

afdeling
Ruimtelijk beleid en advies

telefoon
140182

gouda
15 september 2026

zaaknummer
1729747

onderwerp
BOPA bindend advies tijdelijke afwijking bouwen en gebruik Winterdijk 10

Gevraagd besluit

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

1. Het college te adviseren dat zij de aangevraagde tijdelijke omgevingsvergunning van 15 jaar voor de Winterdijk 10, kan verlenen.

Toelichting

Op de Winterdijk 10 ontwikkelt het bedrijf BAUh projectontwikkelaars B.V. in opdracht van het college, 112 modulaire woonunits. Het plan voorziet in woonruimte voor in totaal 165 personen, bestaande uit 130 ontheemden uit Oekraïne en 35 Goudse woningzoekenden in het segment sociale huur. Voor wat betreft de doelgroep van de Oekraïners betreft het herhuisvesting van een deel van de huidige Blokkerlocatie bewoners aan de Antwerpseweg. Huisvesting van deze groep is een wettelijke plicht.

Na een geslaagde aanbestedingsprocedure in het tweede kwartaal van 2026 loopt nu de planuitwerking voor deze locatie inclusief een tijdelijke ontheffing voor 15 jaar op het omgevingsplan.

Voor deze ontwikkeling heeft BAUh een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aangevraagd voor de activiteiten 'bouwen' en 'gebruik'. Deze vergunning is nodig omdat het voorgenomen gebruik strijdig is met het (tijdelijke) omgevingsplan dat enkel de bestemming 'maatschappelijk' toelaat. Dit moet 'wonen' worden. Ook wordt de toegestane bouwhoogte van 7 meter, met 2 meter overschreden. Het nieuwe gebouw past binnen het bouwvlak dat bestaat uit de nog bestaande fundering van de voormalige school.

De raad wordt gevraagd een positief bindend advies af te geven voor deze ontwikkeling op de Winterdijk 10.

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

Aanleiding

De huidige opvanglocatie voor Oekraïense ontheemden, het voormalig distributiecentrum van Blokker aan de Antwerpseweg, is ingericht als noodopvang. Deze opvanglocatie voldoet niet aan de eisen voor langdurige en moet spoedig vrijkomen voor woningbouw ontwikkeling. Om tot de juiste alternatieve locaties te komen is er een locatiekeuze onderzoek gedaan. Op 3 juli 2025 is daarop een collegebesluit genomen waar de Winterdijk 10 en het Goudsepoortgebouw als locaties uit kwamen. De aanbesteding voor de Winterdijk 10 volgde daarop. De raad is op 2 september 2025 geïnformeerd over dit alles. Ook is er een realisatietijd van 12 tot 16 maanden genoemd en het feit dat de raad bij verder uitgewerkte plannen, op een BOPA avond de gelegenheid krijgt hierover in gesprek te gaan. Na de verkiezingen zijn er nog geen BOPA-avonden gepland terwijl er al wel een formele aanvraag omgevingsvergunning is waarop een besluit genomen moet worden.

Beoogd resultaat

Huisvesting voor 130 ontheemde Oekraïners en 35 Goudse woningzoekende realiseren op de Winterdijk 10 voor een periode van 15 jaar.

2 Argumenten

1.1. Voor dit plan is sprake van bindend adviesrecht door de raad

In 2021 heeft de gemeenteraad van Gouda bepaald in welke gevallen er sprake is van bindend adviesrecht bij de raad, wanneer het college op de vergunning kan besluiten. De raad moet in dit geval in de gelegenheid worden gesteld om (bindend) advies te geven aan het college. Het college moet een bindend advies overnemen.

Voor de Winterdijk 10 is een Omgevingsvergunning nodig omdat het voorgenomen gebruik strijdig is met het (tijdelijke) omgevingsplan dat enkel de bestemming 'maatschappelijk' toelaat. Dit moet 'wonen' worden. Ook wordt de toegestane bouwhoogte van 7 meter, met 2 meter overschreden. Het nieuwe gebouw past wel binnen het bouwvlak dat bestaat uit de nog bestaande fundering van de voormalige school.

Voor een tijdelijke ontheffing tot en met 10 jaar ligt het mandaat bij het college. Deze aanvraag gaat over een periode van 15 jaar en valt daarmee onder het bindend adviesrecht van de raad.

