



Nota van antwoord

op advies klankbordgroep Jan Verswollezone
naar aanleiding van Programmatische Verkenning

Juni 2007

<p>Wijkteam Kort Haarlem Werkgroep Jan Verswollezone Advies t.a.v. de Nota van Uitgangspunten voor herontwikkeling van de Jan Verswollezone 9 mei 2007</p>	<p>Reactie gemeente Gouda</p> <p>De gemeente Gouda bedankt de werkgroep van het wijkteam voor dit advies en complimenteert haar met de hoge kwaliteit en het constructieve karakter.</p> <p>Vlak voor de besluitvorming door het college hebben de betrokken portefeuillehouders besloten tot een wijziging van de titel "Nota van Uitgangspunten" in "Programmatische Verkenning". Deze titel dekt de lading beter en we willen niet suggereren dat alle uitgangspunten nu al worden vastgelegd door het vaststellen van dit document. Zoals verwoord in het document moeten nog veel aspecten nader worden onderzocht. Het is gebruikelijk dat niet de raad, maar het college een dergelijk document vaststelt.</p>
<p>1. Algemene aanbevelingen 1.1. De uitdaging van de herontwikkeling: lange-termijn-kwaliteit</p> <p>Het wijkteam Kort Haarlem heeft in haar advies ook een algemene aanbeveling gegeven ten aanzien van de Nota van uitgangspunten, nu Programmatische verkenning genoemd. De verkenning schetst de 'opgaven' die de gemeente in het gebied wenst op te lossen en de richtingen waarin zij de oplossing zoekt. Het valt ons als omwonenden op, dat het totaal van de opgaven veel te omvangrijk is om allemaal in dit ene gebied te kunnen oplossen. Dat beeld wordt ondersteund door uitspraken van diverse stedenbouwkundigen die wij- al dan niet informeel - over het plan hebben gesproken De gemeente heeft dat zelf ook in de presentatie van de uitgangspunten aangegeven. Dit betekent dat er uiteindelijk uit de opgaven of binnen de opgaven keuzes gemaakt moeten worden. De gemeente geeft daarnaast als randvoorwaarde aan het plan dat er een positief grondexploitatie resultaat moet volgen. Als blijkt, wat waarschijnlijk is, dat niet alle opgaven in het gebied gerealiseerd kunnen worden binnen deze randvoorwaarde, zal de gemeente keuzes moeten maken. Dan kan slechts een deel van de opgaven binnen dit gebied aangepakt worden en moet er voor de overige opgaven elders een oplossing gevonden worden. In geen geval mag de kwaliteit van de oplossingen naar beneden wordt bijgesteld om kosten te besparen.</p> <p>Het ontwikkelen van een dergelijk groot gebied in de kern van een oude stad wordt niet met een horizon van enkele jaren gedaan. Het plan moet de</p>	<p>De gemeente stelt voorop dat het gebied duurzaam en met hoge kwaliteit wordt ontwikkeld. Mede met het oog op de toekomst. Daarnaast zijn er een aantal algemene problemen in de stad, waarvoor in dit gebied een oplossing gecreëerd kan worden. Hoe groot de mogelijkheden hiervoor zijn en welke gevolgen dit heeft, vormen onderwerp van onderzoek.</p> <p>Duidelijk is in ieder geval dat er een ingrijpende transformatie gaat plaatsvinden om de veroudering en verrommeling op te lossen.</p>

