

VRAAG & ANTWOORD PARTICIPATIEAVOND BURGEMEESTERKWARTIER - 10 NOVEMBER 2020

KOSTEN EN INSCHRIJVING

Zijn de huurprijzen al bekend?

De huurprijs van de midden huur woningen zullen tussen €850,- en €950,- liggen. De huurprijs van de sociale huurwoningen wordt bepaald conform de Wet op huurtoeslag artikel 20 lid 2 onder a en b.

Aan welke prijzen moeten we denken?

Voor de sociale midden huur appartementen verwijzen we naar de vorige vraag. Voor de hogere huurprijzen en de koop is het nog niet duidelijk omdat het ontwerp nog te grof is om aan prijsbepaling te doen.

Wat is bepalend voor de toelating?

Iedereen komt in aanmerking om in het Burgemeesterkwartier te wonen.

Kan je als starter in aanmerking komen voor een appartement? Hoe kan je dit het beste aanpakken?

Via www.burgemeesterkwartiergouda.nl kunt u de enquête doorlopen en hier uw gegevens achterlaten om zo op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen rondom het Burgemeesterkwartier. Voor toewijzing van sociale huurwoningen geldt de reguliere procedure, waarbij u zich dient in te schrijven bij Woningnet.

Wat is de prijsrange van de (koop)eengezinswoningen?

De verkooprijzen zijn nog niet duidelijk omdat het ontwerp nog te grof is om aan prijsbepaling te doen.

Kunnen er ook alleen senioren in één gebouw wonen?

Dat is mogelijk maar dit is nog niet definitief.

Zijn er ook 55+ woningen?

Ja. De woningen worden in beginsel toegankelijk gemaakt, waarbij een deel van de woningen zich extra goed leent voor senioren en mensen met een beperking.

Krijgen Gouwenaren voorrang of hebben ook andere inwoners van gemeenten elders evenveel kans?

Iedereen heeft evenveel kans.

PLANNING

Wanneer gaat de bouw daadwerkelijk van start?

Dit is moeilijk te zeggen omdat het afhankelijk is van de looptijd van procedures en eventuele zienswijzen die hierop worden ingediend. Maar als alles loopt zoals we verwachten zouden we in 2023 kunnen starten met bouwen.

Zullen we over 4 jaar daar kunnen wonen?

Dat zou kunnen.

Wanneer zal het project klaar zijn?

Naar verwachting circa 2027 / 2028.

Wordt er een bestemmingsplanprocedure gedaan voor het hele plangebied of wordt het opgeknipt?

Voor de Blokkerlocatie wordt apart een bestemmingsplanprocedure doorlopen, niet voor de gehele spoorzone.

Wordt de bestemmingsplanprocedure doorlopen op grond van de Wro/Wabo of wordt al voorgesorteerd op de Omgevingswet?

Het wordt een bestemmingsplan op grond van de Wro/Wabo.

BOUW

Komen sociale huur en vrije sector/koop door elkaar, of worden deze bijv. in 1 gebouw geplaatst?

Deze worden in één gebouw geplaatst. Dit heeft de sterke voorkeur van de woningcorporatie en beleggers.

Komen er ook vrijstaande kleine huizen? Kleine bungalows? Voor ouderen een woning op de grond met garage?

We zijn nu in de stedenbouwkundige fase en hierop volgt de ontwerpfase waar dit verder wordt uitgewerkt. Er staat wel vast dat er geen vrijstaande woningen komen. Er worden 177 grondgebonden woningen gerealiseerd.

Hoe groot is de slagschaduw van de woontorens op de Burgemeester Mijssingel?

Dit kan per seizoen inzichtelijk worden gemaakt. In de loop van het proces zal dit gevisualiseerd worden en worden gedeeld met omwonenden (via participatie avond en/of website spoorzone).

Hebben jullie overwogen om de hogere torens (50m) aan de Burgemeester Mijssingel in jullie plan om te draaien met de lagere torens (40m? Daar ligt industrieterrein waar minder mensen last hebben van het uitzicht?)

Ja, het is overwogen maar voor alsnog prevaleert bij zowel de gemeente als de ontwikkelaar dit model. Het proces om tot definitieve hoogtebepalingen per toren te komen loopt nog.

Wanneer hebben wij welke invloed (zienswijze e.d.)

