

afdeling
Vastgoed, grondzaken en
ontwikkeling
zaaknummer
1489271

telefoon
140182

gouda
9 september 2025

onderwerp
Stedenbouwkundig plan WG-IV Westergouwe

Gevraagd besluit

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

1. Kennis te nemen van deel I van het concept Stedenbouwkundig plan WG-IV en concept mobiliteitsvisie.
2. Deel II van het concept Stedenbouwkundig plan WG-IV, het beeldkwaliteitsplan, vast te stellen.
3. Dat (in aanvulling op het raadsbesluit van 26 mei 2021) geen bindend advies van de raad nodig is indien het college voornemens is positief te besluiten op aanvragen omgevingsvergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor WG-IV, voor zover deze aanvragen in overeenstemming zijn met het concept Stedenbouwkundig plan WG-IV zoals opgenomen in de bijlage.

Toelichting

De tweede fase van Westergouwe (WG-II) is afgerond en opgeleverd, de derde fase (WG-III) is in aanbouw, WG-III.B staat op het punt van realisatie en de voorbereidingen voor de vierde fase (WG-IV) zijn in volle gang. Voor de vierde fase is de grondverbetering inmiddels gestart en de voorbereiding van het planologisch kader in de vorm van BOPA's is gestart. Het afgelopen jaar is er intensief gewerkt aan het stedenbouwkundig plan dat nu in concept met de raad wordt gedeeld.

WG-IV bestaat uit twee deelgebieden:

- Stadswonen-III, dat aansluit op WG-III.B;
- Eiland-III dat het sluitstuk vormt van het Eilandenrijk

De proefverkaveling voor deze gebieden omvat circa 950 woningen. Het plan biedt een brede variatie aan woonmilieus, woningtypen en prijsklassen, waarmee wordt ingespeeld op een diverse doelgroep. In 2022 heeft de raad het Masterplan 2.0 vastgesteld. Hierbij is ingestemd met een verhoging van het percentage sociale huur van 10% naar 20%, mits dit financieel haalbaar is.

In het woonprogramma van WG-IV zijn de gemeentelijke ambities vastgelegd voor meer sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Het gemeentelijke deel van het woonprogramma zet in op een aandeel van 33% sociaal. Voor de samenwerkende marktpartijen geldt een percentage van 20%, wat neerkomt op een gemiddeld aandeel van 26,5%. Dit is een optimalisatie van wat is vastgelegd in Masterplan 2.0.

Daarnaast sluit het plan aan bij bredere ambities op het gebied van inclusiviteit, gezondheid (door bewegen in de openbare ruimte), duurzaamheid, biodiversiteit, energietransitie, klimaatadaptatie, waterkwaliteit en vergroening.

Het concept Stedenbouwkundig plan WG-IV bestaat uit twee delen:

- Deel 1: beschrijft de ambities en doelstellingen, de planstructuur en de inrichting van woonmilieus, parkeren en voorzieningen en bevat het SO Openbare Ruimte.
- Deel 2: vormt het beeldkwaliteitsplan en bevat een nadere typering van de verschillende woonmilieus met uitgangspunten voor de ontwikkeling inclusief eisen aan de beeldkwaliteit voor het te ontwikkelen vastgoed.

In de Samenwerkingsovereenkomst Westergouwe (SOK) die in 2008 is gesloten tussen de gemeente Gouda en de vof Westergouwe (combinatie VolkerWessels / Heijmans) is vastgelegd dat het stedenbouwkundig plan door de Stuurgroep Westergouwe wordt vastgesteld. Deze besluitvorming is gepland op 11 november 2025.

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

De raad wordt voorgesteld deel 2 van het stedenbouwkundig plan vast te stellen. Dit deel bevat het beeldkwaliteitsplan dat, in samenhang met deel 1, als toetsingskader zal dienen bij aanvragen voor omgevingsvergunningen (BOPA's) voor woningbouw in WG-4. Door vaststelling van deel 2 legt de raad de kaders vast voor ruimtelijke kwaliteit en borgt zij dat bouwplannen voldoen aan de gewenste beeldkwaliteit.

2 Argumenten

2.1 Argumenten coalitieakkoord

De bouw van Westergouwe (4^e fase) 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 en inclusie.

