



Een nieuw jaar...

En zoals het er nu uit ziet wordt 2024 een mooi jaar voor de Spoorzone. In december vorig jaar zijn er namelijk nog veel mooie stappen gezet bij de verschillende deelgebieden. Die zorgen er voor dat verschillende ontwikkelingen komend jaar zichtbaar van de grond kunnen gaan komen. Dat is natuurlijk goed nieuws, vooral voor mensen die uitkijken naar een nieuwe woning!

De deelontwikkelingen waar (goed) nieuws over te melden is, hebben we hieronder voor u een rijtje gezet. Over deze en andere projecten vindt u ook op onze website actuele informatie. Of via Social Media; volgt u ons al? Wij bouwen gestaag door aan een mooi Gouds Spoorzone-gebied. En daarmee aan een mooie toekomst voor Gouda en haar bewoners!

Tot ziens in de Spoorzone!

Projectteam Spoorzone Gouda

Parkview een stapje dichterbij

In 2025 start naar verwachting de bouw van Parkview. Waar nu een kantoorgebouw staat, komen straks twee mooie woontorens met totaal 117 woningen. Een belangrijke stap in het ontwikkelproces is gezet op 19 december 2023. Gemeente Gouda en de eigenaar (Gouda Harderwijkweg B.V.) ondertekenden toen een zogeheten anterieure overeenkomst. Daarin staan voorwaarden voor de realisatie van het project, bijvoorbeeld over financiële verantwoordelijkheden, de groenvoorziening, de openbare ruimte en het aantal woningen dat er komt. Voor het project was het belangrijk dat die overeenkomst nog gesloten kon worden in 2023. Hierdoor kon er namelijk ook in december de aanvraag voor de omgevingsvergunning ingediend worden en werd de procedure daarvoor gestart. Sinds 1 januari is de wetgeving veranderd en moeten plannen worden ingediend volgens de nieuwe omgevingswet.



Hotelkavel op dreef

Tussen het Huis van de Stad en de bioscoop staat over een paar jaar een mooi hotel. Al in 2009 waren er ideeën voor een hotel in dit gebied. En het huidige bestemmingsplan biedt ook de mogelijkheid om daar een hotel te bouwen. Maar voor de 'nieuwe plannen', een hotel met maximaal 128 kamers, waarvan 20 short-stay kamers en circa 55 woningen, was wel een bestemmingsplanwijziging nodig. Op 13 december 2023 heeft de gemeenteraad het herijkte bestemmingsplan vastgesteld.



De verwachting is dat de aanvraag voor de omgevingsvergunning in de 1e helft van 2024 afgerond en dat er dan een definitief ontwerp is. De bouw start volgens de huidige plannen aan het eind van de zomer en we verwachten dat dit twee jaar gaat duren. Als alles volgens plan verloopt, worden het hotel en de woningen eind 2026 opgeleverd.

Er worden ook plannen gemaakt voor de openbare ruimte naast het toekomstige hotel. Dit zal een groen plein worden met voldoende zitplekken. Daarnaast zal het functioneren als stationsplein en vormt het een duidelijke entree naar het station en het hotel. De invulling van het gebied zit in de ontwerpfasen. Het ontwerpen gebeurt in nauw overleg met gemeente, NS, de ontwikkelaar en diverse belangengroepen.

58 woningen in 'Parcour'

Het college van B&W stemde in december 2023 in om een anterieure overeenkomst af te sluiten met de ontwikkelaar voor de realisatie van Parcour. In dit woningbouwproject komen straks 58 woningen. Het ligt vlakbij het Van Bergen IJzendoornpark, in een mooie, groene, parkachtige omgeving. In december heeft het college van B&W ook de ontwerp omgevingsvergunning vastgesteld voor realisatie. De gemeenteraad is nu gevraagd om een 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven. Behandeling in de gemeenteraad zal in februari 2024 plaatsvinden. Na afgifte van een 'verklaring van geen bedenkingen' door de gemeenteraad zal de ontwerp omgevingsvergunning voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Als er dan geen zienswijzen worden ingediend wordt daaropvolgend de vergunning verleend. De oplevering van de woningen is gepland in 2026.



Goed nieuws voor 1828!

Op 20 november kreeg het project 1828, met 247 betaalbare woningen voor jongeren, een Startbouwimpuls (SBI) vanuit het ministerie van BZK. Deze subsidie is bedoeld voor projecten die uiterlijk in 2025 willen starten met de bouw, maar door veranderde economische omstandigheden geen doorgang kunnen vinden of later van start gaan. Er zijn in Nederland veel aanvragen gedaan voor deze subsidie en er zijn strenge eisen voor de selectie. Spoorzone Gouda en ontwikkelaar Wibaut zijn trots dat het 1828-project in Gouda hiervoor in aanmerking is gekomen. Samen bouwen we verder aan de toekomst van Gouda.



Over de bouw is ook het een en ander te melden: het voorbelasten van de grond is klaar en dat betekent dat de locatie rond de zomer van 2024 volledig bouwrijp is. Ook is in 2023 de ontwerp omgevingsvergunning verleend. Goed nieuws voor de gemeente, de ontwikkelaar en last but not least: de jongeren in Gouda!

