Gemeente Gouda

raadsvoorstel

afdeling
Ruimtelijk beleid en advies

telefoon
140182

gouda
28 januari 2026

zaaknummer
1384741

onderwerp
BOPA Tuinstraat Punselie locatie

Gevraagd besluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad van de gemeente Gouda voor te besluiten:

1. Dat geen bindend advies van de raad nodig is indien het college voornemens is positief te besluiten op de aanvragen omgevingsvergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor Punselie fase 4, voor zover deze aanvragen in overeenstemming zijn met de bijgevoegde plannen en stedenbouwkundig kader.

Toelichting

In december 2025 is door de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het plan betreft de realisatie van 4 hofwoningen tussen de Spieringstraat 115-123 en de Tuinstraat 10-22 ook wel bekend als de Punselie locatie. Dit betreft fase 4 van het plan, eerder zijn fase 1 tot en met 3 vergund en in uitvoering gegaan.

Fase 4 is in strijd met het geldende omgevingsplan “Binnenstad Oost” waarin het plangebied de functie "Wonen en Tuin - erf” heeft. Er moet een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit worden doorlopen voor het planologisch afwijken (strijdig gebruik) en het bouwen, om de ontwikkeling mogelijk te maken. Door de aankomende verkiezingen loopt het plan mogelijk onevenredig veel vertraging op. Daarom wordt de raad voorgesteld af te zien van het bindend adviesrecht bij dit plan. Het college kan dan spoediger overgaan tot verlening van de omgevingsvergunning.

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

Tussen de Spieringstraat 115-123 en de Tuinstraat 10-22 ligt de voormalige Punselie koekjesfabriek. Op deze locatie komen 19 woningen waarvan in de eerdere drie fasen al 15 woningen vergund en in aanbouw zijn. In deze laatste, vierde fase komen 4 woningen in een hof. Het hof komt op het middenterrein waar de voormalige fabriek nagenoeg geheel gesloopt is. In het hof komt tevens ruimte voor groen, water en klimaat.

De eerdere planfase 1 tot en met 3 vonden als kruimelprocedure via het college plaats onder de wet ruimtelijke ordening. Voor de vergunning van fase 4 geldt de omgevingswet.

Om voor fase 4 een reguliere omgevingsvergunning te kunnen verlenen voor de realisatie van de hofwoningen kan de raad o.b.v. het raadsbesluit 26 mei 2021, voor dit plan gebruik maken van haar bindend adviesrecht. Tijdens deze procedure vinden er echter ook verkiezingen plaats. Om deze niet tot vertraging te laten leiden of een situatie dat de raad niet in staat is om wel of geen gebruik te maken van het bindend adviesrecht ligt dit voorstel nu voor.

2 Argumenten

1.1 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)
Het bevoegd gezag (het college) mag een omgevingsvergunning voor een BOPA alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit volgt uit artikel 8.0a, lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving.
De afweging van activiteiten en belangen op en rond de locatie zijn afgewogen op:

- Beleidskaders (rijk, proviciaal, regionaal, gemeentelijk).

- Aspecten Fysieke leefomgeving (milieu, geluid, lucht, natuur, archeologie etc.)
- Participatie.

Deze zijn getoetst op de omgevingstafel en voldoende onderbouwd bevonden. In de uiteindelijke vergunning verlening toetst het college de volledige ruimtelijke motivatie op de finale gedetailleerde uitwerking op de ETFAL toetsing en onderstaande argumenten 1.2 tot en met 1.5.

1.2 Het plan en het kavelpaspoort geven zeer duidelijke richtlijnen voor de verschijningsvorm van de woningen en de inrichting
Het kavelpaspoort (zie bijlage 1) geeft een aantal overkoepelende beeldeisen en specifieke beleidseisen voor fase 4. Het plan zelf (zie bijlage 2) is getoetst en voldoet aan al het gemeentelijk beleid en voorwaarden om tot een ETFAL te komen. Daarmee is het plan goed gemotiveerd.

