



Raadsvoorstel

afdeling
Cultuur, vastgoed en ontwikkeling

steller
G.J.F. van der Wateren

gouda
30 maart 2021

dossiernummer
4925

telefoon
0182-588306

onderwerp
Nota Maatschappelijke voorzieningen Westergouwe 2021

Gevraagd besluit

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

1. In te stemmen met het voorzieningenprogramma voor de wijk Westergouwe, zoals beschreven in de geactualiseerde Nota Maatschappelijke voorzieningen Westergouwe 2021:
 - a. In Westergouwe III een voorzieningencluster te realiseren bestaande uit een kindcentrum met basisonderwijs en kinderopvang, een sportzaal met daaraan gekoppeld een kleine multifunctionele welzijnsruimte, een buitenvoorziening voor sport en bewegen en sociale huurwoningen;
 - b. In Westergouwe IV uit te gaan van realisatie van een buurtontmoetingscentrum, een gezondheidscentrum, kinderopvang en een religieuze voorziening;
 - c. Continuering en uitbreiding van de tijdelijke huisvesting KC De Ontdekkingsreizigers tot oplevering nieuwbouw (2025).
2. Het vaststellen van de geactualiseerde Nota Maatschappelijke voorzieningen Westergouwe 2021 en het benodigde investeringsbedrag in het CIP te actualiseren naar € 49 mio (was € 40 mio).

Toelichting

In 2008 is het Uitwerkingsplan Maatschappelijke Voorzieningen opgesteld. Dit Uitwerkingsplan (2008) gaf een overzicht van de in Westergouwe te realiseren maatschappelijke voorzieningen met een raming van de gemeentelijke kosten en de wijze van dekking. Dit Uitwerkingsplan is op 2008 vastgesteld door de gemeenteraad waarbij er ca. 39 mio is gereserveerd in het CIP.

Het Uitwerkingsplan (2008) is inmiddels gedateerd en actualisering is noodzakelijk. In deze nieuwe Nota Maatschappelijke Voorzieningen Westergouwe 2021 wordt de actualisering vormgegeven. De actualisering betreft het beleid, het programma, de locaties, de planning en de ramingen van de gemeentelijke investeringen in gebouwde voorzieningen.

Directe aanleiding voor de actualisering is de vaststelling in 2020 van het Stedenbouwkundige plan en het Bestemmingsplan voor Westergouwe III.

In Westergouwe III zal een belangrijk deel van de maatschappelijke voorzieningen in Westergouwe worden gebouwd, namelijk de onderwijs-, kinderopvang-, welzijns- en sportvoorzieningen (voorzieningencluster 1).

De bouw van voorzieningencluster 1 start in 2023, zodat het kindcentrum samen met de andere plandelen in 2025 gereed is. In samenwerking met de schoolbesturen, de kinderopvang, de woningcorporatie en Sport.Gouda is de gemeente in 2020 gestart met de planvorming voor dit voorzieningencluster. In het 1e kwartaal 2021 zijn de programma's van eisen geformuleerd en de ramingen geactualiseerd.

De overige maatschappelijke en commerciële voorzieningen worden gerealiseerd in Westergouwe IV. De bouw van deze fase zal starten na 2026.

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

Het vaststellen van de geactualiseerde Nota Maatschappelijke voorzieningen Westergouwe 2021 en het beschikbaar stellen van het benodigde aanvullende investeringsbudget maakt het mogelijk om in Westergouwe de gewenste (en noodzakelijke) maatschappelijke voorzieningen te realiseren.

De geactualiseerde Nota beschrijft de verdeling van het programma aan maatschappelijke voorzieningen in twee Voorzieningenclusters:

- **VOORZIENINGENCLUSTER 1 (WESTERGOUWE III)**

Het voorzieningencluster 1 in Westergouwe III bestaat uit een kindcentrum (basisschool en kinderopvang) een sportzaal en een sportveld en een welzijnsdeel. Deze voorzieningen worden gerealiseerd door en komen ten laste van de gemeente.

Dit voorzieningencluster is onderdeel van het Stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan zoals in 2020 vastgesteld door de gemeenteraad.

De start bouw is gepland in 2023 en oplevering in 2025.

De investeringen voor het Voorzieningencluster 1 worden geraamd op € 42.767.432,- (inclusief BTW).

Als onderdeel van dit voorzieningencluster worden door de betrokken woningcorporatie voor haar rekening 40 sociale huurwoningen gerealiseerd.

- **VOORZIENINGENCLUSTER 2 (WESTERGOUWE IV)**

Het voorzieningencluster 2 in Westergouwe IV bestaat uit een Buurtontmoetingscentrum, een gezondheidscentrum, kinderopvang en religieuze voorziening.