<p>eerstkomende 50 tot 100 jaar houdbaar zijn. De meeste opgaven die de gemeente in het gebied wil oplossen, hebben echter een hoog actualiteitsgehalte. De achterliggende problematiek zal echter veranderen gedurende de 'leeftijd' van het ontwikkelde gebied. Dat betekent dat de lange-termijnwaarde van het gebied uiteindelijk belangrijker is dan de mate waarin in het gebied de actuele opgaven worden opgelost. Die langetermijnwaarde wordt naar onze mening vooral bepaald door de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het gebied in samenhang met haar omgeving. Keuzes die moeten worden gemaakt om tot een positief grondexploitatiesaldo te komen, zouden daarom getoetst moeten worden aan de vraag of die keuzes over 50 of 100 jaar nog steeds passend zijn. Eventueel bezuinigen op architectonische en vormgevingskwaliteit zal daar zeker niet aan kunnen voldoen.</p> <p>Hoewel in de Nota van Uitgangspunten wordt gesproken over duurzaamheid en levensloopbestendigheid van de bebouwing, zijn wij van mening dat het accent van de ontwikkeling veel nadrukkelijker moet liggen op de lange termijn-kwaliteit en dat daarbinnen gezocht moet worden naar mogelijkheden om een bijdrage te leveren aan het oplossen van actuele vraagstukken.</p>	<p>Het wordt een stedelijk gebied waarin gewoond en gewerkt kan worden en waarin ook wijkgerichte voorzieningen thuishoren.</p>
<p><i>Onze algemene aanbeveling is dan ook om de lange-termijnkwaliteit (komende 50 – 100 jaar) in de aanpak expliciet als voornaamste uitgangspunt te hanteren en andere uitgangspunten en te maken keuzes (kort termijnopgaven voor komende decennia) daaraan ondergeschikt te maken.</i></p>	<p>Bij planvorming wordt gebruik gemaakt van gemeentelijke beleidsnota's, die betrekking hebben op enkele decennia. Dit geldt als lange termijn beleid. Wel is de investeringstermijn voor met name woningbouw normaliter tussen de 50 en 100 jaar, dus gericht op een wat langere termijn. De kwaliteit van de bebouwing in het plangebied moet zo zijn dat verwacht mag worden dat eigenaren ook op de langere termijn bereid zijn in hun bezit te investeren.</p>
<p>1.2. Het proces van beginspraak</p> <p>Anderhalf jaar geleden presenteerde de gemeente het Masterplan Fluwelensingel, dat vanwege gebrek aan draagvlak niet is vastgesteld. Vervolgens is een proces gestart waarin de gemeente onder andere in overleg met een werkgroep van omwonenden, namens het wijkteam Kort Haarlem, een nieuw ontwikkelingsplan maakt voor het gebied dat inmiddels als Jan Verswollezone wordt aangeduid. Het overleg tussen de werkgroep van het wijkteam en de gemeente wordt aangeduid met de Klankbordgroep. Door de gemeente wordt het inspraakproces waarin omwonenden vanaf het begin betrokken worden bij de planvorming het beginspraak-proces genoemd. Als omwonenden zijn</p>	

<p>wij het proces gestart met een gevoel van wantrouwen. Dat kwam voort uit de schrik over de enorme impact van het oorspronkelijke Masterplan en de wijze waarmee wij daarmee overdonderd werden. De klankbordgroep heeft inmiddels meermalen overleg gehad met de gemeente en de laatste tijd ook met de gemeente en betrokken ontwikkelaars samen. Wij waarderen de gelegenheid die nu is gecreëerd om met de gemeente en de ontwikkelaars te overleggen en te kunnen aangeven wat de belangen en suggesties van omwonenden van het ontwikkelgebied zijn. Wij zien dat er geïnvesteerd wordt in het betrekken van omwonenden in termen van tijd en activiteiten. Wij zien ook in de Nota van Uitgangspunten dat omwonenden als entiteit worden onderkend, in tegenstelling tot het oorspronkelijke Masterplan. Deze punten dragen bij aan het laten ontstaan van vertrouwen in het proces. Tegelijkertijd merken we ook dat het voortdurend inspanning blijft vragen om de ontwikkeling van de Jan Verswollezone te zien als een product waarvan ook Kort Haarlem, en in het bijzonder de omliggende buurten klant zijn. Ten aanzien van het proces hebben wij de volgende aanbevelingen:</p>	
<p><i>Wij hechten aan de voortzetting van de interactie waarbij wij als bewoners met zowel gemeente als ontwikkelaars in één overleg gelijktijdig kunnen overleggen. Wat ons betreft moet ook in de toekomst de mogelijkheid open blijven om de ontwikkelaars bij het klankbordgroevoerleg uit te nodigen</i></p>	<p>Ook de gemeente stelt voortzetting van het overleg in de klankbordgroep zeer op prijs. Ook de ontwikkelaars blijven uitgenodigd voor de bijkomsten van de klankbordgroep. In principe als toehoorder en indien bewoners dit op prijs stellen in een meer spraakmakende rol.</p>
<p><i>Communicatie naar de wijk over het ontwikkelplan moet zowel vanuit de gemeente als door de werkgroep van het wijkteam worden ingevuld, elk met een eigen rol en verantwoordelijkheid. Er mag geen verwarring ontstaan over de communicatieverantwoordelijkheid. De werkgroep van het wijkteam communiceert vanuit het oogpunt van omwonenden. De gemeente communiceert vanuit haar gemeentelijke verantwoordelijkheid. Van de werkgroep van het wijkteam mag niet worden verwacht dat zij die rol van de gemeente overneemt.</i></p>	<p>Verwezen wordt naar het in december 2006 uitgebrachte spoorboekje, waarin de communicatie rollen van gemeente en klankbordgroep zijn omschreven. Dit betekent dat de gemeente communiceert met de klankbordgroep en de klankbordgroep vervolgens met haar achterban indien zij dit wenst. De vorm waarin deze communicatie plaats vindt is maatwerk. Dit kan dus op verschillende manieren gebeuren, zoals een bijeenkomst, schriftelijk, via mail, e.d.</p> <p>Informatie die openbaar is, wordt toegankelijk gemaakt door het te plaatsen op internet. Bij actueel nieuws dat belangrijk is voor een breder publiek, verzorgt de gemeente persberichten. Indien van toepassing wordt dit afgestemd met de klankbordgroep (zoals bij bezoek aan parkeergarages).</p> <p>Bij de planologische (bestemmingsplan of artikel 19-) procedure wordt informatie openbaar gemaakt en is inspraak gegarandeerd conform de daarvoor</p>