1.3 De hofwoningen en het hof zelf passen binnen de kaders van de Omgevingsvisie Gouda
De Omgevingsvisie van Gouda stelt meerdere doelen waaronder:

- "Florerende stad"; waarbij de historie van de plek gecombineerd wordt met een woonfunctie met meer dan de helft van de woningen in de sociale en middenhuur.
- "Groene gezonde stad"; waarbij het hof ruimte biedt voor zowel gezamenlijke buitenruimte als een unieke vorm van waterberging via verdamping (zie tevens argument 1.5).
- De hoofdopgaven uit de omgevingsvisie krijgen ook volop aandacht met dit plan. Voor de opgave "duurzame stedelijke ontwikkeling" en de opgave "prettig woon- en leefklimaat voor iedereen", vormt de woon en water oplossing een mooie combinatie. Dit door 19 woningen te concentreren rond een groen hof met tevens waterberging.
  In dit deelplan gaat het om 4 van de 19 woningen. De drie voorliggende fasen startte eerder al met het herstellen van de van origine langs de Tuinstraat en Spieringstraat gelegen woningen via de kruimelprocedure. Deze vierde en laatste fase zorgt ervoor dat het gebied tussen de Spieringstraat en de Tuinstraat nog 4 woningen krijgt en dat hier de groen- en klimaat eisen hun plek kunnen vinden. Op deze wijze is er weer een mooie nieuwe woon- en leefplek in het centrum van Gouda bij gekomen met tevens oog voor cultuurhistorie.

Op deze wijze krijgt het omgevingsvisie deelgebied centrum ook op een wat kleinere schaal een impuls waarbij leven met bodemdaling en het levendige historische centrum een impuls krijgen.

1.4 Aangepast woningbouw programma
Omdat de aanvraag en anterieure overeenkomst van voor de vaststelling van de doelgroepen verordening is, was de enige eis voor het woningbouw programma dat er 1/3 sociale huur aanwezig moest zijn. Bij herontwikkeling heb je echter te maken met bestaande bebouwing waardoor niet elk woningbouw programma past in de aanwezige panden. Een programma met 9 middenhuur woningen, 2 sociale woningen en 7 vrije sector woningen paste wel. Omdat er ook aanzienlijke behoefte is aan middenhuur is, is bij fase 1 via de anterieure overeenkomst van 22 augustus 2023 al besloten akkoord te gaan met dit totale aangepaste woonprogramma.

1.5 Een unieke oplossing voor groen en klimaat
Het middengebied gebruikt als fundatie de bestaande vloeistofdichte fabrieksvloer van de voormalige Punselie koekjesfabriek. Het groene hof dat daartussen ontstaat gaat ruim over de minimum eis van 15% openbaar groen heen vanuit de groen structuurvisie. Maar door de vloeistofdichte vloer kan er geen water in de bodem infiltreren. De uiteindelijk gekozen oplossing voor water is uniek te noemen omdat het water niet de bodem in zakt maar verdampt. Dit met een laag met waterbergende kratjes, een waterbak op de plek van de voormalige koekjesoven, software aansturing van de bevloeiing, een voldoende dikke substraatlaag en een beplantingskeuze die voor extra verdamping zorgt. Met als referentieproject het dak van depot Booijmans in Rotterdam zorgt dit systeem ervoor dat het water van piekbuien naar boven gaat/ maximaal verdampt, in plaats van de dan al vaak verzadigde ondergrond.

3 Kanttekeningen

1.1 Een langlopend plan met perioden van participatie stilte
De bewonersavond van 20 maart 2024 (zie kopje communicatie/ participatie) is al even geleden. Tussentijds is er niet geparticipeerd in de zin van een bewonersavond of uitgebreide nieuwe informatie aan betrokkenen. Wel vonden er in het middengebied veel werkzaamheden plaats van de al vergunde fase 1, 2 en 3. Ook is de fabriek in het middengebied grotendeels al gesloopt via de verleende sloopmelding. Bij de werkzaamheden was de initiatiefnemer zelf ook geregeld zelf aan de slag waarmee direct contact vanuit omwonenden makkelijk mogelijk is.

