

OPLEGNOTITIE

Stedenbouwkundig plan WG-III

Projectdirecteur Westergouwe

Gouda, 7 juli 2020



I

*Geacht college van Burgemeester & Wethouders,
Geachte Goudse gemeenteraad,*

Met groot genoegen bied ik u hierbij het Stedenbouwkundig plan WG-III aan. Aan dit stedenbouwkundig plan voor de 3^e fase van Westergouwe is door een grote groep mensen gedurende circa anderhalf jaar, met veel inzet en enthousiasme gewerkt. Ik dank op deze plaats graag iedereen die een bijdrage heeft geleverd.

Het Stedenbouwkundig plan WG-III is samengesteld uit twee afzonderlijke delen. Deel-I bevat de stedenbouwkundige hoofdopzet en -structuur. Deel-II bevat een typering van de diverse woonmilieus in WG-III en de daaruit voortvloeiende beeldeisen.

Op 9 juni jl. heeft een 1^e behandeling plaatsgevonden in het college van B&W, op 1 juli jl. gevolgd door een informatieavond die werd bijgewoond door ca.60 bestaande bewoners van Westergouwe en waarbij – nagenoeg zonder uitzondering – positief is gereageerd op het ontwerp voor de derde fase van Westergouwe. Daarnaast hebben de leden van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) na 1,5 jaar intensieve betrokkenheid bij het opstellen van het Stedenbouwkundig plan WG-III, zonder uitzondering positief geadviseerd over het eindresultaat. Op 14 juli as. vindt een 2^e behandeling plaats in het college van B&W waarbij het college gevraagd zal worden het Stedenbouwkundig plan WG-III vrij te geven voor behandeling door de Goudse gemeenteraad.

Verkenning en debat in de Goudse gemeenteraad vindt achtereenvolgens plaats op 16 en 23 september, uitmondend in besluitvorming op 30 september as. waarbij de Goudse gemeenteraad zal worden gevraagd: (i) In te stemmen met het voornemen van het college van B&W om het Stedenbouwkundig plan WG-III op 8 oktober as. in de Stuurgroep Westergouwe vast te stellen, en (ii) de beeldeisen voor WG-III op te nemen in de Goudse Welstandsnota.

Ter voorbereiding op de besluitvorming worden in deze notitie een aantal van de belangrijkste keuzes die ten grondslag liggen aan het Stedenbouwkundig plan WG-III kort en samenhangend geduid. Ik hoop dat dit een bijdrage kan leveren aan uw voorbereiding.

Met vriendelijke groet,

*Pieter Stoffels
Projectdirecteur Westergouwe*

Inleiding

Zowel het voorliggende Stedenbouwkundig plan WG-III, als ook het proces rondom de totstandkoming ervan, wijkt behoorlijk af van de stedenbouwkundige plannen voor WG-I en WG-II. In het geval van WG-III kon voor het eerst geput worden uit praktijkervaringen opgedaan in de eerste twee fasen van Westergouwe, en uit de reacties van het (Goudse) koperspubliek en de zittende bewoners. En dat heeft zeker effect gehad.

Het college en haar partners in Westergouwe, VolkerWessels Vastgoed en Heijmans Vastgoed (samen de Vof Westergouwe), hebben de mogelijkheid aangegrepen om – vier jaar na de start bouw van de eerste woningen – uitgebreid te evalueren en zich in de volle breedte te herbezinnen op een aantal ambities en uitgangspunten.

Ook de Goudse gemeenteraad heeft zich daarbij niet onbetuigd gelaten. De Goudse gemeenteraad heeft tijdens het opstellen van het Stedenbouwkundig plan WG-III maar liefst viermaal tijd ingeruimd om te discussiëren over de gewenste richting voor WG-III en daarbij is heel wat over tafel gegaan: Vergroting van het aandeel sociale huurwoningen, betaalbaarheid van koopwoningen, de markt voor appartementen in Westergouwe, versterking van de voorzieningen, verkeersontsluiting en openbaar vervoer, en verplaatsing centrumvoorzieningen om er maar een paar te noemen.