Van deze voorzieningen wordt alleen het Buurtontmoetingscentrum gerealiseerd door en voor rekening van de gemeente. De andere voorzieningen zullen gerealiseerd worden door particuliere initiatieven en de investeringen komen niet ten laste van de gemeente.

Deze voorzieningen zullen onderdeel worden van het voor Westergouwe IV op te stellen Stedenbouwkundig plan en Bestemmingsplan.

Naar verwachting zullen deze plannen in 2022 aan de raad worden voorgelegd.

De start van de ontwikkeling van Westergouwe IV wordt verwacht vanaf 2026.

De investeringen voor het Voorzieningencluster 2 worden geraamd op € 6.091.356,- (inclusief BTW).

2 Argumenten

2.1 Argumenten coalitieakkoord: Woningbouw en Voorzieningen

De ontwikkeling van Westergouwe levert een belangrijke bijdrage aan de gewenste (versnelling van de) woningbouw in de gemeente. In de nu afgeronde fases Westergouwe I en II zijn in totaal ca. 1000 woningen gerealiseerd. De bouw van Westergouwe III is gepland in 2021 - 2024 en betreft ca. 900 woningen.

Naast de ontwikkeling van woningen dienen in Westergouwe natuurlijk ook maatschappelijke voorzieningen te worden gerealiseerd. De noodzaak van goede voorzieningen is onverminderd belangrijk en het Coalitieakkoord onderkent nadrukkelijk de noodzaak van het investeren in sociaal-maatschappelijke samenhang door onderwijs en goede (jeugd)zorg, in leefbare buurten en veilige wijken, in goede en aantrekkelijke stedelijke voorzieningen en meer.

De geactualiseerde Nota Maatschappelijke voorzieningen Westergouwe 2021 geeft een actueel beeld van de voor de ontwikkeling van Westergouwe gewenste maatschappelijke voorzieningen. Onderstaand een korte samenvatting van de belangrijkste voorzieningen.

- Voorzieningencluster 1 – Westergouwe III

Kindcentrum

In Westergouwe III staan centraal een kindcentrum met basisonderwijs en kinderopvang, een sportzaal met daaraan gekoppeld een kleine multifunctionele welzijnsruimte, een buitenvoorziening voor sport en bewegen en sociale huurwoningen. Voor het basisonderwijs is thuisnabijheid (in de buurt/wijk) van onderwijs van groot belang voor leerling, ouder en school. De vestiging van een school in Westergouwe wordt dan ook gezien als een basisvoorziening. De gemeente en de schoolbesturen zien samenwerking als kans. Daarom is in 2016 KC De Ontdekkingsreizigers opgezet en gestart als samenwerkingschool van drie schoolbesturen in tijdelijke huisvesting. De gemeente en de betrokken schoolbesturen hebben besloten deze opzet te continueren. Inmiddels heeft het Ministerie van OCW ingestemd met de definitieve stichting van deze nieuwe school. De schoolbesturen zullen daartoe een gezamenlijk federatief schoolbestuur oprichten. Gezien de totale, te verwachten omvang is gekozen het onderwijs te realiseren op één locatie. In de eerste fase wordt een kindcentrum gebouwd voor 900 leerlingen en 10 groepen kinderopvang en peuteropvang. Binnen dit gebouw is ruimte voor buitenschoolse opvang, vrijwel volledig door medegebruik van bestaande oppervlakte. De tweede fase van het kindcentrum wordt gebouwd voor 300 leerlingen, zodat deze tijdig gereed is voor de piek in aantal leerlingen (tussen de 900 en 1200 leerlingen).

De genoemde kleine multifunctionele welzijnsruimte (ca. 200m²) biedt ook (tijdelijk) ruimte voor de bibliotheek. Dit is tijdelijk omdat de bibliotheek onderdeel wordt van het multifunctionele Buurtontmoetingscentrum in Westergouwe IV.

Sportaccommodatie

Het onderzoek "Ruimte voor sport in Gouda" uit 2019, een sportaccommodatie-behoefteonderzoek van het Mullier Instituut, en de meest recente leerlingenprognoses laten zien dat er voor het onderwijs geen sporthal nodig is, maar dat een sportzaal voldoende is. De sportzaal zal geëxploiteerd worden door Sport.Gouda. Inhoudelijk wordt op dit moment gekeken in welke vorm de sportzaal gerealiseerd wordt. Daarbij wordt gekeken naar actuele ontwikkelingen in verenigingssporten, nieuwe sportvormen en -aanbieders en vrije tijdsbesteding in zijn algemeen. De gemeente Gouda wenst immers de school en verenigingen te faciliteren maar ook sport en bewegen in de breedte, voor alle wijkbewoners te stimuleren. Een combinatie van één meer traditioneel zaaldeel en één innovatief zaaldeel wordt daartoe op dit moment onderzocht.

