



Raadsvoorstel

afdeling
Cultuur, vastgoed en ontwikkeling

steller
G.J.F. van der Wateren

gouda
14 juli 2020

dossiernummer
4088

telefoon
0182-588306

onderwerp
Stedenbouwkundig plan Westergouwe 3e fase

Gevraagd besluit

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

1. Instemmen met de in deel 1, hoofdstuk 7 van het Stedenbouwkundig plan Westergouwe 3^e fase beschreven uitgangspunten aangaande parkeren en deze als kaders mee te geven te behoeve van de vaststelling van het Stedenbouwkundig plan Westergouwe 3e fase door de Stuurgroep Westergouwe.
2. Vaststelling van het Stedenbouwkundig plan Westergouwe 3^e fase, deel 2, het beeldkwaliteitsplan, zodat dit onderdeel wordt van de Welstandsnota.

Toelichting

Westergouwe is volop in beweging. Westergouwe 2e fase (vanaf nu WG-2) is in aanbouw en Westergouwe 3e fase (WG-3) is in voorbereiding. Voor deze 3e fase is de grondverbetering in uitvoering en is het voorontwerp-bestemmingsplan in procedure. Daarnaast is gewerkt aan het Stedenbouwkundig plan voor WG-3, waarvan het concept u nu ter bespreking wordt aangeboden. Westergouwe 3e fase bestaat uit twee delen: een deel dat aansluit op WG-2 en een oostelijk deel dat de afronding vormt van het eiland 2 en omvat ca. 925 woningen.

Dit concept-stedenbouwkundig plan heeft een relatief lange voorbereidingstijd gekend. In het voorbereidingsproces heeft de Stuurgroep Westergouwe in 2019 aan twee externe onderzoekbureaus gevraagd mee te denken en reactie te geven op de plannen. Daarnaast heeft bestuurlijke afstemming plaatsgevonden tijdens informele colleges en bijeenkomsten met raadsleden.

Tijdens het opstellen van het Stedenbouwkundig plan WG-III heeft de gemeenteraad maar liefst viermaal tijd ingeruimd om te discussiëren over de gewenste richting voor WG-III waarbij aandacht is besteed aan thema's als: 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. 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 14 specifieke (programmatische) ambities voor de 3e fase van Westergouwe uitgesproken en geïnventariseerd.

In het nu voorliggende stedenbouwkundig plan Westergouwe 3 is het gelukt om nauw aan te sluiten bij de vooraf geformuleerde ambities en wensen en daarbij de samenhang en balans te bewaren en tevens om de realiteit van de woonconsument en de financiële haalbaarheid in het achterhoofd te houden.

De bijgevoegde Oplegnotitie van de projectdirecteur de heer P. Stoffels geeft een nadere toelichting op de wijze waarop de raad betrokken is bij dit stedenbouwkundig plan en hoe is ingespeeld op ambities en wensen.

Het resultaat is een (concept) stedenbouwkundig plan dat een grote differentiatie biedt aan woonmilieus, woningtypes en prijzen, waardoor wonen in Westergouwe-3 een brede groep mensen zal aanspreken.

In het woonprogramma voor WG-3 zijn nu gemeentelijke ambities opgenomen om meer sociale huurwoningen, middel dure huur, betaalbare koop, woonzorg-woningen en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) te kunnen realiseren. Daarnaast wordt met dit plan sterk ingespeeld op ambities als een inclusieve wijk, bewegen in openbare ruimte/gezondheidsbevordering, duurzaamheid, biodiversiteit, energietransitie, klimaat, waterkwaliteit en groen.

Het concept Stedenbouwkundig plan bestaat uit twee delen. Deel 1 geeft een beschrijving van de ambities en doelstellingen van het plan, beschrijft de planstructuur en gaat in op woonmilieus, parkeren en voorzieningen. Deel 2 is het beeldkwaliteitsplan en bevat een nadere typering van de verschillende woonmilieus en de beeldkwaliteitseisen.

In de Samenwerkingsovereenkomst Westergouwe (SOK) die in 2008 is gesloten tussen de gemeente Gouda en de vof Westergouwe (combinatie VolkerWessel / Heijmans) is vastgelegd dat het stedenbouwkundig plan door de Stuurgroep Westergouwe wordt vastgesteld. Deze besluitvorming is gepland voor 8 oktober 2020.