<p><i>Tot slot is gebleken dat het voor de vertegenwoordigers van omwonenden van belang is om voldoende gelegenheid (tijd) te krijgen in het proces voor afstemming met onze achterban om die achterban ook werkelijk te kunnen vertegenwoordigen. In de haast van het proces is die ruimte regelmatig erg beperkt.</i></p>	<p>geldende procedures.</p> <p>De gemeente zal zich inspannen om voldoende tijd beschikbaar te stellen, waardoor klankbordgroep en werkgroep de achterban kunnen raadplegen.</p>
<p>2. Aanbevelingen per onderdeel</p> <p>2.1. De afbakening van het plangebied</p> <p>In de Nota van Uitgangspunten is een kaart van het plangebied opgenomen. Rondom deze kaart ontstaan onduidelijkheden doordat er geen toelichtende tekst bij gegeven wordt. Zo zijn er eigendommen van derden (niet in handen van de betrokken ontwikkelaars of gemeente) die binnen het omkaderde gebied vallen. Op het eerste gezicht gaat het om een zestal woningen aan het meest westelijk deel van de Burgemeester Martenssingel. Verder vallen de woningen van Mozaïek Wonen aan de Kolfwetering in het gebied en lijken er enkele delen van particuliere tuinen in het gebied te vallen. Op de kaart valt de Cronjé-vijver buiten het gebied.</p> <p>Ten aanzien van de afbakening van het plangebied hebben wij de volgende aanbevelingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Specificeer helder welke eigendommen van derden in het plangebied vallen door ze in een toelichtende tekst expliciet op te sommen. • Formuleer uitgangspunten ten aanzien van deze eigendommen. Deze uitgangspunten zouden in elk geval moeten aangeven: <ul style="list-style-type: none"> ○ Wat het belang is van het opnemen van deze eigendommen in het plangebied. ○ Op welke wijze de gemeente ze wil verwerven, dan wel door de ontwikkelaars wil laten verwerven. ○ Of er onteigening aan de orde kan zijn of komen. ○ Welke soort contacten er met de eigenaren van die eigendommen zijn geweest en nog gepland zijn. ○ Wat de consequenties voor het plan zouden zijn indien de eigendommen niet verworven kunnen worden. • Informeel is inmiddels aangegeven dat de woning aan de Burgemeester Martenssingel 143 niet meer in het plangebied valt. De tekening zou hierop gecorrigeerd moeten worden. • De Cronjé-vijver valt buiten het plangebied. Naar onze mening is de historische en esthetische waarde van de vijver op dit moment niet zodanig dat behoud in de huidige vorm van belang is. Door de vijver in het plangebied op te nemen (inclusief het belang om zijn oppervlakte 	<p>In paragraaf 1.2 zijn van de grotere eigendommen de eigenaren genoemd. Van de kleinere percelen is dit niet gedaan uit privacyoverwegingen.</p> <p>De tekst is aangevuld met de uitspraken dat de gemeente haar bezit in principe t.z.t. wil gaan aanbesteden. Bij het vaststellen van het programma van eisen wordt naar verwachting duidelijk of de kleinere particuliere percelen nog verworven moeten worden en zo ja op welke wijze en door welke partij.</p> <p>Uit de aangepaste tekening (bijlage 4) blijkt dat de woning van de Burgemeester Martenssingel 143 niet meer is opgenomen in het plangebied.</p> <p>In hoofdstuk 3 is de alinea over nieuwe elementen aangevuld dat wordt onderzocht of de aangrenzende Cronjévijver toegevoegd moet worden aan het plangebied en of er nog andere percelen toegevoegd dan wel uit het plangebied zouden moeten worden verwijderd.</p> <p>In paragraaf 1.1 is toegevoegd dat het plangebied het gebied aangeeft waarbinnen herontwikkeling en toekomstige veranderingen worden verwacht. Buiten het plangebied blijft de bestaande bebouwing gehandhaafd.</p>

