



Raadsvoorstel

afdeling
Cultuur, vastgoed en ontwikkeling

dossiernummer
5870

onderwerp
Masterplan Westergouwe

steller
G.J.F. van der Wateren

telefoon
0182-588306

gouda
18 januari 2022

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 concept-Masterplan Westergouwe 2.0;
2. In te stemmen met het streven om in aanvulling op de in het Masterplan opgenomen verhoging van het percentage sociale huur van 10% naar 20%, op gemeentelijke grond 33% sociale huurwoningen te realiseren, onder de voorwaarden dat dit financieel haalbaar is en dat de reeds gerealiseerde kwaliteit als uitgangspunt gehandhaafd blijft.
3. De wethouders R. Tetteroo en M. Bunnik te machtigen tot definitieve vaststelling van het Masterplan Westergouwe 2.0 in de Stuurgroep Westergouwe. Bij de besluitvorming in de Stuurgroep Westergouwe de gemeentelijke randvoorwaarden m.b.t. de natuurvriendelijke oevers en watergangen als kader voor de verdere uitwerking te laten vaststellen.
4. Bekrachtigen van de geheimhouding van de bij dit voorstel behorende bijlage 'Financiële Kaders/businesscase Masterplan Westergouwe 2.0'.

Toelichting

Voor de planvorming van de 2^e helft van Westergouwe is een actualisering van het Masterplan 2005 noodzakelijk. Dit nieuwe 'Masterplan 2.0' is al langere tijd in voorbereiding en ook onderwerp geweest van overleg met het college en de gemeenteraad.

In 2018 is een eerder concept Masterplan besproken tijdens informele colleges. In 2020 is het Masterplan uitgebreid aan de orde gekomen bij het vaststellen van het stedenbouwkundig plan voor de 3e fase Westergouwe, waarin reeds geanticipeerd is op een aantal van de belangrijke uitgangspunten uit het ge-update Masterplan Westergouwe 2.0.

Op 4 november 2021 heeft het college besloten tot vrijgave van het concept-Masterplan voor een informele raadsbijeenkomst op 22 november. Op 17 december 2021 is het concept-Masterplan besproken tijdens een informeel college.

1. Nadere uitleg op gevraagd besluit

Overeenkomstig de Samenwerkingsovereenkomst Westergouwe (2008) tussen de gemeente Gouda en de VOF Westergouwe wordt het Masterplan Westergouwe 2.0 formeel vastgesteld in de Stuurgroep Westergouwe. Besluitvorming van de Stuurgroep Westergouwe is gepland in maart 2022. Voorafgaand aan vaststelling van het Masterplan in de Stuurgroep is instemming door college en gemeenteraad noodzakelijk.

Doel van het geactualiseerde 'Masterplan Westergouwe 2.0' is om een goede basis te leggen voor de planvorming en realisatie van de 2e helft van Westergouwe. Het Masterplan ziet op de bouw van ca. 2160 woningen, maatschappelijke en commerciële voorzieningen, openbare ruimte en groen- en waterstructuren.



Het Masterplan geeft een visie en ontwerp van de hoofdlijnen van de ruimtelijke structuren, het bouwprogramma en de actuele maatschappelijke opgaven en beleidsvisies. Het Masterplan heeft in principe een looptijd tot einde project (2034 op basis van huidige verwachting) en moet daarom voldoende flexibel zijn om noodzakelijke aanpassingen te kunnen opvangen. Het Masterplan wordt meer concreet uitgewerkt in stedenbouwkundige plannen, bestemmingsplan en beheerplannen.

In de hoofdstukken 1 en 2 worden de maatschappelijke opgaven geschetst die in Westergouwe moeten worden ingevuld. Hoofdstuk 3 formuleert de ambities voor Westergouwe en hoofdstuk 4 toont de ruimtelijke structuren die nodig zijn om de ambities te realiseren.

Als onderdeel van de voorbereiding van de besluitvorming over dit Masterplan is afgestemd met (ambtelijke) Klankbordgroep en besproken met de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK). Vanuit de Klankbordgroep zijn aandachtspunten aangedragen met name met betrekking tot thema's als beheer, waterkwaliteit en archeologie. Dit heeft geleid tot tekstuele aanpassingen en afspraken en randvoorwaarden voor de verdere uitwerking.