Door de ontwikkelende partij worden/zijn meerdere participatiebijeenkomsten georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomsten wordt input opgehaald voor de verdere planvorming. Ook is het mogelijk om tijdens het bestemmingsplan proces uw zienswijzen in te dienen. Zie verder hieronder.

Is er nog bezwaar tegen de hoogbouw mogelijk?

De hoogte van gebouwen wordt geregeld in het bestemmingsplan. Voor dit plan moet nog een bestemmingsplanprocedure worden gevolgd. In deze procedure moet ook de mogelijkheid worden geboden om tegen een ontwerpbestemmingsplan zienswijzen in te dienen. Het ontwerp bestemmingsplan moet worden gepubliceerd in de Staatscourant. U kunt zich via www.overheid.nl via de attenderingsservice aanmelden.

Wordt de Burgemeester Jamessingel en Reenensingel 2x2-baans?

Nee, dit blijven 2-baans wegen. Wel worden de kruispunten op de Burgemeester Jamessingel en de Burgemeester van Reenensingel geoptimaliseerd.

Waarom worden er zoveel parkeerplaatsen gerealiseerd als de locatie zo dicht bij een OV-knooppunt ligt? Zeker in relatie met de nu al aanwezige drukte op de omliggende wegen.

De parkeernorm waar we nu mee werken is een gemiddelde tussen de standaard hoge parkeernorm van de gemeente Gouda en een minimale norm die vaak gehanteerd wordt

rondom stations. De norm die wij hanteren wordt genoemd in het ontwikkelperspectief Spoorzone, opgesteld door de gemeente Gouda.

Grondgebonden woningen voor senioren, wel met een garage: komen die er?

We zijn nu in de stedenbouwkundige fase en daarop volgt de ontwerpfase waar dit verder wordt uitgewerkt.

Waar komen de koopappartementen?

Dat is nog niet duidelijk.

Waarom wordt de ingang voor auto's nou juist geplaatst aan de weg waar de meeste omwonenden zijn?

Om de verkeersbeweging te verdelen en om een veilig oversteekpunt te creëren vanuit de omliggende wijk. Voor fietsen is het mogelijk om door de nieuwe weg naar de Antwerpseweg te fietsen. Voor auto's is deze doorgang niet mogelijk. Dus de verkeersbewegingen beperken zich alleen voor auto's die naar de parkeergarage gaan.

Is er al een indicatie te geven over het aantal m2 voor de appartementen midden huur?

Tussen de 60 en 80 m2

Steken de balkons van de appartementen uit of zijn deze inpandig?

Beide

Wat wordt de capaciteit van parkeerruimte aan zijde Burgemeester Mijssingel?

Dat is nog niet met zekerheid te zeggen. De exacte indeling moet nog gemaakt worden omdat er ook rekening gehouden moet worden met fietsparkeren, traforuimte, energietransitie ruimte enzovoort.

Waar gaan bezoekers parkeren?

Bij de parkeerruimtes.

Er waren twijfels bij de vorige bijeenkomst over de hoogte van gebouwen.

Waarom is daar niets mee gedaan?

Naar aanleiding van deze tweede informatiebijeenkomst wordt nog eens bezien of het plan in hoogte kan worden aangepast, conform de wens van omwonenden. Daarbij wordt uiteraard gelet op de schaduwwerking van de torens. Op een studie met betrekking tot het verlagen van de torens komen we liever later in het participatieproces terug.

OMGEVING EN GROEN

Over de Gouwe ligt het Weegje. Komt er een voetgangers en fietsbrug naast de bestaande spoorlijn om dit gebied toegankelijk te maken?

In het Ontwikkelperspectief Spoorzone, dat afgelopen zomer door de gemeenteraad is vastgesteld, staat een aantal van dit soort verbindingen beschreven. Sommige ingrepen zijn wat ons betreft op korte termijn al denkbaar, daar waar andere ingrepen onderzocht worden voor de langere termijn. De loop- en fietsbrug over het Gouwekanaal is er eentje die mede vanwege zijn complexiteit onderzocht wordt voor de langere termijn. We zijn het met u eens dat deze brug een belangrijke rol kan spelen in het bereikbaar maken van 't Weegje en de Oostpolder voor de stad.

Worden de 5 hoven openbaar toegankelijk?

De hoven worden deels openbaar toegankelijk.

Komen de wandelroutes vlak langs de voordeuren?

Nee.