<p><i>als open oppervlaktewater elders in het gebied te laten terugkeren), ontstaat er meer mogelijkheid om creatief met de ruimte om te gaan. De locatie van de Cronjé-vijver ligt verkeerstechnisch gunstig ten opzichte van de drukke verkeersader van de Goejanverwelledijk, waardoor hij geschikt is voor functies die een verkeersintensieve ontsluiting vragen. Het water van de Cronjé-vijver kan op een andere plaats in het plangebied een veel sterkere sfeerverhogende werking leveren.</i></p> <p>• Geef expliciet aan dat het ontwikkelplan alleen tot ingrepen in het plangebied leiden en dat geen veranderingen worden aangebracht op plaatsen buiten het plangebied. Alle plaatsen waar verandering vanuit het plan nodig of wenselijk zijn, zijn onderdeel van het plangebied.</p>	
<p>2.2. Inleiding</p> <p>In de paragraaf over het voortraject wordt aan het einde de suggestie gewekt dat de Nota van Uitgangspunten mede een product is van de betrokken omwonenden. Hoewel over de onderwerpen uitgebreid overleg is geweest met de omwonenden via de klankbordgroep, gaat het om een nota waarin de uitgangspunten van de gemeente worden beschreven en niet die van omwonenden van het plangebied.</p> <p>Onze aanbeveling ten aanzien van de inleiding is: Wees helder over de functie en de herkomst van de gedachten van de Nota van Uitgangspunten. Wek niet de suggestie dat de nota uitgangspunten van omwonenden weergeeft.</p>	<p>In paragraaf 2.2 is de laatste alinea aangepast. Hierin is duidelijker verwoord dat voorafgaand aan de Programmatische Verkenning met de klankbordgroep is gesproken, maar dat het document zelf een gemeentelijk stuk is. Ook is aangegeven dat de klankbordgroep en projectontwikkelaars hierop schriftelijk hebben geadviseerd.</p>
<p>2.3. Thema's en grondgedachte</p> <p>In het hoofdstuk Thema's en grondgedachte wordt een type milieu (hoogwaardig stedelijk milieu) voor de Jan Verswollezone neergezet. Daarbij wordt ingezet op hoogwaardigheid. Daarnaast worden ook een aantal opgaven met relevantie voor de komende decennia neergezet als thema's en grondgedachte.</p> <p>Onze aanbeveling ten aanzien van de thema's en grondgedachte is: Wat ons betreft zou de grondgedachte voor de ontwikkeling moeten zijn dat de Jan Verswollezone voor de lange termijn ontwikkeld wordt. De plaats van de Jan Verswollezone tussen het centrum en Kort Haarlem ligt als het ware in het aangezicht van Gouda en verdient daarom (zoals ook in de nota aangegeven) een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling. De diverse opgaven met een horizon van de komende decennia (parkeren, winkelvoorzieningen, etc.) zijn dan thema's</p>	<p>In hoofdstuk 2 is in de eerste zin het woord `duurzaam` toegevoegd, waarmee duidelijk wordt dat de planontwikkeling van de Jan Verswollezone met het oog op de lange termijn wordt uitgevoerd.</p> <p>In Hoofdstuk 3 is in de tweede alinea het woord `duurzaam` twee maal toegevoegd.</p>