Maar zoals altijd zit de uitdaging er vooral in om de samenhang en balans aan te brengen tussen al deze onderwerpen en ambities, en tevens om de realiteit van de woonconsument en de financiële haalbaarheid in het achterhoofd te houden. Om de balans die is gevonden in het voorliggende stedenbouwkundige plan WG-III goed te kunnen duiden, wordt kort bij een aantal zaken stilgestaan.

Differentiatie als kernbegrip

Centrale ligging WG-III

Allereerst is het van belang om te realiseren dat het beeld dat we tot nu toe van Westergouwe hebben vooral bepaald wordt door de woonmilieus in WG-I. Door de ligging van WG-I aan de rand van het plangebied en door de pioniersfase waarin Westergouwe zich toentertijd bevond, zijn er in WG-I voornamelijk grondgebonden koopwoningen gerealiseerd. Appartementen, huurwoningen, en zorg-, onderwijs- en commerciële voorzieningen waren daar nauwelijks voorzien. Maar van meet af aan was duidelijk dat Westergouwe uiteindelijk veel meer variatie, reliëf en verscheidenheid zou gaan kennen.

Westergouwe groeit met WG-III naar het toekomstige hart van de wijk toe, en met die meer centrale ligging neemt ook de verscheidenheid aan functies toe. Bovendien is Westergouwe de pioniersfase voorbij en heeft de wijk zich ontpopt tot een aantrekkelijke woon- en vestigingsplaats voor een brede groep belangstellenden. Met WG-III zal het bestaande beeld van Westergouwe verder evolueren door een toenemende verscheidenheid aan woonproducten en functies.

Een veelheid aan woonmilieus

Eén van de hoofdkenmerken van Westergouwe is dat er aan de binnenzijde van de wijkontsluitingsweg sprake is van een *luwe polderkamer*. De groene BAL-zone ligt daar als een pareltje middenin. Dit gedeelte beslaat grofweg 50% van Westergouwe en in dit hele gebied kunnen bewoners vrijelijk wandelend of per fiets naar school of naar het toekomstige winkelcentrum, zonder ooit een drukke weg te hoeven kruisen. De woonmilieus die in deze Polderkamer liggen zijn ruim van opzet, met veel groen en een informeel karakter, en woningen met een gemiddeld hoger prijsniveau.

Aan de andere zijde van de wijkontsluitingsweg ligt – om de luwe Polderkamer heen – een *stadse schil* met woonmilieus die een hogere dichtheid kennen, relatief veel water en een meer stadse uitstraling hebben, en woningen met gemiddeld een iets lager prijsniveau.

De 3^e fase van Westergouwe omvat:

- 2 woonmilieus in de *stadse schil* (“Stadswonen-I” en “Stadswonen-II”);
- 2 woonmilieus in de *luwe polderkamer* (“Landschappelijkwonen-I” en “Landschappelijkwonen -II”);
- Het woonmilieu “Parkwonen” dat een diagonale verbindingszone vormt tussen het commerciële hart van Westergouwe, de luwe polderkamer en de stadse schil;
- Het afmaken van het woonmilieu Eiland-II.

Kortom; WG-III ligt op een kruispunt waar veel structuren uit het plan Westergouwe samenkomen. In WG-III zullen meer dan ooit, gelijktijdig sterk uiteenlopende woonmilieus worden ontwikkeld die ieder op eigen wijze gezicht gaan geven aan een specifiek aspect van Westergouwe.

WG-III is in dat opzicht minder homogeen (of minder eenzijdig zo u wilt) dan WG-I en WG-II. In Deel-II van het stedenbouwkundig plan zijn de verschillende woonmilieus specifiek getypologiseerd, vertaald naar een toe te passen architectuurstijl en een daarop aansluitende inrichting van het openbaar gebied, en tenslotte uitgewerkt in beeldeisen.