Het Stedenbouwkundig plan Westergouwe 3e fase heeft geen juridisch-planologische status maar is wel de noodzakelijke basis voor het bestemmingsplan, welstandsnota, de financiële doorrekening en de grondruil.

- Het ontwerpbestemmingsplan is geagendeerd voor de gemeenteraad van oktober 2020.
- In de Woningwet is voorgeschreven dat het Beeldkwaliteitsplan door de raad wordt vastgesteld, indien dit moet gaan functioneren als toetsingskader voor de welstandscommissie (ARK). Na vaststelling door de raad wordt het Beeldkwaliteitsplan onderdeel van de Welstandsnota.
- De financiële doorrekening wordt nader toegelicht onder 5. Financieel kader/businesscase.
- In de grondruil wordt bepaald welke gronden in bezit komen van de gemeente en de VOF Westergouwe. In de Stuurgroep Westergouwe is recent overeenstemming bereikt over de opzet van de grondruil. De grondruil zal in de 2e helft 2020 (verder) worden voorbereid. De afspraken worden vastgelegd in een Allonge bij de SOK en deze Allonge zal ter besluitvorming aan uw college worden voorgelegd.

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

De raad wordt gevraagd in te stemmen met de in deel 1 hoofdstuk 7 beschreven uitgangspunten aangaande parkeren en deze als kaders mee te geven te behoeve van de vaststelling van het Stedenbouwkundig plan Westergouwe 3e fase door de Stuurgroep Westergouwe (gepland op 8 oktober 2020).

Met deze instemming wordt invulling gegeven aan het in januari 2020 door de raad aangenomen amendement 'Voorkomen Parkeeroverlast', waarin is vastgelegd dat 'gemotiveerde afwijking van vastgestelde parkeerkaders mogelijk is en dat de raad in dat geval – voorafgaand aan de ruimtelijke procedure – een kader op het punt van parkeren vaststelt'. Formeel zal de raad de parkeernormen uiteindelijk vaststellen bij het Bestemmingplan.

Daarnaast wordt de raad voorgesteld om deel 2 van het stedenbouwkundig plan vast te stellen. Deel 2 is het beeldkwaliteitsplan. Met deze vaststelling wordt invulling gegeven aan de Woningwet, waar is voorgeschreven dat het Beeldkwaliteitsplan door de raad wordt vastgesteld indien dit moet gaan functioneren als toetsingskader voor de welstandscommissie (ARK). Na vaststelling door de raad wordt het Beeldkwaliteitsplan onderdeel van de Welstandsnota.

2

Argumenten

2.1 Argumenten coalitieakkoord

De bouw van Westergouwe (3e fase) levert een belangrijke bijdrage aan de doelstellingen van het coalitieakkoord om de woningvoorraad kwalitatief en kwantitatief op peil te houden.

Daarnaast levert dit plan een bijdrage aan daarmee samenhangende beleidsterreinen zoals duurzaamheid, klimaat, energie, leefbaarheid en inclusie.

Woningprogramma

Als onderdeel van het opstellen van het Stedenbouwkundig plan is ook een woningprogramma vastgesteld als input voor het rekenmodel. In dit woningprogramma zijn ambities en wensen van de twee opdrachtgevers (gemeente en VOF Westergouwe) zo goed mogelijk gecombineerd. Dit heeft geleid tot een mix aan woningen met een veelheid aan woningtypes in verschillende prijsklassen en voor verschillende doelgroepen.

De gemeente heeft vooral ingezet op meer sociale huurwoningen, middel dure huurwoningen, betaalbare koopwoningen, zorgwoningen en CPO.

In het Stedenbouwkundig plan wordt nu uitgegaan van de volgende programmamix.