<p>waarvan bekeken moet worden of en hoe ze in het lange termijnperspectief ingepast kunnen worden zonder de lange-termijnkwaliteit onder druk te zetten.</p>	
<p>2.4. Stedenbouwkundige uitgangspunten Onder de stedenbouwkundige uitgangspunten wordt ingezet op hoogwaardigheid en kwaliteit. Wij ondersteunen dat uitgangspunt nadrukkelijk. Er wordt aangegeven dat het gebied een stedelijk milieu vraagt. Daarnaast wordt aangegeven dat het gebied een overgangszone van de binnenstad naar de rest van de stad dient te vormen. Ook die gedachten steunen wij. Onze aanbeveling ten aanzien van het milieu en de relatie met de binnenstad en Kort Haarlem is:</p> <p>Het kiezen van de typering van het stedenbouwkundig milieu van het gebied moet zorgen dat er werkelijk een relatie met de binnenstad, maar vooral ook met Kort Haarlem ontstaat. Dat betekent dat het niet als nieuw grootstedelijk gebied ‘los zweeft’ tussen de omliggende bestaande bebouwing, maar een overgangszone vormt tussen een stedelijk milieu en de bestaande woonwijk Kort Haarlem.</p> <p>Over de bouwhoogte wordt aangegeven dat daarvoor maxima gelden vanuit de Nota Hoogbouw, de Ruimtelijke Structuurvisie Gouda, de molenbiotoop en de bezonningsnormen van TNO. Op grond van deze normen is de maximale bouwhoogte vijf tot zes lagen vastgesteld.</p> <p>Onze aanbeveling ten aanzien van de bouwhoogte is:</p> <p>De genoemde normen zijn allen tamelijk technisch van aard. Om te komen tot een kwalitatief hoogwaardig gebied met goede relaties met de binnenstad en Kort Haarlem, vinden wij het van belang dat naast deze normen ook kwaliteitsnormen voor de bouwhoogte worden gehanteerd, gebaseerd op het waarborgen van privacy en uitzicht van de bestaande omliggende bebouwing en gericht op goede architectonische inpassing in de bestaande omgeving. De bouwhoogte van de nieuwbouw zou wat ons betreft niet hoger moeten zijn dan het gemiddelde van de nabijgelegen bestaande bebouwing. Verder zijn wij van mening dat de TNO-bezonningsnorm alleen aan de randen (de raakvlakken met de bestaande bebouwing) moet worden gehanteerd en niet in het midden van het gebied. In het binnengebied zou de TNO-norm te zeer beperkend werken voor de bouwdichtheid, waardoor weer extra hoogtedruk ontstaat. In de</p>	<p>In hoofdstuk 3 is vermeld dat De <i>Stedenbouwkundige Visie voor de Binnenstad en haar Randen</i> het belang aangeeft om de identiteit van het gebied te versterken als overgangszone van de binnenstad naar de rest van de stad.</p> <p>De gemeente weet dat de bouwhoogte een gevoelig punt is voor de omwonenden. In de ruimtelijke verkenning staan de kaders waar in ieder geval aan wordt voldaan. De komende periode moet blijken of er meer mogelijkheden zijn of niet.</p> <p>De TNO bezonningsnorm is een algemeen door de overheid gehanteerde kwaliteitsmaatstaf, die derhalve overal wordt toegepast. In uitzonderingsgevallen kan ervan worden afgeweken.</p>

<p>wetenschap dat het punt van bouwhoogte zeer gevoelig ligt bij de omwonenden zullen wij dit onderwerp nauwlettend in de gaten houden en adviseren wij de gemeente om op dit punt bijzonder zorgvuldig te werk te gaan. Wij rekenen op respect voor het gevoel en de belangen van omwonenden.</p>	
<p>2.5. Programma</p> <p>In het programma wordt gesproken over de woonfunctie van het gebied en een detailhandelfunctie. Over de woonfunctie wordt gesteld dat de Ruimtelijke Structuurvisie Gouda een behoefte aan dure woningen voorstelt en dat vanuit de Woonvisie een bepaalde woningdifferentiatie over verschillende woningtypen en prijsniveaus wordt aangegeven. Vervolgens wordt echter aangegeven dat er een accentverschuiving is in vraag en aanbod richting meer huur en meer goedkope woningen. Onze aanbeveling ten aanzien van het woonprogramma is:</p> <p><i>De gesignaleerde verschuiving is volgens ons moeilijk te combineren met de eis dat een positieve grondexploitatie moet resulteren en legt mogelijk ook druk op de ambitie van hoogwaardigheid en kwaliteit. Deze verschuiving zou dan ook niet verder gestalte moeten krijgen in de Jan Verswollezone als men het gebied voor de lange termijn een kwalitatief hoogwaardig gezicht van Gouda wil laten zijn.</i></p> <p>Over de detailhandelfuncties worden zaken aangegeven die soms onderling met elkaar in strijd lijken te zijn: enerzijds concrete vloeroppervlakte-ambities, anderzijds onderzoek naar de vraag en behoefte. Onze aanbeveling ten aanzien van de detailhandelfuncties is:</p> <p><i>De genoemde grootschaligheid van detailhandel past niet bij het karakter van het overgangsgebied van binnenstad naar Kort Haarlem. Grootschaligheid past in de binnenstad of op andere locaties met grootschaligheid als kenmerk (bijvoorbeeld de Spoorzone). In de Jan Verswollezone past kleinschaligheid. Wat betreft de supermarkt geldt dat er vanuit de wijk geen behoefte is aan een grootschalige supermarkt, maar meer aan een kleinschalige buurtsuper.</i></p>	<p>De gemeente baseert de woningbouwprogrammering op de Woonvisie. Het accent ligt hierin op het toevoegen van kwaliteit (duurdere en grotere woningen) waardoor verhuisstromen in de stad op gang komen (doorstroming). Sommige groepen als ouderen en starters zijn echter aangewezen op huurwoningen in woningtypes die goeddeels ontbreken in de huidige voorraad. Het stedelijker woonmilieu aan de rand van de binnenstad is voor deze groep zeer geschikt. Daarom is het de bedoeling om in het plangebied naast koopwoningen en koopappartementen ook huurwoningen te bouwen. Dit wil niet zeggen dat het een aantasting is van een kwalitatief hoogwaardig gezicht van Gouda. Het stelt wel bijzondere eisen aan het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp.</p> <p>Kleinschaligheid qua detailhandel is stedenbouwkundig gezien als schaaloplossing wenselijk, maar dit sluit een programmatisch grotere schaal niet uit. Anders gezegd, er kan eventueel een groter winkeloppervlak gerealiseerd worden met een kleinschalige architectuur (voorbeeld: winkelcentrum De Parade in Nootdorp). De wenselijkheid van deze combinatie wordt in een volgend stadium nadrukkelijk onderzocht.</p>
<p>2.6. Parkeren</p> <p>Over parkeren wordt in de Nota van Uitgangspunten een enorme parkeerbehoefte genoemd, waarvan een zeer fors deel in de Jan Verswollezone ingevuld zou moeten worden. Tegelijk wordt aangegeven dat de gemeente in oktober 2006 om</p>	<p>Het klopt dat de parkeeropgave hoog is, alleen al doordat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden voor bezoekers en bewoners van de binnenstad. Uit de eerste verkenning blijkt dat dit ruimtelijk wel mogelijk is, indien er gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik en gestapelde gebouwde parkeervoorzieningen. Tegen deze achtergrond blijft de parkeeropgave vooralsnog gehandhaafd.</p>