Leidt een dergelijk lage parkeernorm niet onvermijdelijk tot parkeerdruk in de omgeving? Er is toch genoeg ruimte onder het verhoogde maaiveld voor een norm van 1,7?

Onderzoek wijst uit dat de plannen zoals die nu zijn gemaakt toereikend zijn ten opzichte van de verwachte parkeergelegenheid.

Wordt rekening gehouden met laadpalen?

Het Bouwbesluit bepaalt dat, bij nieuwbouwprojecten van meer dan 10 woningen, voor alle aan te leggen parkeerplaatsen geldt dat deze geschikt gemaakt kunnen worden voor de aanleg van laadinfrastructuur.

Waar het gaat om openbare parkeerplaatsen kunnen bewoners een aanvraag voor het plaatsen van een laadpaal indienen. Voor parkeerplaatsen op eigen terrein geldt dat de eigenaar dit zelf dient te faciliteren.

Hoe zorgen jullie ervoor dat in de openbare ruimte belangen niet met elkaar botsen. Zoals bijvoorbeeld stank, geluidsoverlast horeca met de woonfunctie?

In het complete plan wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het woongenot en privacy van alle bewoners die waar dan ook in de wijk gaan wonen.

Krijgt elke woning een eigen parkeerplaats aangewezen?

Gemiddeld gaat het richting 1 auto per huishouden. Waarbij opgemerkt dient te worden dat voor de sociale appartementen en een deel van de midden huur appartementen met een lagere parkeernorm wordt gewerkt.

Waarom geen fietstunnel onder de Burgemeester Jamessingel?

Een tunnel is ooit onderzocht maar blijkt vanwege de slechte grond in Gouda financieel gezien onhaalbaar. Om die reden zoeken we naar maatwerkoplossingen per kruispunt om de oversteekbaarheid voor voetgangers en fietsers zo goed mogelijk te regelen.

Zijn het grote zonneterrassen?

Ja, overwegend wel.

Krijgt de T-kruising James en Mijssingel verkeerslichten?

Een van de varianten die momenteel onderzocht wordt, is het aanbrenge van verkeerslichten op het kruispunt Burgemeester Jamessingel – Mijssingel.

Is er studie gedaan naar extra geluidsoverlast voor direct omwonenden aan zijde Mijssingel?

Eerste studies laten zien dat er geen extra geluidsoverlast voor direct omwonenden zal plaatsvinden.

In de komende fase zullen wij deze studies verder verfijnen.

OVERIG

Hoe stel je je voor om, in de Goudse bodem (dik water), ondergronds parkeren te realiseren?

Door middel van het maken van een betonnen bak. De projectconstructeur zal hieraan rekenen.

Komen er city bikes?

Waarschijnlijk wel.

Ik maak gebruik van een caravan. Is het mogelijk deze neer te zetten om in te laden?

Dit is nu nog moeilijk te zeggen.

Het plan is aantrekkelijk, echter ik maak mij zorgen over geluidsoverlast. Als je aan de buitenkant gaat wonen van het project, welke maatregelen worden er genomen om geluidsoverlast te beperken?

We volgen hier alle wettelijke en bouwtechnische normen.

Zijn de onderzoeken waarnaar gerefereerd wordt ook ergens beschikbaar? En is er ook een bezonningsonderzoek uitgevoerd? Zijn onderzoeken openbaar?

Onderzoeken zijn openbaar en kunnen bij ter inzage leggen bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning ingezien worden

De wijk wordt 'autovrij' maar kunnen hulpdiensten wel heel makkelijk de wijk in?

Ja. Plannen worden in overleg met de verschillende instantie gemaakt en getoetst. Hier wordt dus rekening mee gehouden.

Hoe groot is de kans dat dit allemaal doorgaat?

Vrij groot.

Wat wordt er met deze uitkomsten van de participatieavond gedaan? En waar kan ik mijn overige inhoudelijke vragen kwijt na vandaag?

Alles wordt openbaar gemaakt. Toekomstige vragen kunt u stellen via het contactformulier op onze website www.burgemeesterkwartiergouda.nl of toesturen aan spoorzone@gouda.nl.

Ik vraag mij af als je in een appartement aan de buitenkant van de locatie gaat wonen, kan je dan nog wel een raam openzetten. Qua geluid en uitlaatgassen?

Een raam kun je altijd openzetten, maar is qua ventilatie niet nodig.