

# Gemeente Gouda Spoorzone



## Q&A Participatieavond Woensdag 19 mei 2021

Tijdens de participatieavond over de C1K2 locatie op woensdagavond 19 mei zijn er verschillende vragen gesteld. Dit gebeurde via Mentimeter en een aantal vragen zijn tijdens de avond ook direct behandeld. Hierbij vindt u alle gestelde vragen met antwoorden in één document. De vragen zijn onderverdeeld in de categorieën: **Gebouw en bestemmingsplan, Omgeving en parkeren, Het gebouw 'De Koploper', De bouwwerkzaamheden, Wonen in 'De Koploper' en Overige vragen.**

### Gebouw en bestemmingsplan

*1. Hoeveel woningen zullen er gerealiseerd worden?*

Er komen totaal 156 appartementen op de verdiepingen en een bedrijfsruimte op de begane grond van ongeveer 550 m<sup>2</sup>.

*2. Hoe hoog wordt het hoogste deel van dit gebouw?*

In het vastgestelde bestemmingsplan zijn de hoogtes van de bouwdelen vastgelegd. De hoge toren van de Koploper is circa 50 meter hoog.

*3. Kan het ontwerp qua bouwhoogte nog veel wijzigen?*

Het ontwerp voldoet aan het bestemmingsplan en past qua bouwvolume hierbinnen. In de uitwerking van het ontwerp naar de omgevingsvergunning wordt het plan verder (op detailniveau) uitgewerkt. De bouwhoogte zal niet aangepast worden.

*4. Is er nog bezwaar te maken tegen de hoogte van het gebouw?*

Nee, dit is niet meer mogelijk. De maximale hoogte wordt bepaald door het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk en in werking getreden.

### Omgeving en parkeren

*5. Hoe wordt het parkeren voor de nieuwe bewoners geregeld?*

Voor deze locatie hanteert de gemeente een lage parkeernorm hetgeen resulteert in 50 parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers van de Koploper. Het parkeren is deels buiten en deels binnen. Dit wordt betaald parkeren, net zoals in de rest van dit gebied. De bewoners van dit gebouw krijgen geen parkeervergunning om in de omgeving te parkeren. Het uitgangspunt om te kiezen voor een lage parkeernorm is dat de mensen die hier komen wonen geen auto nodig hebben omdat ze dicht bij het station wonen. Er is voldoende openbaar vervoer binnen handbereik. Er komen mogelijk deelauto's, dat is nog in ontwikkeling. In het gebouw komt voor de bewoners voldoende ruimte voor fiets parkeren.

*6. Hoe wordt de afvalinzameling geregeld voor de bewoners van de Koploper?*

De gemeente is samen met de ontwikkelaar op zoek naar een locatie voor afvalinzameling. Deze oplossing wordt gezocht buiten het projectgebied, wellicht in samenhang met andere nieuwbouwlocaties.

7. In hoeverre hebben de bewoners aan de overkant last van de schaduw van de Koploper?

In de presentatie van de architect is het onderzoek naar de schaduwwerking toegelicht. Dit is te zien in minuut 1.05. Alleen in de wintermaanden met lage zonnestand valt de schaduw (deels) op de flats aan de Ronsseweg.

8. *Heeft de bouw van de Koploper ook effect op de zon in de tuin van de Ronssehof Revalidatiecentrum?*

Nee, gezien de ligging van het Ronssehof Revalidatiecentrum, achter de flats van de Ronsseweg heeft schaduwwerking van de Koploper geen effect op de zon in de tuin van het Revalidatiecentrum.

### **Het gebouw: 'De Koploper'**

9. *Wordt het in de binnentuin niet heel warm door de glazen wand naar het spoor?*

Het klimaat in de binnentuin zal door de glazen wand mediterraan kunnen worden in de zomer. Het is aan de bovenkant wel open en we denken nog aan een opening voor extra ventilatie. Hier wordt in de uitwerking van het ontwerp nog nader aan gerekend.

10. *Is er ook een ontmoetingsruimte voor de bewoners in het gebouw?*

Er komt een binnentuin met groen waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Er is geen inpandige gezamenlijke ruimte in het gebouw voor de bewoners.