kostenredenen heeft besloten in te zetten op bovengrondse parkeervoorzieningen voor bewoners in de binnenstad. Onze aanbevelingen ten aanzien van parkeervoorzieningen zijn:

De genoemde parkeeropgaven zijn veel te groot voor het plangebied. Eerste indicaties geven aan dat de gehele oppervlakte van het gebied met één parkeerlaag zou moeten worden ingevuld om de opgave op te lossen. Als meer praktische configuraties (parkeergarages) zouden worden aangehouden, zouden zelfs twee lagen nodig zijn over vrijwel het gehele bebouwbare gebied.

Dergelijke proporties zijn niet te verenigen met de ambitie om het gebied esthetisch hoogwaardig te ontwikkelen.

Tevens is het aandeel van de totale opgave dat op de Jan Verswollezone wordt geprojecteerd buitenproportioneel. Er is geen sprake van een evenwichtige verdeling van het 'parkeergemak' over de randen van het centrum of andere mogelijke locaties. Naar onze mening moet het aandeel van de parkeeropgave dat in de Jan Verswollezone wordt geprojecteerd in verhouding staan tot het aandeel dat de Jan Verswollezone in het gebiedsoppervlak van de randen rond het centrum beslaat.

Daarnaast legt de parkeerfunctie een zware negatieve druk op de grondexploitatiebalans. Daardoor zijn andere, beter renderende, functies weer in meer omvang nodig voor een positief exploitatiesaldo. Wij adviseren dan ook om de parkeeropgave voor de Jan Verswollezone te verkleinen tot een proportioneel deel gerekend naar de oppervlakte van het gebied in de randen om de binnenstad.

Wij adviseren tevens om na te gaan of de toekomstige rondweg mogelijkheden biedt om parkeren voor bezoekers op goedkopere locaties verder van het centrum onder te brengen en met pendelbussen de bezoekers naar het centrum te brengen. Met deze oplossing is de parkeerdruk op het centrum en haar randen mogelijk kosteneffectief

te verkleinen. Parkeren in de Jan Verswollezone zou dan in eerste instantie gericht moeten zijn op nieuwe en bestaande bewoners van het gebied, vervolgens bezoekers van het gebied pas daarna voor bewoners en bezoekers van de binnenstad.

Het besluit van 2006 om vooral in te zetten op bovengronds parkeren is naar onze mening genomen met een ander doel voor ogen dan ontwikkeling van de Jan Verswollezone.

Ondergronds parkeren in de Jan Verswollezone impliceert dat de bebouwbare ruimte toeneemt

Volgens het concept mobiliteitsplan kan het pendelsysteem een sterke lokale schakel in de verplaatsingketen van reizigers innemen. Mogelijk dat in de toekomst onderzoek wordt gedaan naar het opzetten van dergelijke systemen. Tot die tijd wordt gestreefd naar de realisatie van voldoende parkeervoorzieningen in de rand van de binnenstad om de bezoekers te bedienen.

Zoals vermeld in hoofdstuk 5 onder "uitgangspunten bij realisatie parkeervoorziening" zullen grootschalige nieuwe parkeervoorzieningen gestapelde voorzieningen moeten zijn. Nader onderzoek moet uitwijzen of dit bovengrondse en/of ondergrondse voorzieningen zijn. De mogelijkheid van een ondergrondse parkeervoorziening wordt hierin dus meegenomen.