In twee van die woonmilieus, te weten Stadswonen-II en Parkwonen, is welbewust gekozen voor een autoluwe opzet waarbij de auto zo veel als mogelijk is verdwenen uit het straatbeeld en het gezamenlijke gebruik van de openbare ruimte weer voorop staat. De architectuurstijl in die woonmilieus (“Klein Gouda” respectievelijk “Nieuwe Haagse school”) sluit daar bovendien naadloos op aan. In beide woonmilieus zal als onderdeel van dat autoluwe karakter, door gemeente en de Vof Westergouwe gezamenlijk, een gedeeld mobiliteitsconcept worden aangeboden dat een integraal onderdeel uitmaakt van de branding en woningverkoop in deze beide woonmilieus.

Differentiatie en betaalbaarheid bouwprogramma

Iedere nieuwe fase van Westergouwe vangt aan met een evaluatie door de partners van de voorgaande fase en een herziening van de programmatische kaders. Zo is dat al jaren geleden afgesproken. Als onderdeel van die evaluatie hebben de gemeente en haar partners VolkerWessels Vastgoed en Heijmans Vastgoed geconstateerd dat WG-II een relatief éénzijdig bouwprogramma bevatte, voornamelijk bestaand uit grondgebonden

woningen. Bovendien betrof het hoofdzakelijk relatief dure woningen waardoor het afzettempo onder druk zou kunnen komen staan.

Mede aangespoord door marktonderzoeken van de hand van de bureaus Stec en Springco (*eerder met u gedeeld*) is de ambitie uitgesproken om in fase-3 van Westergouwe een gevarieerder en gedifferentieerder bouwprogramma aan te bieden, met extra aandacht voor het financieel bereikbaar houden van het programma voor Gouwenaren. Deze ambitie liep ook als een rode draad door de verschillende besprekingen van de gemeenteraad.

De gemeente Gouda is 100% eigenaar van al het (toekomstig) openbaar gebied in Westergouwe. De Vof Westergouwe betaalt 50% van de kosten van de aanleg van dit openbaar gebied.

Daarnaast is de gemeente voor 50% eigenaar van de te bebouwen kavels in Westergouwe. Uit de verkoop van deze kavels aan projectontwikkelaars moet de gemeente alle kosten in haar grondexploitatie zien te dekken. Dit betekent dat als de gemeente ofwel te veel kosten maakt, ofwel de opbrengsten van haar kavels te veel drukt door te veel eisen te stellen aan wat erop gebouwd mag worden, dat zij dan verlies gaat draaien. De Grondexploitatie voor fase-3 van Westergouwe is in 2018 door uw raad geopend en deze vormt de basis voor het bepalen welke wensen en ambities financieel haalbaar zijn.

Wat de betaalbaarheid van de plannen betreft lijkt de gemeente dus als twee druppels water op iedere andere projectontwikkelaar; ze moet zelf de broek van haar eigen ambities zien op te houden.

Ambities, randvoorwaarden en wensen

In het voorjaar van 2019 is gestart met het werk aan het stedenbouwkundig plan voor fase-3 van Westergouwe. Het college van B&W heeft daarbij de volgende ambities, randvoorwaarden en wensen uitgesproken m.b.t. het bouwprogramma in de 3^e fase van Westergouwe:

Verlaging prijsniveau

Het college van B&W heeft aangegeven dat Westergouwe naar haar mening “een Goudse wijk” moet blijven. Hoewel Westergouwe oorspronkelijk primair bedoeld was om een duurder segment woningen aan de Goudse voorraad toe te voegen, moeten de woningen in Westergouwe wel bereikbaar blijven voor Gouwenaren. Dit is ook meermaals bevestigd in discussies met de Goudse gemeenteraad. Het college van B&W heeft dan ook over de gehele linie ingezet op een verlaging van het prijsniveau t.o.v. fase-2 van Westergouwe.