Ook heeft de initiatiefnemer in de maand december van 2025 een bouwplaats bezoek voor aanwonenden georganiseerd over deze laatste planfase. Zo kunnend de direct betrokkenen zien wat er al gerealiseerd is en wat er nog te gebeuren staat. Daarnaast kunnen wijzigingen zoals de entree tot het gebied via de poort in plaats van de gezamenlijke steeg doorgenomen worden en is er ruimte voor dialoog. Het doel is om helder te laten zien dat dit finale plan, zeer goed aansluit bij de eerder getoonde plannen en beelden bij de bewonersavond. Ook is voor iedereen helder dat het plan daarna ter inzage gaat waarop zij eventueel een zienswijze kunnen indienen.

4 Juridische- / financiële gevolgen

Het kostenverhaal vindt plaats via de anterieure overeenkomst die het college op 22 augustus 2023 vaststelde. Daarmee is het kostenverhaal verantwoord en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Ook de eventuele planschade die voor rekening komt van de initiatiefnemer maakt onderdeel uit van deze overeenkomst. De financiële effecten van de anterieure overeenkomst worden in de begroting van 2026 verwerkt.

5 Personele- / organisatorische gevolgen / duurzaamheid / positie mensen met een beperking

Het hof in fase 4 zorgt voor een toename van openbaar toegankelijk groen die ruim boven de beleidsgrens van 15% ligt. Ook is er een unieke waterberging oplossing met kratten op de oude vloeistofdichte fabrieksvloer en daarop het groene hof met een voldoende dikke substraatlaag. Tevens is er een water bassin op de oude fundatie van de Punselie koekjesoven. Samen met een beplantingskeuze in het hof die direct en via irrigatie zorgt voor extra verdamping, zal het water niet infiltreren (naar beneden) maar opwaarts zijn weg vinden. Dit alles met het dak van depot Booijmans in Rotterdam als referentie project.
Tot slot zorgt het transformeren van bestaande panden in de voorliggende fasen 1 tot en met 3 voor minder sloopafval maar hergebruik van het bestaande.

6 Communicatie / interactiviteit

De omwonenden zijn op 20 maart 2024 bijgepraat door de initiatiefnemer. De gemeente was hierbij aanwezig om vragen te beantwoorden, de context te duiden en toelichting te geven op procedurele en inhoudelijke zaken rond de rol van de gemeente. Bij de middag waren vooral direct omwonenden van de Spieringstraat en de Walestraat aanwezig. De gesprekken gingen vooral over de toegang tot het hof via de steeg. In een later stadium van het plan is deze toegang omgezet naar een poort onder één van de voormalige arbeiderswoningen aan de Tuinstraat. Er was namelijk angst dat de toegang tot het hof via de steeg tot meer inbraken e.d. zou kunnen leiden aan de Walestraat zijde. Ook is er gesproken over de inrichting van het hof wat betreft het type groen en de hoogte van de hofwoningen. Omwonenden aan de Walestraat gaven aan dat hun voorkeur lag op een hoogte van 1 laag. Er staat echter al een gebouw van 2 volledige lagen. De nieuwe hofwoningen krijgen een kap op de eerste laag.

In de voorbereiding naar dit finale besluit is er opnieuw contact gezocht met de buurt door de initiatiefnemer. Dit maal via een bouwplaats excursie.

Burgemeester en wethouders van Gouda,
de secretaris, de burgemeester,

drs. R.C. Bakker mr. drs. P. Verhoeve

Bijlagen

Bijlage 1 Het kavelpaspoort
Bijlage 2 Het plan definitief ontwerp
Bijlage 3 Het plan water en groen uitwerking
Bijlage 4 Toetsing