Op 25 november en 9 december is het concept-Masterplan besproken met de Adviescommissie Omgevingskwaliteit. De AOK reageerde positief over de plannen en benoemde enige aandachtspunten.

In de bijlage 'Financiële Kaders/businesscase Masterplan Westergouwe 2.0' zijn de financiële kaders/business case behorende bij het Masterplan opgenomen. Openbaar maken van deze financiële informatie kan het belang van de gemeente schaden.

2. Argumenten

2.1 Argumenten coalitieakkoord

Westergouwe is volop in beweging. Westergouwe fase 1 en 2 zijn (vrijwel) gereed en de bouw van fase 3 loopt van 2022 tot en met 2025. Het nieuwe Masterplan is nodig voor het opstellen van de plannen voor de '2^e helft' van Westergouwe ('Westergouwe overig'), zodat de bouwproductie aansluitend kan blijven doorlopen.

De bouw van Westergouwe 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, bewegen en gezondheid en inclusiviteit.

Wooncrisis en Woningbouwprogramma

In hoofdstuk 3.2 Woonprogramma wordt ingegaan op de huidige wooncrisis en de woningbouwopgave in Westergouwe.

In hoofdstuk 3.2.1. (Een bereikbaar en divers woonaanbod) is opgenomen dat het percentage sociale huur wordt verhoogd van 10% naar 20%. Het bereiken van overeenstemming over deze verhoging heeft veel tijd en aandacht gevraagd en is een belangrijke stap.

Daarnaast zet de gemeente in op meer gereguleerde middenhuur en betaalbare koop.

In dit Masterplan is in hoofdstuk 3.2.1. ook opgenomen dat er ruimte is voor woonwagendplaatsen (10).

Het globale woningprogramma van dit Masterplan weerspiegelt de ambities en wensen van de twee opdrachtgevers (gemeente en VOF Westergouwe) en tracht die zo goed mogelijk te combineren.

Dit leidt tot een brede mix aan woningen met een veelheid aan woningtypes in verschillende prijsklassen en voor verschillende doelgroepen. Ook blijft er in Westergouwe ruimte voor vrije kavels en -op bepaalde plekken- op grotere dan voor Gouda gebruikelijke percelen.

Nadere uitwerking zal plaatsvinden in de op te stellen stedenbouwkundige plannen, die ieder ter besluitvorming zullen worden voorgelegd aan het college en de gemeenteraad.

Aantal woningen

Het basisscenario van dit Masterplan zet in op (in totaal) ca. 4060 woningen in Westergouwe. In dit basisscenario zijn de standaard parkeernormen gehanteerd zoals de Goudse gemeenteraad deze heeft vastgesteld voor WG-III.

Met het oog op de huidige wooncrisis is in hoofdstuk 3.2.3 (ruimtelijk) verkend wat de mogelijkheden zijn om het aantal woningen (en het aandeel sociale huur, gereguleerde middenhuur en goedkope/betaalbare koop) te verhogen.

1. Indien in de genoemde periode een verlaging van de parkeernormen mogelijk is, hetzij doordat het gebruik van deelmobiliteit toeneemt, hetzij doordat het gemiddelde autobezit terugloopt, dan wel om andere (beleidsmatige) redenen, dan ontstaat in theorie ruimte om een groter aantal woningen te realiseren.
Uit een eerste globale verkenning blijkt dat een afname van de basisparkeernorm mogelijk kan leiden tot een substantiële toename van het programma goedkope huur- en koopwoningen. Afhankelijk van het exacte scenario dat wordt gekozen zou het aantal woningen in Westergouwe daarmee in totaal kunnen toenemen tot circa 4270 woningen.
2. Indien daarnaast – met behoud van het open, en groene en blauwe karakter van Westergouwe – een beperkte verschuiving van openbaar gebied naar uitgeefbaar gebied wordt overwogen, zou een verdere toename van het programma goedkope huur- en koopwoningen kunnen worden gerealiseerd waarbij het totale aantal woningen in Westergouwe zou uitkomen op circa 4.400 woningen.

Het Masterplan schetst in hoofdstuk 3.2.3 bovenstaande ambities en mogelijkheden maar uiteindelijk zal de gewenste uitbreiding planologisch verwerkt moeten worden bij de herziening van het bestemmingsplan Westergouwe.