Sportveld

Uitgangspunt voor het sportveld is dat dit een multifunctionele en innovatieve invulling krijgt en een belangrijke centrale ontmoetingsplaats in de wijk wordt. Daarbij kan dit veld op een natuurlijke wijze aangesloten worden op en gecombineerd worden met het schoolplein, de sportzaal en in verbinding staan met andere gebieden binnen de wijk die geschikt zijn voor sport en spel. Daardoor ontstaat een ruimtelijk effect en kan een efficiënte functiemenging plaatsvinden.

- Voorzieningencluster 2 – Westergouwe IV

In Westergouwe IV komen maatschappelijke voorzieningen die deels door de gemeente (buurtontmoetingscentrum) en deels door 'derden' (gezondheidscentrum, religieuze voorziening) gerealiseerd zullen gaan worden. De kinderopvang in deze fase zal door marktpartijen geïnitieerd en geëxploiteerd worden. Wel wordt voorgesteld voor de kinderopvang een budget op te nemen wat de gemeente de mogelijkheid geeft om (bij het uitblijven van tijdige en passende initiatieven van marktpartijen) zelf de noodzakelijke investeringen.

Buurtontmoetingscentrum (multifunctioneel, inclusief bibliotheek)

Het buurtontmoetingscentrum kan een belangrijke rol spelen in het faciliteren van sociale cohesie en in het langer thuiswonen van doelgroepen. Een buurtontmoetingscentrum (voorheen buurtservicecentrum) wordt gezien als een multifunctionele accommodatie waar een (frontoffice van) sociaal team en CJG (Centrum voor Jeugd en Gezin) zijn gevestigd en inwoners

binnenlopen voor ontmoeting, (welzijns-)activiteiten en vrijwillige en professionele dienstverlening. Het buurtontmoetingscentrum wordt ca. 1000 m². In het buurtontmoetingscentrum zal ook ruimte zijn voor de bibliotheek. De combinatie met andere dienstverlening is goed mogelijk (en ook gewenst door de bibliotheek) en draagt bij aan een levendig ontmoetingscentrum voor alle leeftijden. De ruimtevraag voor de bibliotheek is ca. 150 m². De extra lasten zijn in de kadernota meegenomen. Het heeft de voorkeur het buurtontmoetingscentrum te realiseren nabij het gezondheidscentrum en winkels, dus in het te realiseren 'centrum' gebied van Westergouwe IV.

Gezondheidscentrum

De gemeente streeft naar een goed toegankelijk/bereikbaar gezondheidscentrum dat een breed pakket aan 1e lijngezondheidszorg aanbiedt. Net als in het Uitwerkingsplan 2008 wordt uitgegaan van ca. 2000 m² bvo, verdeeld over twee lagen. Het gezondheidscentrum zal niet worden gerealiseerd door de gemeente, wel zal er ruimte worden gereserveerd voor deze voorziening. In Westergouwe is al een tijdelijk gezondheidscentrum actief.

Kinderopvang

De vraag naar kinderopvangvoorzieningen in Westergouwe wordt gespreid over voorzieningencluster 1 en 2. In Westergouwe III wordt de kinderopvang geïntegreerd in het kindcentrum en wordt met Quadrant een langjarig huurcontract gesloten ter dekking van de lasten.

Met de realisatie in fase III van deze kinderopvang wordt nog niet voorzien in de totale geprognosticeerde kinderopvang voor de wijk Westergouwe als geheel. Aangezien kinderopvang een wezenlijke schakel vormt in de keten met werk en onderwijs en voor Westergouwe als uitgangspunt geldt een zo toekomstbestendige en inclusieve woonwijk te ontwikkelen, wordt ook in fase IV Westergouwe met een kinderopvang opgave rekening gehouden.

Zowel in ruimtelijk opzicht als in economische uitvoerbaarheid worden de noodzakelijke randvoorwaarden voor de realisatie van meer m² kinderopvang geschapen. Let wel, dit wordt niet zelf door de gemeente geïnitieerd en geëxploiteerd als zodanig, maar die factoren die op voorhand belemmerend kunnen werken op de komst van meer kinderopvangfaciliteiten in de wijk worden op voorhand weggenomen. Het is dan nog steeds aan "de markt" (private / semi-publieke partijen) om ook daadwerkelijk de exploitatie van een kinderopvangaccommodatie ter hand te nemen.