Daarbij is als uitgangspunt meegegeven dat fase-3 voor de gemeente financieel haalbaar moet zijn op basis van grofweg de navolgende procentuele verdeling over de prijscategorieën van koopwoningen:

- € tot € 325.000,- => ca. 30 %
- € 325.000,- tot € 350.000,- => ca. 20 %

OPLEGNOTITIE

Stedenbouwkundig plan WG-III



- € 350.000,- tot € 375.000,- => ca. 20 %
- € 375.000,- tot € => ca. 30 %

In de proefverkaveling die ten grondslag lag aan het voorliggende stedenbouwkundige plan heeft deze ambitie uiteindelijk geresulteerd in een verlaging van de geprojecteerde prijzen van koopwoningen met ca. 15% t.o.v. de prijzen in WG-II. De verdeling tussen de prijscategorieën is in die proefverkaveling uiteindelijk uitgekomen op achtereenvolgens 30%, 22%, 16% en 32%.

Programmatistische ambities

In aanvulling op bovenstaande prijsverlaging, heeft het college van B&W in het voorjaar van 2019 de ambitie uitgesproken om een extra impuls te geven aan de differentiatie en bereikbaarheid van de woningvoorraad in fase-3 van Westergouwe. Daarbij zijn grofweg de navolgende uitgangspunten meegegeven (tussen haakjes wat uiteindelijk gerealiseerd is in het stedenbouwkundige plan:

- | | | |
|-------------------------------------|----|---------------------------------|
| • Sociale huurwoningen (betaalbaar) | => | 120 (gerealiseerd 132) |
| • Sociale zorgwoningen | => | 60 (gerealiseerd 54) |
| | | + ----- |
| Totaal sociaal | => | 180 (gerealiseerd 186 = 20,2 %) |
| • Bereikbare koopwoningen | => | 20 (gerealiseerd 45 = 4,8%) |
| • CPO-kavels | => | 20 (gerealiseerd 22 = 2,4%) |
| • Zelfbouwkavels | => | 30 (gerealiseerd 30 = 3,2%) |
| • Middenhuur (MGW) | => | 50 (gerealiseerd 50 = 5,4%) |
| • Vrije beleggershuur | => | 100 (gerealiseerd 99 = 10,6%) |

Niet-commerciële voorzieningen

Wat betreft de maatschappelijke voorzieningen in WG-III is als uitgangspunt meegegeven:

- | | | |
|-------------------------|----|-------------|
| • Onderwijs | => | 8200 m2 bvo |
| • Sportzaal | => | 910 m2 bvo |
| • Sportveld | => | 1500 m2 bvo |
| • Welzijnsvoorzieningen | => | 200 m2 bvo |

In de plint van bouwveld 9 (bestemd voor sociale zorgwoningen) is vooralsnog ruimte gereserveerd voor maatschappelijke/commerciële voorzieningen.

Financiële haalbaarheid

De programmatistische ambities voor WG-III die door het college zijn meegegeven, zijn in een iteratief proces van herhaaldelijk tekenen en rekenen, doorgerekend om de financiële haalbaarheid na te gaan. Deze doorrekeningen zijn vanzelfsprekend herhaaldelijk onderwerp van onderhandeling geweest tussen de gemeente en de Vof Westergouwe. Aan programmatistische ambities die vastgelegd worden in het stedenbouwkundig plan betalen immers zowel gemeente, als ook de Vof Westergouwe mee doordat zij invloed hebben op de opbrengstpotentie van WG-III.

De doorrekeningen die in dit kader zijn uitgevoerd hebben uitgewezen dat nog verdergaande ambities m.b.t. het bouwprogramma niet realistisch zijn binnen – voor beide partners – acceptabele financiële kaders. Verdergaande programmatische ambities zijn zodoende alleen nog mogelijk op de eigen gronden van de gemeente.

