

afdeling
Ruimtelijk beleid en advies

steller
M. van Tol

gouda
27 februari 2024

dossiernummer
7579

telefoon
14-0182

onderwerp
Bestemmingsplan Westergouwe WG-III.B

Gevraagd besluit

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

1. In te stemmen met de bijgevoegde beantwoording van de ingediende (ontvankelijke) zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Westergouwe WG-III.B.
2. Het bestemmingsplan Westergouwe WG-III.B vast te stellen met inachtneming van de volgende ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:
 - in het bouwveld B5 is het gebied waarin een appartementengebouw is aangegeven verkleind tot het gebied dat op de verbeelding als zodanig is aangegeven.
 - aanpassing van de planregels waarmee grondgebonden woningen niet op voorhand onmogelijk worden gemaakt ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'.
 - vanwege een actualisatie van het rekenprogramma Aeries is de stikstofberekening opnieuw uitgevoerd. De resultaten van deze nieuwe berekening leiden niet tot een gewijzigde conclusie dan eerder gepresenteerd in de toelichting.
 - wijziging tenaamstelling bestemmingsplan van Westergouwe fase 3b naar WG-III.B.
3. Het Stedenbouwkundig plan Westergouwe WG-III.B Deel II, het Beeldkwaliteitplan WG-III.B, vast te stellen zodat dit onderdeel wordt van de Welstandsnota.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

Het geldende bestemmingsplan "Westergouwe" uit 2008 maakt het bouwen in deze deelfase onmogelijk omdat sindsdien de stedenbouwkundige hoofdstructuur aangepast is. Zo is de grote drinkwaterleiding (BAL-leiding) niet verlegd en wordt de hoofdontsluitingsweg noordelijker aangelegd. Het nieuwe bestemmingsplan Westergouwe WG-III.B is een uitwerking van het Masterplan 2.0 voor Westergouwe en legt de juridische basis voor het kunnen realiseren van het stedenbouwkundig plan voor de bouw van in totaal 458 woningen.

Daarnaast wordt voorgesteld het Stedenbouwkundig plan Westergouwe WG-III.B deel 2, het Beeldkwaliteitplan, vast te stellen zodat dit onderdeel wordt van de Welstandsnota.

2 Argumenten

2.1 Hoofdlijn van het bestemmingsplan

Het plangebied voor fase WG-III.B van Westergouwe bestaat uit twee gebieden. Het woonmilieu Stadswonen II van fase III wordt afgebouwd. Daarnaast wordt het woonmilieu Landschappelijk wonen afgebouwd, eveneens aansluitend aan Westergouwe fase III (zie ook onderstaande afbeelding).



Het bestemmingsplan is globaal opgezet, om bij de uitvoering van het plan flexibel te kunnen zijn. De ruimtelijke structuur van de openbare ruimte en de uitgeefbare bouwvelden is zo bestemd dat binnen de bouwvelden verschillende verkavelingen mogelijk zijn. In de bouwvelden waar appartementencomplexen voorzien zijn is de positie hiervan op de verbeelding voorgeschreven. Door de flexibiliteit in het plan bestaat enige speelruimte bij de planuitvoering.

2.2 Zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Westergouwe WG-III.B heeft van 16 november tot en met 28 december 2023 ter inzage gelegen voor de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken. In die periode is een drietal zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen geven geen aanleiding om bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen aan te brengen. Voor de inhoud en beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar bijgevoegde 'Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Westergouwe WG-III.B'.

2.3 Vaststellen beeldkwaliteitplan

Het college heeft de gemeenteraad, op 4 oktober 2023 bij de Commissie Fysieke Leefomgeving, geconsulteerd en de vraag gesteld of er vanuit de raad zwaarwegende bezwaren zijn tegen de voorgenomen vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan WG-III.B. Dit is niet het geval gebleken. Inmiddels is het Stedenbouwkundig Plan WG-III.B op 6 november 2023 door de Stuurgroep Westergouwe vastgesteld.

De raad wordt nu voorgesteld om deel 2 van het stedenbouwkundig plan, het Beeldkwaliteitsplan, vast te stellen. Met deze vaststelling wordt invulling gegeven aan de Omgevingswet, waar is voorgeschreven dat het Beeldkwaliteitsplan door de raad wordt moet worden vastgesteld en dit moet gaan functioneren als toetsingskader voor de welstandscommissie (AOK). Na vaststelling door de raad wordt het Beeldkwaliteitsplan onderdeel van de Welstandsnota. Hierin is een procedurebeschrijving opgenomen voor de bouwplantoetsing, vergelijkbaar met de procedure voor WG-III.