1.2 Gemeenten hebben de wettelijke taak om zorg te dragen voor de opvang en verzorging van ontheemden uit Oekraïne

De tijdelijke wet opvang ontheemden Oekraïne vervangt de eerdere noodwettelijke artikelen 2c en 4 van de Wet verplaatsing bevolking. Op grond hiervan is de taak om Oekraïense ontheemden op te vangen neergelegd bij de gemeenten, in plaats van het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA). Deze wet kent de opvangtaak toe aan het college van burgemeester en wethouders (Tweede kamer, 11 juli 2023).

1.3 Een plan met kwaliteit op ruimtelijk en sociaal vlak; een goed gebouw, nette buitenruimte en een beheerder die er woont

Een plan met veel bewoners moet voldoende kwaliteit hebben. Daarmee wonen mensen prettiger op de locatie en is de omgevingsimpact veelal kleiner. Het planboek staat in bijlage 1 laat zien hoe de bebouwing vooraf in de fabriek/ prefab gemaakt wordt om ter plekke op de bestaande fundering tot woningen in elkaar gezet te worden. Waar we vroeger prefab kenden van bouwketen, is dat stadium bij veel bouwers al lang verleden tijd. Prefab is een manier van werken waarmee de bouwkwaliteit toeneemt omdat een deel van de werkzaamheden onder perfecte condities binnen in de fabriek plaatsvindt. Daarmee nemen de faalkosten sterk af wat veel afval bespaart. Ook is een ontwerp en bouwproces optimaal uitgedacht voor de gebruiker, de kostencomponent en de locatie voorafgaand aan de plaatsing. Zo ontstaat er een gebouw met een goede prijskwaliteitverhouding, waar bijvoorbeeld ook verwarming en koeling voldoende op orde zijn. De uitstraling van moderne prefab is bij veel bouwers het "bouwkeet stadium" ver voorbij. Zo ook bij dit plan. Dit zijn volwaardige woningen alleen vooraf grotendeels gebouwd in de fabriek. Tevens is er op het terrein zelf voldoende ruimte voor groen, klimaat, afval en parkeren e.d. Omdat alle ruimtevraag op het perceel zelf opgelost is, blijft de impact op de omgeving beperkter.

Een fijn gebouw is maar één onderdeel van het geheel. De factor mens is een tweede belangrijk element. Omdat de beheerder op de locatie Winterdijk 10 zelf woont, zijn er vaak ogen en oren aanwezig. Ook heeft de ontwikkelende en bouwende partij ervaring met dit type projecten. In de participatie reacties met de buurt merken we dat dit als zeer belangrijk ervaren wordt.

1.4 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Het bevoegd gezag (het college) mag een omgevingsvergunning voor een BOPA alleen verlenen met het oog op een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties. Dit volgt uit artikel 8.0a, lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving.

Het plan voldoet aan de vooraf opgestelde ruimtelijke en sociaal maatschappelijke voorwaarden uit de aanbesteding. Een tweede borging is dat bij de definitieve vergunningverlening, het plan altijd zal moeten voldoen aan de wettelijke en inhoudelijke eisen voor:

1. Beleidskaders (rijk, provinciaal, regionaal, gemeentelijk).
2. Aspecten Fysieke leefomgeving (milieu, geluid, lucht, natuur, verkeer etc.)
3. Participatie.

Het voorgaande staat bij de vergunningverlening in de ruimtelijke motivatie als onderdeel van de getoetste vergunningstukken.

1.5 Er is al goed voldaan aan de wettelijke participatieverplichting

De initiatiefnemer maakte bij aanvang een participatie plan van aanpak en voerde daarop de afgesproken participatie uit (zie bijlage 2). Op 22 juni 2026 vond er een participatieavond plaats bij en voor de bewoners van Huize Winterdijk en later op de avond bij de Goudse waarden voor de bewoners van het appartementencomplex Winterdijk 10 en de overige buurtbewoners. In september 2025 was er ook al een participatieavond en zijn er losse contacten geweest. De participatie contacten en momenten laten zien dat er enige bezorgdheid is ten aanzien van beheer, maar dat er vooral behoefte is aan goede planbegeleiding, afspraken en blijvend beheer. Mits wij als gemeente dit goed borgen en communiceren, verwachten wij geen grote sociaal maatschappelijke impact. De participatie zal uiteraard door blijven gaan na dit besluit.