(met een ondergronds deel), waardoor de totale exploitatie mogelijk juist gunstiger wordt dan wanneer van de beschikbare bovengrondse ruimte een deel aan een relatief slecht renderende parkeerfunctie wordt opgeofferd. Daar komt bij dat in een deel van het gebied hoogstwaarschijnlijk grond afgegraven moet worden vanwege bodemverontreiniging. Daarmee wordt wellicht noodgedwongen al een technische eerste stap voor ondergronds parkeren gezet. Wij adviseren dan ook de optie van ondergronds parkeren niet a priori uit te sluiten maar als variant in het ontwerp stadium goed te onderzoeken en door te rekenen.

2.7. Openbare ruimte

In het hoofdstuk over de openbare ruimte wordt onder andere heel kort beschreven dat de Jan Verswollezone een openbaar verblijfsgebied moet worden. Wij steunen die gedachte. Wij vinden hem echter nogal summier uitgewerkt. Onze aanbevelingen met betrekking tot de functie van openbaar verblijfsgebied is:

Om het gebied tot openbare verblijfsruimte te maken is het nodig dat die verblijfsruimte aantrekkelijk is. Daartoe adviseren wij om niet alleen op plaatsen van de entrees en waar de Martenssingel het Jan Verswolleprofiel kruist markante punten en bijzonder ontwerp oplossingen aan te brengen, maar dat door het hele gebied te doen en daarmee in feite het gebied 'markant' te maken.

Tevens adviseren wij in dat kader om het openbaar groen veel zwaarder aan te zetten en niet een sluitpost van de ruimte te laten zijn. Niet alleen het behoud van (grote) bomen, maar ook aanplant van nieuwe bomen en ander groen draagt bij aan de kwaliteit van het gebied. De totale hoeveelheid groen in het gebied dient wat ons betreft minimaal gelijk te blijven en bij voorkeur zelfs vergroot te worden.

Tot slot zijn openbare speelruimten ook onderdeel van de verblijfsfunctie. In het gebied liggen nu twee speelplekken. In de nieuwe situatie zullen zij opnieuw in het gebied een plek moeten krijgen, niet alleen voor kinderen van de huidige omwonenden van het gebied, maar ook voor kinderen van de nieuwe bewoners.

Ten aanzien van verkeer wordt aangegeven dat het gebied toegankelijk is voor fietsers en voetgangers. Wij ondersteunen dit uitgangspunt. Wij bevelen ten aanzien van fietsverkeer en voetgangers het volgende aan:

Het hele project is gelet op de ligging een markante ontwerp opgave. Hier zal aandacht aan worden besteed in het Programma van Eisen.

De functies van openbaar groen en speelplekken worden meegenomen in de komende integrale planvorming, waarbij in het Programma van Eisen uitspraken worden gedaan over vereiste aantallen.

Fietsers en voetgangers door het gebied is een wenselijke oplossing. Het stedelijke karakter van het gebied wordt daarmee ondersteund.

De komende periode zal worden onderzocht op welke wijze en waar het plangebied voor het verkeer kan aansluiten op de omgeving.

Gebiedsvreemd verkeer dient goed opgelost te worden. Dit zal in de volgende ontwerp fase zeker punt van aandacht worden.

We nemen er kennis van dat het wijkteam het eventueel doortrekken van de RijnGouwelijn door het plangebied heen een ongewenste optie vindt. Een besluit hierover zal het college nemen na nader stedenbouwkundig en verkeerskundig onderzoek, uiterlijk bij het vaststellen van het Programma van Eisen.

De Fluwelensingel is voor fietsers momenteel een gevaarlijke en eigenlijk te drukke straat. Probeer daarom fietsers en voetgangers zoveel mogelijk door het gebied te leiden. Dat stimuleert tevens de levendigheid van het gebied en de sociale veiligheid 's avonds.

Daarnaast vinden wij het belangrijk dat de omliggende straten van het gebied geen extra auto-verkeersdruk ondervinden van de nieuwe functies van het gebied.

Bestemmingsverkeer zou daarom bij voorkeur aan de kop en de staart van het gebied het gebied in moeten kunnen gaan, of via 'zij-ingangen' aan de Fluwelensingel.

Ten aanzien van openbaar vervoer wordt aangegeven dat eventueel de RijnGouweLijn door het gebied moet worden geleid. Onze aanbeveling op dit punt is:

De RijnGouweLijn kan in onze ogen geen toegevoegde waarde voor het gebied, noch voor de gebruiker van openbaar vervoer bieden.