Het huidige bestemmingsplan Westergouwe maakt de realisatie mogelijk van 4.000 woningen. Bij de herziening van het bestemmingsplan Westergouwe zal de (dan) gewenste uitbreiding van het aantal woningen planologisch verwerkt kunnen worden. Als wordt uitgegaan van een maximum van in totaal 4540 woningen geeft dit flexibiliteit om het aandeel goedkope vrije sector huur- en koopwoningen te laten toenemen.

Met betrekking tot die eventuele toename van het programma goedkope huur- en koopwoningen geldt wel het voorbehoud dat op dit moment nog geen uitspraak kan worden gedaan over de financiële haalbaarheid.

Streven naar 33% sociale huurwoningen op gemeentelijke grond

In het (bassis)scenario van het Masterplan en het daarbij behorende rekenmodel is opgenomen dat het percentage sociale huurwoningen wordt verhoogd van 10% naar 20%.

Gezien de grote behoefte aan sociale huurwoningen wordt voorgesteld om te streven naar het realiseren van een percentage van 33% sociale huurwoningen op grond in eigendom van de gemeente, onder de voorwaarden dat dit financieel haalbaar is en dat de reeds gerealiseerde kwaliteit als uitgangspunt gehandhaafd blijft. Dit streven dient vervolgens per fase te worden uitgewerkt en getoetst te worden op ruimtelijke haalbaarheid (stedenbouwkundige plan) en financiële haalbaarheid (binnen de kaders van de gemeentelijke grondexploitatie).

Woonwagendstandplaatsen

Met betrekking tot woonwagendstandplaatsen is in het Masterplan opgenomen dat er 10 standplaatsen moeten komen. In het informeel college is uitgesproken dat deze standplaatsen niet geclusterd maar gespreid (over ca. 3 locaties) kunnen worden gerealiseerd. Dit zal nader uitgewerkt worden in de stedenbouwkundige plannen.

In hoofdstuk 3 gaat het Masterplan Westergouwe in op beleidsmatige ambities uit het coalitieakkoord, zoals gemengde wijken, inclusiviteit, een gezonde en beweegvriendelijke wijk, klimaatadaptatie en (deel-)mobiliteit.

3. Kanttekeningen

3.1 Kanttekeningen vanuit de Klankbordgroep Westergouwe

- Door de Klankbordgroep Westergouwe (intern/ambtelijk) zijn aandachtspunten ingebracht met name met betrekking tot beheer, waterkwaliteit, archeologie. Dit heeft geleid tot inhoudelijke en tekstuele aanpassingen en afspraken en randvoorwaarden voor de verdere uitwerking in toekomstige stedenbouwkundig-, bestemmings-, of beheersplannen voor 'Westergouwe overig'.
- De aandachtspunten m.b.t. beheer betreffen randvoorwaarden voor het ontwerp, beheer en eigendom van de natuurvriendelijke oevers en watergangen (zie bovenstaand 3.6). Deze voorwaarden zullen door de Stuurgroep Westergouwe worden vastgesteld als kader voor de verdere uitwerking.
- Met betrekking tot waterkwaliteit is met het Hoogheemraadschap Krimpenerwaard en Schieland afgesproken dat het Waterhuishoudkundig plan wordt herzien in overleg met de gemeente.
- In hoofdstuk 3.3.6. wordt ingegaan op het belang van het thema Archeologie en het in 2022 uit te voeren aanvullend onderzoek. Nadat het onderzoek is uitgevoerd zal besluitvorming plaatsvinden m.b.t. het vervolg (inpassing, opgraving).