Raadsbijeenkomst op locatie, 17 februari 2020

Als voorlopig sluitstuk van de oriënterende besprekingen van de Goudse gemeenteraad heeft op 17 februari jl. op locatie in Westergouwe, een werksessie voor de Goudse gemeenteraad plaatsgevonden. Tijdens deze inspirerende bijeenkomst zijn door de aanwezige gemeenteraadsleden een aantal specifieke (programmatische) ambities voor de 3^e fase van Westergouwe uitgesproken en geïnventariseerd:

1. Westergouwe moet een gemêleerde wijk worden met zowel sociale huur, midden-huur als ook dure woningen ten behoeve van het karakter van de wijk;
2. Houd oog voor de bereikbaarheid voor de Gouwenaar;
3. Heb meer aandacht voor het segment net boven de sociale huur;
4. Verhoog het aandeel sociale huur en/of sociale koop;
5. Heb oog voor doorstroming voor o.a. ouderen;
6. Blijf open staan voor instroom van kopers van buiten Gouda;
7. Westergouwe moet beschikken over aansprekende voorzieningen;
8. Onderscheid je door vroegtijdig aanwezige voorzieningen;
9. Maak voorzieningen bij voorkeur multifunctioneel.

Vergelijken we bovenstaande met de programmatische ambities zoals uitgewerkt in het Stedenbouwkundig plan WG-III, dan kan geconstateerd worden dat deze nauw aansluiten. Uiteraard zijn er met betrekking tot het bouwprogramma andere keuzes mogelijk maar in het Stedenbouwkundig plan WG-III wordt een significante stap gezet in het differentiëren en betaalbaar houden van Westergouwe voor zowel Gouwenaren, als voor kopers van buitenaf.

Zoals eerder genoemd is één van de hoofdkenmerken van Westergouwe dat een *luwe polderkamer* omringd wordt door een *stadse schil*. Dit is met name terug te voeren op het contrast tussen de aanwezigheid van de grote, groene open ruimte (BAL-zone) in het hart van het plan, en de aanwezigheid van de drukke Provincialeweg aan de buitenrand.

Westergouwe zal dan ook altijd deels bestaan uit meer informele, “Dorpse” woonmilieus in de luwe Polderkamer, en meer stedelijke woonmilieus in de stadse schil. Het contrast (en soms spanning) tussen die twee polen vormt een vruchtbare spanningsboog die helpt kleur en reliëf te geven aan de verschillende woonmilieus. In het Stedenbouwkundig plan WG-III uit dit zich in een rijke schakeling van woonmilieus met ieder een eigen karakter en identiteit.

Het brede, diagonale Polderpark dat loopt van rotonde 't Weegje tot diep in de Groenblauwe zone, doorkruist en verbindt deze meer Dorpse en meer stadse kanten van Westergouwe en gaat in de toekomst naadloos over in het kloppende commerciële- en maatschappelijke hart van Westergouwe.

Het samenkomen van zoveel ruimtelijke- en functionele kwaliteit maakt deze groene, campusachtige (autoluwe) maakt het mogelijk om een kwalitatief hoogstaand appartementen programma te realiseren. Het maakt het tevens mogelijk om de ruimte te vinden voor een deel van de eerdergenoemde, programmatische ambities. In deze Parkzone treffen we dan ook naast koopappartementen, o.a. ook ca.54 sociale zorgappartementen en ca.50 bereikbare midden-huur appartementen aan.

Het bovenstaande sluit wederom naadloos aan bij wat hierover is geïnventariseerd tijdens de raadsbijeenkomst op 17 februari jl.:

10. De aantrekkelijkheid voor Westergouwe van “Dorpse woonmilieus” (zoals door marktonderzoekers gesuggereerd) wordt wel herkend, maar leidt meteen weer tot de vraag wat dat dan precies is;
11. Hoogbouw in Westergouwe is geen doel op zich, maar kan een resultaat zijn;

Hoewel niet rechtstreeks van toepassing op het stedenbouwkundig plan voor de 3^e fase van Westergouwe, is tenslotte tijdens de raadsbijeenkomst op 17 februari jl. tevens uitgesproken:

12. Dat Centrumvoorzieningen een boost voor Westergouwe kunnen betekenen;
13. Dat Westergouwe een “trekker” nodig heeft; iets dat Gouda e.o. nog niet heeft;
14. Dat verbetering van aan- en ontsluiting van Westergouwe aandacht verdient.

Op deze ambities zal uitgebreid ingegaan worden tijdens de behandeling van het Masterplan Westergouwe 2.0.