Immers, het is niet logisch om te veronderstellen dat bezoekers van buiten Gouda in substantiële getale het centraal station zullen passeren en op een neven-halte uitstappen. Veel waarschijnlijker is het om ervan uit te gaan dat bezoekers van buiten de stad op het centraal station uitstappen. Voor gebruikers van binnen Gouda heeft een RijnGouweLijn eveneens geen toegevoegde waarde omdat hij geen verbinding maakt tussen delen van Gouda.

Voor het gebied zelf vergt de RijnGouweLijn een enorme ruimtebeslag. Daarnaast vormt hij een zeer dominante langslijn door het hele gebied. In feite wordt de mogelijkheid voor dwarslijnen in de ruimtestructuur door een dergelijke lightrailverbinding sterk beperkt. Dit ruimtebeslag zal een sterk negatieve bijdrage aan het exploitatiesaldo van het gebied opleveren.

Op grond van deze twee factoren verwachten wij dat een RijnGouweLijn blijvend een forse subsidie blijft vragen en tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit van de Jan Verswollezone verlaagt.

2.8. Duurzaamheid

Wij steunen de gedachten over duurzaamheid.

2.9. Onderzoeken

Er zijn tal van onderzoeken gepland en reeds enkele uitgevoerd. Wij missen echter een onderzoek naar de verkeerseffecten van het ontwikkelplan. Onze aanbeveling is:

Plan een onderzoek naar de verkeerseffecten van het ontwikkelplan.

Onderzoeksvragen daarbij zijn wat ons betreft:

Zoals toegevoegd in paragraaf 6.3 wordt een onderzoek gestart naar de verkeerseffecten. De onderzoeksvragen worden daarbij meegenomen.

<ul style="list-style-type: none"> • Hoe zullen aan- en afvoerroutes naar het gebied gaan lopen? • Welke verkeersgevolgen zijn er voor de omliggende straten? • Welke geluidseffecten zullen de verkeerseffecten hebben? • Welke fijnstof-effecten zijn te verwachten? 	
<p>2.10. Planologisch-juridische aspecten Het ontwikkelplan heeft voor Goudse begrippen een grote omvang, het gebied is omvangrijk en de impact van het plan is eveneens groot. Om die reden vinden wij een artikel 19-procedure niet passend als juridische basis voor het plan. Onze aanbeveling is: De aard en omvang van het plan rechtvaardigt een goed uitgewerkt nieuw bestemmingsplan. Omwille van zorgvuldigheid zou de gemeente dan ook de procedure van een bestemmingsplanwijziging moeten verkiezen boven een artikel 19-procedure, als juridische basis voor het plan.</p>	De gemeente geeft eveneens de voorkeur aan een bestemmingsplanwijziging.
<p>2.11. Financiële haalbaarheid In de nota wordt heel kort gesteld dat een eerste verkenning zicht biedt op een haalbare ontwikkeling. Voor deze conclusie wordt echter geen onderbouwing of verantwoording gegeven. Wij vinden die conclusie op deze wijze dan ook te prematuur. Onze aanbeveling is: Om gerechtvaardigd te claimen dat de ontwikkeling haalbaar is zou in elk geval gespecificeerd moeten worden van welke functies en kwantiteiten (woningen, aantal bouwlagen, parkeerplaatsen onder- of bovengronds, hoeveelheid winkelruimte, hoeveelheid openbare ruimte, etc.) bij de genoemde verkenning is uitgegaan.</p>	Zoals in de B en W nota vermeld is voor de financiële verkenning uitgegaan van: <ul style="list-style-type: none"> • 250 woningen: 50% appartementen en 50% eengezinswoning • 1.000 m2 WVO (winkelvloeroppervlak) supermarkt • 6.000 m2 WVO grootschalige detailhandel • parkeren vanuit het programma 70% ondergronds • 700 parkeerplaatsen in een gebouwde voorziening voor binnenstadsbewoners en omwonenden • 344 parkeerplaatsen in een gebouwde voorziening ter compensatie van Klein Amerika • reservering van ruimte voor de Rijn Gouwe Lijn
<p>2.12. Planning In de planning wordt uitgegaan van het hanteren van de artikel 19-procedure, waar dat in hoofdstuk 9 nog een punt van onderzoek is. Onze aanbeveling ten aanzien hiervan is in paragraaf 2.10 reeds gegeven. Ten aanzien van de timing van de planning hebben wij de volgende aanbeveling: Overleg vroegtijdig met de klankbordgroep over concrete data voor de eerste serie beslismomenten, zodat de overlegmomenten van de werkgroep van het wijkteam en terugkoppeling naar en afstemming met de wijk zorgvuldig gepland en voorbereid kan worden (daarvoor is enige voorbereidingstijd essentieel gebleken).</p>	Wij onderschrijven dit, dus de beslismomenten zullen vroegtijdig met de klankbordgroep worden besproken.