Woningtype	Aantal	Procentueel
MGW sociale huur	132	14
MGW zorg sociale huur	54	6
MGW koop	98	10
MGW middel dure huur	50	5,5
MGW beleggershuur vrije sector	50	5,5
EGW rij beleggershuur	49	5
EGW rij koop	417	45
EGW 2 ¹ kap koop	24	3
EGW vrijstaand koop	1	0
EGW senioren	8	1
Kavel	30	3
CPO	22	2
Totaal	935	100

Sociale huur	20 %
Middel dure en vrije sector huur	16 %
Koop	59 %
Kavel	3 %
CPO	2 %

In totaal wordt in WG-3 20% sociale huur gerealiseerd. Doordat er ook meer middel dure en vrije sector huurwoningen worden gerealiseerd (16%) is het percentage koopwoningen minder dominant. Voor de sociale huurwoningen is het overleg met de Goudse corporaties opgestart.

Het voorgestelde programma voor Westergouwe 3e fase richt zich ook op doelgroepen zoals innovatieve woon-zorg vormen en CPO. Binnen het aandeel sociale huurwoningen zijn nu 54 woningen bestemd voor een woon-zorg initiatief. Eerste verkennende gesprekken hierover met corporaties en zorgaanbieders zijn gestart. Daarnaast is het mogelijk dat ook de VOF Westergouwe nog woonzorgvormen zal realiseren.

Maatschappelijke voorzieningen in Westergouwe 3e fase

Naast woningen worden in Westergouwe 3e fase ook maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd. In de diagonale parkzone is ruimte gereserveerd voor de onderwijshuisvesting en sportvoorzieningen (sportzaal en sportveld). De afdeling CVO heeft het overleg met het betrokken schoolbestuur en Sport. Gouda opgestart om te komen tot realisering van deze voorzieningen. Boven de school komen 40 sociale huurwoningen (huidige prognose), waarover

het overleg met de corporaties is gestart. De start bouw van de school is gepland voor 2022. Deze investering loopt niet via de grondexploitatie maar via het CIP. Deze voorzieningen zijn onderdeel van de Nota Maatschappelijke voorzieningen. De actualisering van deze nota is voorzien in samenhang met de actualisering van het Masterplan Westergouwe.

3 Kanttekeningen

3.1 Kanttekeningen Parkeren

In hoofdstuk 7 van deel 1 van het Stedenbouwkundig plan wordt ingegaan op de parkeeropgave in Westergouwe 3e fase en wordt gemotiveerd waarom en in welke mate een lagere parkeernorm mogelijk en wenselijk is. De uitgangspunten met betrekking tot parkeren zijn een belangrijke voorwaarde voor de haalbaarheid van dit Stedenbouwkundig plan.

In de raadsvergadering van 29 januari 2020 heeft de Goudse gemeenteraad aangegeven (amendement “voorkomen parkeeroverlast”) dat gemotiveerde afwijking van vastgestelde parkeerkaders mogelijk is en dat de raad in dat geval – voorafgaand aan de ruimtelijke procedure – een kader op het punt van parkeren vaststelt.

In het raadsvoorstel wordt de raad gevraagd in te stemmen met de in hoofdstuk 7 beschreven uitgangspunten aangaande parkeren en deze als kaders mee te geven te behoeve van de vaststelling van het Stedenbouwkundig plan Westergouwe 3^e fase door de Stuurgroep Westergouwe. Dit is gepland op 8 oktober 2020.

Uiteindelijk zal de raad bij het bestemmingsplan de parkeernormen (formeel) vaststellen.

3.2 Kanttekening Beheer Openbare Ruimte

Onderdeel van het Stedenbouwkundig plan is een voorlopig ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte. In dit voorlopig ontwerp wordt op onderdelen een hogere kwaliteit dan standaard-LIOR voorgesteld. Dit voorlopig ontwerp zal nog worden uitgewerkt tot een definitief ontwerp en bestek. Na realisatie van de openbare ruimte wordt deze overgedragen aan de gemeente Gouda die verantwoordelijk wordt voor het beheer en onderhoud. Het is daarom van belang dat bij het ontwerp ook aandacht is voor dit toekomstig beheer en onderhoud. De afdeling BOR is betrokken bij het opstellen van het schetsontwerp en heeft daarbij een kanttekening gemaakt over de hogere beheerskosten.

Keuzes die nu in het ontwerp gemaakt worden (bv vaste planten, doorlatende grasbetontegels, hogere kwaliteit straatmeubilair in sommige woonmilieus, lange hagen, vlonders) kunnen leiden tot hogere beheerskosten. Deze kosten kunnen worden berekend als het plan verder is uitgewerkt. In het proces tot afronding en vaststelling van het ontwerp zullen tussen de gemeente en de opdrachtgevers afspraken gemaakt moeten worden over de dekking voor deze kosten.