3.2 Nader uit te werken aspecten

- Het Masterplan is een plan op hoofdlijnen, globaal en flexibel en zal op onderdelen nader uitgewerkt worden. Dat geldt voor het woonprogramma en de stedenbouwkundige plannen, maar ook voor de GroenBlauwe zone en deelmobiliteit.
- In hoofdstuk 3.5 van het Masterplan wordt ingegaan op de mogelijkheid om de recreatieve waarde van de GroenBlauwe zone te vergroten en de afstemming daarover met de gemeente Zuidplas. De plannen zijn positief ontvangen door het college van de gemeente Zuidplas. De gezamenlijke ambities zullen worden uitgewerkt in een Intentieovereenkomst. Hierbij zal ook de wens van de gemeente Zuidplas worden meegenomen om de GroenBlauwe zone beter bereikbaar te maken vanaf Moordrecht, middels een fietsverbinding en wandelpad.
- In hoofdstuk 3.1.5 en 3.4 van het Masterplan wordt ingegaan op deelmobiliteit in relatie tot technologische ontwikkelingen, parkeren en ruimtelijke kwaliteit en het mobiliteitsprofiel van de wijk. Het komende jaar zal dit verder worden uitgewerkt in een op te stellen 'Masterplan-deelmobiliteit'.

5. Juridische- / financiële gevolgen

- Het 'Masterplan Westergouwe 2.0' heeft geen juridisch-planologische status maar is wel een belangrijke basis voor de verdere planvorming, zoals stedenbouwkundige plannen en bestemmingsplan. Na vaststelling in de Stuurgroep Westergouwe heeft het Masterplan ook voor de samenwerking met de VOF Westergouwe de status van gezamenlijk vastgesteld kader (op hoofdlijnen en flexibel) voor de verdere uitwerking.
- Voor het Masterplan Westergouwe 2.0 is een rekenmodel opgesteld dat de financiële haalbaarheid (van het basisscenario) van het Masterplan aantoont. De financiële haalbaarheid was een belangrijke randvoorwaarde tijdens de planvorming. De berekening is gebaseerd op het rekenmodel van het Projectbureau Westergouwe dat is vastgesteld in de Stuurgroep Westergouwe. Dit is nader toegelicht in de geheim verklaarde bijlage (zie onderstaand voor nadere toelichting geheim verklaring).
- Het Masterplan is globaal en op hoofdlijnen en op basis van het rekenmodel zullen geen investeringsbeslissingen genomen worden.
- In de loop van 2022 zullen de plannen nader uitgewerkt worden, zowel ruimtelijk (stedenbouwkundig plan) als qua planning/fasering en financieel. In deze nadere uitwerking zullen de opbrengsten en kosten steeds nauwkeuriger in beeld komen.
- Op basis van deze nadere uitwerking zal medio 2022 gemeentelijke besluitvorming volgen over het openen van de (gemeentelijke) grondexploitatie voor Westergouwe-overig en om deze toe te voegen aan de lopende grondexploitatie (voor Westergouwe I, II en III).

Geheim verklaren bijlage 'Financiële Kaders/businesscase Masterplan Westergouwe 2.0'

- De bijlage 'Financiële Kaders/businesscase Masterplan Westergouwe 2.0' wordt geheim verklaard met het oog op het financiële belang dat de gemeente hierbij heeft.
- Geheimhouding is mogelijk op grond van artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet in combinatie met artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur.
- Op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet kan het college "op grond van een belang, genoemd in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur, kan de geheimhouding eveneens worden opgelegd door het college, de burgemeester en een commissie, ieder ten aanzien van de stukken die zij aan de raad of aan leden van de raad overleggen. Daarvan wordt op de stukken melding gemaakt."
- In artikel 10 lid 2 Wob staat: Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:
 - b. de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen; [...]
- Artikel 10 lid 2 Wob onder b is van toepassing op de financiële informatie in de bijlage 'Financiële Kaders/businesscase Masterplan Westergouwe 2.0'.

6. Personele- / organisatorische gevolgen / duurzaamheid / positie mensen met een beperking

- Hoofdstuk 3.2 van het (concept-) Masterplan gaat in op het thema inclusieve wijk Westergouwe. Daarbij wordt ook ingegaan op de aspecten integrale toegankelijkheid en bereikbaarheid.
- Duurzaamheid is een belangrijk thema in het Masterplan. Hoofdstuk 3.3 van het concept-Masterplan gaat in op de thema's duurzaamheid en klimaatadaptatie.

7. Communicatie / interactiviteit

- In januari/februari 2022 zullen bewoners/stakeholders worden geïnformeerd over het concept-Masterplan. In verband met de huidige covid-situatie zal dit naar verwachting geen inloopavond (kunnen) zijn. Als alternatief zal een digitale bijeenkomst georganiseerd worden door het Projectbureau Westergouwe.