11. *Is de binnentuin voor heel Gouda of alleen bewoners?*

Het gebouw en daarmee de binnentuin is alleen toegankelijk voor de bewoners en bezoekers van de Koploper.

12. *Is er al iets bekend over de afwerking van de gevels in verband met de ligging bij het spoor?*

Door de architect wordt nog nagedacht over de exacte afwerking en kleur van de gevels. Wij zijn ons bewust dat er door de ligging naast het spoor meer vervuiling op de gevel zal plaatsvinden. Hier wordt in het ontwerp rekening mee gehouden.

13. *Kan er ook plantgroei op de buitenmuur komen?*

Nee, dit is niet mogelijk. Dit tast de gevels aan en zorgt voor hoge onderhoudskosten.

14. *Hoe worden deze woningen verwarmd?*

De woningen worden op een duurzame wijze -zonder gasaansluiting- verwarmd, waarbij wordt voldaan aan de nieuwe normen op het gebied van energiebesparing. De exacte uitwerking daarvan vindt in de tweede helft van 2021 plaats.

15. *De ramen aan de zuidgevel bij het spoor lijken vrij klein, klopt dat?*

Ja. Vanwege de beperkingen door de geluidhinder als gevolg van het spoor kunnen deze raamopeningen niet te groot worden. De architect is nog aan het kijken of de vormgeving binnen de normen aangepast kan worden.

16. *Is er al iets bekend over de invulling op de begane grond?*

Mozaïek Wonen is nog bezig met de nadere invulling van deze bedrijfsruimte.

## **De bouwwerkzaamheden**

### *17. Wanneer begint de bouw?*

Naar verwachting zullen de eerste bouwactiviteiten in het eerste kwartaal van 2022 plaatsvinden.

### *18. Wanneer worden de eerste woningen opgeleverd?*

Op het moment dat de aannemer bekend is (naar verwachting juli 2021), wordt duidelijk wanneer het gebouw opgeleverd kan worden. Wij verwachten dat dit eind 2023 zal zijn.

### *19. Hoe is rekening gehouden met reflectiegeluid op de woningen aan de Ronsseweg ten gevolge van de ontwikkeling?*

Als gevolg van de bouwwerkzaamheden zal er overlast ontstaan in dit gebied. Zowel de aannemer als Mozaïek Wonen zullen deze overlast proberen zoveel mogelijk te beperken.

## **Wonen in 'De Koploper'**

### *20. Met hoeveel personen kun je wonen in de appartementen?*

In het plan zijn totaal 156 appartementen opgenomen. De afmetingen variëren van 50 m<sup>2</sup> tot enkele woningen van 80 m<sup>2</sup>. Ongeveer 101 van de woningen zijn compacte tweekamerwoningen. De overige woningen zijn 8 studio's en 47 driekamerwoningen. Wij verwachten dat je hier met 1 tot max. 3 personen zou kunnen wonen.

### *21. Is er al iets bekend over de huurprijzen?*

De huurprijzen van de woningen zitten tussen de € 550 en € 752 euro per maand (= liberalisatiegrens prijspeil 2021)

### *22. Zijn er ook leeftijdsgrenzen voor de appartementen?*

De appartementen zijn voor alle leeftijden. Iedereen van 18 jaar kan zich hiervoor aanmelden op WoningNet. Wel is het zo dat mensen onder de 23 niet in aanmerking komen voor huurtoeslag in verband met de huur boven de kwaliteitskortingsgrens van € 442,46.

### *23. Hoe kan ik in aanmerking komen voor een appartement in 'De Koploper'?*

Heeft u interesse in een woning? Dan adviseren wij u om u alvast in te schrijven op WoningNet en een profiel aan te maken voor de regio Midden-Holland. Ongeveer drie maanden voor de oplevering van de woningen starten we de verhuur op WoningNet.

### *24. Komt er ook sociale koop?*

Nee, alle woningen zijn sociale huur en blijven onder de liberalisatiegrens.

## **Overige vragen**

### *25. Kunnen we de hele presentatie terug kijken?*

Ja, via de link [hier](#) kunt u de presentatie van de architect nogmaals bekijken.

**Kijk voor meer informatie op de websites:**

Gemeente Gouda Spoorzone: <https://goudaspoorzone.nl/>

Mozaïek Wonen: <https://www.mozaiekwonen.nl/>