4 Juridische- / financiële gevolgen

Juridische gevolgen

Het Stedenbouwkundig plan heeft geen directe juridische werking. Wel is het de basis voor de grondruil. De afspraken m.b.t. de grondruil zullen privaatrechtelijk worden vastgelegd in een Allonge bij de SOK uit 2008.

Het stedenbouwkundig plan wordt conform artikel 17 van de Samenwerkingsovereenkomst vastgesteld door de Stuurgroep Westergouwe. Er zal dus overeenstemming moeten zijn met de VOF Westergouwe.

Het stedenbouwkundig plan vormt de onderlegger voor het bestemmingsplan, dat de juridische basis vormt voor het afgeven van omgevingsvergunningen. Het onderdeel beeldkwaliteit (deel II) zal na vaststelling door de raad het kader zijn voor de welstandstoets van de woningen door de ARK.

Financiële gevolgen

De financiële haalbaarheid van dit Stedenbouwkundig plan is onderzocht door de te verwachten kosten en opbrengsten te verwerken in een rekenmodel. Dit rekenmodel is opgesteld door het

Projectbureau Westergouwe en getoetst door de gemeentelijke planeconoom. De kosten en opbrengsten voor het gemeentelijk aandeel zijn opgenomen in de geactualiseerde grondexploitatie Westergouwe zoals die bij de actualisering van het MPG in juli (?) 2020 zijn vastgesteld door college en raad. Samengevat betekent dit dat het Stedenbouwkundig plan past binnen de door de gemeenteraad vastgestelde financiële kaders.

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

Dit stedenbouwkundig plan speelt sterk in op verschillende ambities binnen het thema duurzaamheid. Hoofdstuk 1 van deel 1 beschrijft de wijze waarop dit plan uitvoering geeft aan onderwerpen als: het bevorderen van biodiversiteit, tegengaan van hittestress, bijdrage aan energietransitie, het ontwerp van een klimaat robuuste openbare ruimte, bevorderen van waterkwaliteit en het realiseren van een groen raamwerk.

In 2019 is de gebiedscoalitie Inclusieve Wijk Westergouwe opgericht. Met samenwerkingspartners, zoals de woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, de wijkvereniging, projectbureau, gemeente en de bouwcombinatie wordt nagestreefd om van Westergouwe een inclusieve wijk te maken. Ook de Goudse Adviesraad voor mensen met een Beperking (GAB) heeft in de beginfase een actieve rol gehad. Bij de totstandkoming van dit Stedenbouwkundig plan is input vanuit de gebiedscoalitie meegenomen. Ook zal de gebiedscoalitie betrokken worden bij de uitwerking van plannen voor de openbare ruimte en het vastgoed. Zaken als multifunctioneel gebruik van voorzieningen, mogelijkheden voor ontmoeting, toegankelijkheid en bereikbaarheid van de wijk en variatie in de woningopbouw zijn belangrijk voor een inclusieve wijk.

6 Communicatie / interactiviteit

- In de bestuurlijke voorbereiding is het stedenbouwkundig plan WG-3 geagendeerd voor informele colleges en bijeenkomsten met raadsleden.
- In de bijgevoegde Oplegnotitie van de heer P. Stoffels wordt nader ingegaan op de wijze waarop de gemeenteraad bij het proces is betrokken.
- In de voorbereiding is ook afgestemd met een ambtelijke klankbordgroep en met deelnemers van de gebiedscoalitie Westergouwe inclusieve wijk.
- Op 1 juli is er een informatiebijeenkomst gehouden voor bewoners van Westergouwe. Tijdens deze bijeenkomst is er overwegend positief en met waardering gereageerd op de plannen.
- Voor belangstellenden die vanwege 'corona' niet fysiek aanwezig konden zijn is een Informatievideo Stedenbouwkundig plan Westergouwe 3^e fase gemaakt. Deze Informatievideo geeft een heel goed beeld van de plannen en is beschikbaar op www.westergouwe.nl.