Uitgangspunt is dat in Westergouwe IV 750 m² ruimte wordt gereserveerd voor de komst van kinderopvang. De vraag naar kinderopvang groeit mee met de groei van Westergouwe. In de planvorming voor Westergouwe IV zal duidelijk worden hoe en waar de kinderopvang gerealiseerd zal kunnen worden, wanneer daartoe een vraag ligt van marktpartijen. De kinderopvang in Westergouwe IV zal immers door marktpartijen geïnitieerd en geëxploiteerd worden. Aanbieders van kinderopvang zijn daarmee ook zelf verantwoordelijk voor het kopen of huren van het benodigde vastgoed. Hoewel het uitgangspunt is dat het benodigde vastgoed wordt gerealiseerd door marktpartijen (belegger of exploitant) wordt voorgesteld om (net als in het Uitwerkingsplan 2008) nu wel een investeringsbudget op te nemen. De beschikbaarheid van deze middelen geeft de gemeente (bij het uitblijven van financieringsmogelijkheden daartoe van marktpartijen) de mogelijkheid om de noodzakelijke voor-investeringen te doen en daarmee grip te houden op het tijdig beschikbaar komen van voldoende capaciteit voor kinderopvang in Westergouwe. Ter afdekking van het risico worden met huurders goede afspraken gemaakt over een kostprijsdekkende huur en langjarige huurcontracten. Deze eventuele investeringen kunnen worden afgestemd met (de investeringen in) het buurtontmoetingscentrum en gezondheidscentrum en daarmee bijdragen aan een hoogwaardig 2e voorzieningencluster.

Religieuze voorziening

Voor wat betreft de religieuze voorzieningen is het uitgangspunt niet veranderd. De gemeente is niet verantwoordelijk voor het realiseren van een voorziening maar houdt wel rekening met een mogelijke ruimtevraag van ca. 750 m2. Voor de komende jaren wordt uitgegaan van een groeimodel en medegebruik van een multifunctionele ruimte, bijvoorbeeld in het kindcentrum.

3 Kanttekeningen

3.1 Kanttekening: Risico's ontwikkeling Westergouwe en investeringen

De ontwikkeling van Westergouwe loopt tot ca. 2035. Gedurende deze lange doorlooptijd kunnen zich risico's aandienen.

Belangrijk risico is de onzekerheid over de ontwikkeling van de woningmarkt en het bouwtempo. Het bouwtempo is bepalend voor de ontwikkeling van het aantal bewoners en daarmee van de behoefte aan voorzieningen. Er is bijvoorbeeld een directe relatie tussen bouwtempo en de leerlingenprognose. Een goed voorbeeld is de financiële crisis van 2008 waardoor de woningmarkt zwaar getroffen werd. De Covid-crisis van 2020/2021 heeft tot nu weinig effect op de woningmarkt.

Naast het bovengenoemde algemene risico van de ontwikkelingen op de woningmarkt zijn er bij de ontwikkeling van de voorzieningenclusters 1 en 2 ook de 'normale' risico's die samenhangen met de investeringen in vastgoed en gebiedsontwikkeling. De voorbereiding en realisering van de voorzieningenclusters 1 en 2 wordt projectmatig uitgevoerd. Daarbij zal er binnen de projectorganisatie veel aandacht zijn voor alle beheersaspecten (tijd, geld, kwaliteit, organisatie, informatie/communicatie) en risico's.

3.2 Kanttekening: Welzijnsvoorziening in Westergouwe III

In Westergouwe III zal een welzijnsvoorziening van ca. 200 m2 komen. Uitgangspunt is dat deze onderdeel is van de exploitatie van de sportzaal door Sport.Gouda. Dit moet in de exploitatieafspraken tussen gemeente Gouda en Sport.Gouda worden opgenomen incl. de bijhorende exploitatie-vergoeding

4 Juridische- / financiële gevolgen

Het nu geraamde investeringsbudget bedraagt:

Voorzieningen cluster 1:	€ 42.767.432,-
Voorzieningen cluster 2:	€ 6.091.356,-
Totaal:	€ 48.858.788,-

Het veruit grootste deel van de investeringen betreft het voorzieningencluster 1 (Westergouwe III), dat wil zeggen het kindcentrum en de welzijns- en sportvoorzieningen. De gemeentelijke investeringen in voorzieningencluster 2 zijn beperkter (buurtontmoetingscentrum en kinderopvang). De investeringen voor het gezondheidscentrum en een religieuze voorziening zullen worden gedaan door 'derden'.