2.4 Geen exploitatieplan vaststellen

In de Wro is de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Een exploitatieplan dient tegelijk met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. Daarvan kan worden afgeweken indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. In dit geval zijn de financiële gevolgen van vaststelling van dit bestemmingsplan reeds gedekt via de Samenwerkingsovereenkomst Westergouwe (SOK Westergouwe).

3 Kanttekeningen

3.1 Kanttekeningen

Het college heeft de gemeenteraad, op 4 oktober 2023 bij de Commissie Fysieke Leefomgeving, geconsulteerd en de vraag gesteld of er vanuit de raad zwaarwegende bezwaren zijn tegen de voorgenomen vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan WG-III.B. Dit is niet het geval gebleken. Wel zijn er enkele kritische vragen gesteld over de toegepaste parkeernorm voor sociale meergezinswoningen.

Verschillende raadsleden hebben daarbij aangegeven dat zij bij de vaststelling van het bestemmingsplan een hogere parkeernorm voor de sociale meergezinswoningen verwachten. In het vast te stellen bestemmingsplan is, ten opzichte van het bestemmingsplan fase III, de parkeernorm voor sociale woningen aangepast naar een norm van 1,0 parkeerplaats per woning (inclusief bezoekers). De aanleiding voor het aanpassen van de parkeernorm ligt bij nieuw beleid van de Provincie Zuid-Holland. Voor nieuwe bestemmingsplannen wordt door de provincie een parkeernorm voor sociale woningen voorgeschreven van 0,7 parkeerplaats per woning. Afwijking van de norm is mogelijk, mits dit goed wordt onderbouwd. In dit specifieke geval is de door de provincie voorgeschreven parkeernorm te scherp. Enerzijds blijkt dit uit parkeertellingen bij gerealiseerde bouwvelden met sociale woningbouw waaruit blijkt dat het gemiddelde 1,0 parkeerplaats per woning bedraagt. Daarnaast geven de in Westergouwe actieve woningbouwcorporaties al jaren aan dat het geconstateerde eigen autobezit (binnen de bestaande complexen in de gemeente Gouda) een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per woning bedraagt.

De Provincie Zuid-Holland heeft naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijze hiertegen ingediend.

4 Juridische- / financiële gevolgen

Zowel de gemeente als de VOF Westergouwe bezitten gronden in Westergouwe. In 2008 is een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de combinatie VolkerWessels/Heijmans. Daarin is overeengekomen dat de kosten voor de aanleg voor de aanleg van openbare voorzieningen worden gedeeld. De vastgoedontwikkeling is voor rekening en risico van de afzonderlijke partijen. Om de bouw van de woningen in fase WG-III.B van Westergouwe voor te kunnen bereiden is door de raad een grondexploitatie geopend.

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

De energievoorziening voor de woningen wordt op woningniveau of per bouwproject geregeld. Het Bouwbesluit schrijft bij nieuwe woningen voor dat deze bijna energieneutraal moeten zijn (BENG-eis). De maatregelen rond natuurvriendelijk bouwen en inrichting van de openbare ruimte moeten nog in detail worden uitgewerkt. Hierover kunnen met de VOF afspraken worden gemaakt. Ook verkoopt de gemeente zijn eigen grondbezit via een nog te starten tenderprocedure. Afhankelijk van de te volgen procedure is er daarbij ruimte om aanvullende wensen en eisen te formuleren, waaronder eisen met betrekking tot duurzaamheid. Dit wordt op basis van een nog op te stellen tenderstrategie en de daarop volgende uitwerking vormgegeven.

Westergouwe moet een sociaal inclusieve wijk worden. In het project Westergouwe inclusieve wijk wordt onder meer onderzocht welke maatregelen nodig zijn om de wijk ook voor mensen met een beperking/ handicap zo aantrekkelijk mogelijk te maken. De Goudse adviesraad voor mensen met een beperking (GAB) zit in de begeleidingsgroep.

6 Communicatie / interactiviteit

Begin oktober is een goed bezochte informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden. De aanwezigen hebben vooral veel informatieve vragen gesteld over het plan.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan kan eventueel beroep worden aangetekend door de indieners van zienswijzen bij de Raad van State.

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

drs. R.C. Bakker

mr. drs. P. Verhoeve