Meer mogelijkheden voor startende woningzoekers

Goed nieuws voor startende woningzoekers: Gouda heeft nu, net als veel andere gemeenten, een doelgroepenverordening. Het betekent dat de gemeente beter kan sturen op gewenste (minimale) percentages voor sociale huur (33%), middenhuur (20%) en sociale koop. Zowel bij nieuwbouw als bij bestaande bouw, op basis van onder andere de Woon(Zorg)visie 2025. De bepalingen voor de verordening legt de gemeente vast in bestemmingsplannen.

Naast de percentages voor prijscategorieën van woningen regelt de doelgroepenverordening

ook andere punten. Zo wordt er gekeken naar welke inkomensdoelgroepen in aanmerking komen voor deze woningtypen, dat de woningen bij de gewenste doelgroepen terecht komen of dat ze een minimale gebruiksoppervlakte en minimaal aantal verblijfsruimten hebben.

De doelgroepenverordening komt in de plaats van de Verordening Middenhuurwoningen Gouda. Deze verordening geldt alleen voor woningbouwontwikkelingen waarvoor op de datum van inwerkingtreding nog geen intentieovereenkomst, samenwerkingsovereenkomst of anterieure overeenkomst is ondertekend.

Even voorstellen...

De verandering van 'Spoorzone' naar een prettig woon- en werkgebied gaat niet zomaar. Het is een grote gebiedsontwikkeling met meerdere deelprojecten. Vanuit verschillende rollen dragen de gemeente, belanghebbenden en ontwikkelende partijen met veel inzet hun steentje bij. In de komende nieuwsbrieven stellen de leden van het projectteam Spoorzone zich graag aan u voor. De eerste 'pen' is natuurlijk voor Gert van Dijken, al ruim vijf jaar programmamanager voor de Spoorzone-ontwikkeling.



“Als programmamanager ben ik integraal verantwoordelijk om het gebied tot ontwikkeling te brengen. Belangrijk is dat er samenhang is bij alle verschillende bouwontwikkelingen. En dat alle deellocales, die ieder hun eigen stijl mogen hebben, zich binnen één Spoorzone identiteit ontwikkelen. Daarom hebben we bij de start een 'ontwikkelperspectief' opgesteld en dat is ook vandaag de dag nog steeds onze leidraad. Het beschrijft de doelen en de uitstraling van de het gebied en de verschillende bouwprojecten daarbinnen. Hierin zijn ook richtlijnen opgenomen voor bijvoorbeeld duurzaamheid, verkeer en openbaar gebied. Voor ieder project is een projectleider verantwoordelijk die de ins- en outs van het project kennen. Een projectleider bewaakt ook de uitgangspunten van het ontwikkelperspectief. Voldoet een ontwikkelaar eraan? Wordt het project op de juiste manier uitgevoerd? Als programma-manager ben ik overkoepelend verantwoordelijk voor de projecten en soms stel ik kritische vragen om iedereen scherp te houden. Met het projectteam zorgen we ervoor dat er een goede mix van woningen en aanbod komt. Maar ook dat de openbare ruimte aansluit bij het project en de wensen van inwoners en gemeente. Met name daarom, is het begin en het einde van het Spoorzone gebied niet met een schaar te knippen. We kijken ook naar ontwikkelingen die in het invloedsgebied van de Spoorzone liggen. Het nieuwbouwproject aan de Heuvellaan is daar een voorbeeld van. En binnen het projectteam zijn ook collega's van verkeer aangesloten met belangrijke verkeersaders als de Jamessingel en de Van Reenensingel die dwars door het gebied lopen, kunnen we natuurlijk niet omheen.

Het leukste aan mijn baan vind ik dat ik van alle projecten op de hoogte ben en overal een goed advies kan geven. Ik ben verantwoordelijk voor de financiën, het tijdpad, de organisatie en het risico dat je als gemeente loopt met zo'n grote gebiedsontwikkeling. Dat kan en doet

natuurlijk niet alleen maar intensief samen met de betrokken projectleiders en de verschillende beleidsadviseurs binnen de gemeente. Ik houd het bestuur van de gemeente op de hoogte van de ontwikkelingen en stem met hen af over de bestuurlijke doelstellingen en ambities. In een fijne samenwerking komen we heel ver en worden de eerste projecten ook al daadwerkelijk gerealiseerd. Alles met als doel om van de Spoorzone een mooi woongebied maken voor alle mensen die hier graag willen wonen.”

Spoorzone op Social Media!

Via [Facebook](#), [Twitter](#) en [Instagram](#) delen we alles wat er in de Spoorzone gebeurt! Natuurlijk staat al het nieuws ook ‘gewoon’ op goudaspoorzone.nl. See you there!



Nieuwsbrief Spoorzone

Via deze nieuwsbrief houden we u maandelijks op de hoogte van recente ontwikkelingen binnen project Spoorzone Gouda. De 12 deellocaties ontwikkelen zich ieder in hun eigen tempo (en voer hun eigen planning). De stand van zaken per deellocatie worden in de nieuwsbrief én op de website weergegeven.

Heeft u vragen?

Een groot project als de Spoorzone kan vragen oproepen. De meest gestelde vragen (en antwoorden) vindt u op goudaspoorzone.nl.

Gemeente Gouda
spoorzone@gouda.nl
www.goudaspoorzone.nl