Bij de berekening van de kosten van de onderwijsvoorzieningen wordt uitgegaan van een prijs per m2 conform de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs (prijspeil 2020).

In deze ramingen zitten de volgende elementen:

- Bouwkosten (uitgaande van gasloos en energieneutraal):
- Kosten voor bouwkundige voorzieningen gebouw en terrein
- Kosten voor installatietechnische (W, E, S) voorzieningen
- Opslagen en bouwplaatskosten
- Startkosten en bijkomende kosten
- Directie- en advieskosten (Kosten architect, projectleider en overige adviseurs)
- Bouwrente en BTW
- Indexering t/m oplevering

Daarnaast zijn apart kosten opgenomen voor de grond, voor de 1e inrichting onderwijsleerpakket en meubilair voor de school, 1e inrichting voor 1 zaaldeel sport en kosten

voor de uitbreiding van de tijdelijke huisvesting KC De Ontdekkingsreizigers (verlenging t/m oplevering nieuwbouw in 2025).

De locaties worden bouwrijp geleverd en woonrijp gemaakt door het projectbureau Westergouwe. Die activiteiten zijn hier derhalve niet geraamd. Dit betreft bijvoorbeeld de voet- en fietspaden, aanleg van waterpartij en oevers, en parkeren auto's inclusief kiss & ride zone in openbaar gebied.

Het investeringsbudget van € 48.858.788,- wordt gedekt vanuit het concerninvesteringsplan. In het Uitwerkingsplan Maatschappelijke voorzieningen 2008 werd nog uitgegaan van een investeringsbudget van ca. € 40 mio. Bij deze actualisatie van de cijfers komen we uit op een bedrag van 49 € mio. Het CIP zal worden geactualiseerd op basis van de geactualiseerde ramingen.

De 'Financiële Bijlage' geeft een verdere uitwerking van de geraamde investeringen en kapitaallasten.

De voorzieningen zullen worden gerealiseerd door de gemeente (voorzieningencluster 1) of door derden (voorzieningencluster 2). Waar nodig zullen overeenkomsten worden gesloten met partners. Voor het Kindcentrum in Westergouwe III zal bijvoorbeeld een Samenwerkingsovereenkomst en een Grondverkoopovereenkomst worden gesloten met de betrokken woningcorporatie. Deze te sluiten overeenkomsten volgen separaat en zijn nu geen onderdeel van de besluitvorming.

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

In Gouda streven we naar een inclusieve samenleving. De maatschappelijke voorzieningen moeten voor iedereen toegankelijk zijn, dus ook voor mensen met een beperking. Bij het ontwerp van de voorzieningen zal dit thema worden vertaald in het programma van eisen en de ontwerpvoorstellen. In het Stedenbouwkundig plan voor Westergouwe III is in hoofdstuk 2 aandacht besteed aan het thema Inclusiviteit.

Westergouwe wordt een duurzame, natuurinclusieve wijk met veel water en groen. In het Stedenbouwkundig plan voor Westergouwe III is dit thema uitgewerkt in hoofdstuk 2. Duurzaamheid is ook een belangrijk onderwerp bij het te realiseren vastgoed. Voor de onderwijshuisvesting van het Kindcentrum wordt uitgegaan van energieneutraal. De gemeente en de schoolbesturen zien het realiseren van duurzame huisvesting als een maatschappelijke verantwoordelijkheid. De gemeente Gouda heeft de ambitie om in 2040 CO2-neutraal te zijn. Dit is in de projectkaders vertaald naar technische eisen (o.a.. ENG en Nul-op-de-meter) en naar eisen voor natuurinclusief ontwerpen. Een duurzaam gebouw heeft een positief effect op het onderwijs én op het leefklimaat voor de toekomstige generaties. Daarnaast leren leerlingen het belang van duurzaamheid.

6 Communicatie / interactiviteit

De in de Nota beschreven maatschappelijke voorzieningen kunnen alleen worden gerealiseerd in samenwerking met andere maatschappelijke organisaties.

Bij het voorzieningencluster 1 (Kindcentrum en sportvoorzieningen) wordt bijvoorbeeld nauw samengewerkt met de schoolbesturen, de kinderopvang, de woningcorporatie en Sport.Gouda. Bij de Buurtontmoetingscentrum wordt samengewerkt met welzijnsorganisaties (zoals Kwadraad).

In latere fases zullen bewoners betrokken worden bij het ontwerp van de voorzieningen, met name de buitenvoorzieningen en het buurtontmoetingscentrum. De GAB wordt gevraagd mee te kijken bij de planuitwerking (reactie op Voorlopig en Definitief ontwerp).