1.6 De raad is in het voortraject meegenomen via raadsmemo's

Dit waren verschillende momenten:

- Op 3 juli 2025 is over het voorgaande een collegebesluit genomen waar de aanbesteding de vervolgstap op was. De raad is op 2 september 2025 geïnformeerd waarin het locatiekeuzeonderzoek met de Winterdijk 10 als één van de twee resultaten is benoemd. Ook is er een realisatietijd van 12 tot 16 maanden genoemd en het feit dat de raad bij verder uitgewerkte plannen, op een BOPA avond de gelegenheid krijgt hierover in gesprek te gaan. De BOPA avond maakt bij de nieuwe raad nog geen deel uit van de mogelijkheden, vandaar dat daarna de raad is geïnformeerd met memo's. Voor de volledigheid is er wel het bekende dashboard met impactchecker bij dit voorstel gedaan (zie bijlage 3).
- Op 16 juni 2026 volgde weer een raadsmemo die voornamelijk op de locatie van het Goudsepoort gebouw inging. In dit memo is ook de Winterdijk 10 kort genoemd als de andere locatie om Oekraïners tijdelijk te huisvesten.
- Van het plaatsvinden van de participatieavond van 22 juni 2026 is de raad via de weekzending op de hoogte gebracht.
- In september 2026 ontving de raad een memo met daarin de stand van zaken waarin dit BOPA traject met bindend advies werd aangekondigd als te volgen besluitvormingstraject.

2 Ondergeschikte wijzigingen

De ondergeschikte wijzigingen zijn bedoeld om in de planuitwerking voor de ter inzagelegging nog kleine wijziging en aan te kunnen brengen in bijvoorbeeld geveldetailering of finale terreininrichting maar ook B&W tijdig te laten beslissen.

3 Kanttekeningen

1.1 Na dit besluit geen verdere raadsinvloed op het plan via de BOPA procedure met bindend advies

Na dit besluit, heeft de raad geen verdere rol in de planvorming, uitwerking en besluitvorming. Het college zal de verdere vergunningverlening binnen de gestelde kaders kunnen afhandelen. Op deze manier kan de ontwikkeling tempo maar blijven er elke onder stap, hetzelfde basiseisen liggen.

4 Juridische- / financiële gevolgen

Financieel

De plankosten verhaalt de gemeente via de aanbesteding.

Juridisch

Voor dit initiatief geldt overeenkomstig het raadsbesluit van 26 mei 2021 een bindend adviesrecht. De raad heeft namelijk op grond van de Omgevingswet het recht om een advies uit te brengen over dit initiatief. Een advies is niet noodzakelijk, maar het college is bij haar besluit op de aanvraag voor een omgevingsvergunning (BOPA) wel gebonden aan het afgegeven advies.

Met dit voorstel geeft het college de raad overeenkomstig artikel 3:6 AWB een redelijke termijn voor afgifte van het advies. Indien geen advies wordt gegeven, zal het college overwegen een besluit te nemen zonder advies.

Met de ter inzagelegging van het ontwerpbesluit is het mogelijk voor een ieder om hun zienswijze in te dienen. Wel of geen deelname aan het eerdere participatieproces staat daar formeel los van. Bij zienswijzen beantwoordt het college deze. Eventueel kunnen na een zienswijze nog ondergeschikte wijzigingen worden aangebracht en wordt een definitief besluit genomen. Gezien de urgentie van de

Na het verstrekken van de vergunning kan de initiatiefnemer starten met de bouw. Deze aanvraag wordt nu via een BOPA mogelijk gemaakt. Te zijner tijd zal deze, en de andere verleende BOPA's worden verwerkt in het nieuwe Omgevingsplan.

Het plan wordt begeleid door het ambtelijke projectteam. Met de Prefab productie van bebouwing neemt de faalkosten en materiaalverspilling sterk af. Bij de bouw wordt nadrukkelijk gekeken naar de aansluiting tussen de buitenruimte, bestaande fundering en het pand in het kader van de inpassing en toegankelijkheid.

De participatie is uitgebreid opgezet via een participatie plan van aanpak voorafgaand aan het planproces en diverse participatie momenten waaronder bewonersavonden. Zowel het participatieplan van aanpak als het participatieverslag, zijn opgenomen in bijlage 2. Zelf sprak de gemeente ook meerdere malen met een afvaardiging van bewoners. Ook was de gemeente bij beide bewonersavonden aanwezig voor gesprekken en vragen.

drs. C.W.W. van den Berg CMC mr. drs. P. Verhoeve

Bijlage 1	Planboek gebouw en terrein
Bijlage 2	Participatieverslag
Bijlage 3	Dashboard met impact checker
Bijlage 4	Raadsvoorstel