Woonprogramma

Als onderdeel van het opstellen van het Stedenbouwkundig plan is ook een woningprogramma vastgesteld als input voor het rekenmodel. In dit woningprogramma zijn ambities en wensen van de twee opdrachtgevers (gemeente en VOF Westergouwe) zo goed mogelijk gecombineerd. Dit heeft geleid tot een voorlopige mix aan woningen met een veelheid aan woningtypes in verschillende prijsklassen en voor verschillende doelgroepen.

De gemeente heeft hierbij ingezet op meer sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen, betaalbare koopwoningen en tijdelijke huisvesting. In de proefverkaveling van het concept Stedenbouwkundig plan WG-IV wordt nu uitgegaan van de volgende voorlopige programmamix, waarbij de gemeente nog onderzoekt of het binnen de GREX mogelijk is om meer sociale eengezinswoningen beschikbaar te stellen aan de woningcorporaties:

Woningtype	Aantal	Procentueel
EGW – sociaal	27	2,85%
MGW – sociaal	165	17,44%
EGW – betaalbaar	258	27,3%
Vrije Sector	448	47,35%
Woonwagenkavels	8	0.85%
Totaal	946	100%

In totaal wordt in WG-IV 20% sociale woningen gerealiseerd (exclusief woonwagenkavels). De gemeente hanteert als uitgangspunt dat 33% van haar aandeel als sociaal wordt aangemerkt, terwijl de VOF Westergouwe uitgaat van 20% sociaal.

Als beide partijen hun uitgangspunten behalen, zal in deelgebied IV gemiddeld 26,5% van de woningen sociaal zijn.

Verder zijn in het programma 8 woonwagenkavels opgenomen van de 17 die in de ontwerp-instructies zijn vermeld. Tijdens het ontwerpproces is besloten de overige 9 kavels op te nemen in de 5^e fase van Westergouwe. Voor wat betreft de planning sluit dit aan op het moment waarop de nieuwe plekken beschikbaar moeten zijn.

Bij het uitwerkingsproces van het stedenbouwkundig plan zijn de Goudse corporaties intensief betrokken. Nadere afspraken over de realisatie van de sociale woonproductie zullen op korte termijn gemaakt en vastgelegd worden.

2.2 Argumenten parkeernormen

Het Projectbureau Westergouwe heeft parallel aan het stedenbouwkundig plan gewerkt aan het 'Masterplan Mobiliteit Westergouwe' waarbij de mobiliteitsvisie voor WG-IV is verwerkt in het concept Stedenbouwkundig plan WG-IV. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Er wordt uitgegaan van ambitieuze maar realistische parkeernormen welke gebaseerd zijn op actuele parkeertellingen;
- In eerste instantie wordt (in de toekomst kan dit mogelijk wijzigingen) geen gereguleerd parkeerregime ingevoerd in deelgebied IV. Het invoeren van gereguleerd parkeren zou een negatieve invloed hebben op de naastgelegen deelgebieden, waar geen regulering geldt. Er kan deelmobiliteit worden toegepast, waarbij de bestaande ontheffingsregels en toetsingscriteria voor deelmobiliteit van kracht blijven.

In WG-IV wordt uitgegaan van de eerder toegepaste mobiliteitsvormen in Westergouwe waarbij voor het parkeren een scherpere parkeernorm wordt gehanteerd dan in de eerdere fasen WG-III en WG-III.B. Deze scherpere parkeernorm zal worden geborgd in de nog op te stellen BOPA's en zal het toetsingskader worden voor de verdere omgevingsvergunningen.

2.3 Het stedenbouwkundig plan deel II, het beeldkwaliteitsplan, geeft richtlijnen voor de verschijningsvorm van de woningen / vastgoed

Het beeldkwaliteitsplan gaat primair over de verschijningsvorm (architectuur) van het te realiseren vastgoed in de verschillende deelgebieden met bijbehorende woonmilieus. Het beeldkwaliteitsplan geeft een aantal overkoepelende beeldeisen en specifieke beeldeisen per woonmilieu.

Stadswonen-III vormt een krachtig stedelijk woonmilieu met een duidelijk contrast tussen de formele, robuuste buitenrand en het autovrije, groene binnengebied. De inrichting bevordert sociale interactie, ecologie en klimaatadaptatie, met aandacht voor collectieve verblijfsruimte, informele overgangen en natuurinclusieve elementen. Stadswonen-III vormt ook de tweede entree voor Westergouwe. Verder is er tijdens het ontwerpproces rekening gehouden met de ontdekte archeologische vindplaats. Bij deze vindplaats komt er een zichtbaar herkenningspunt vergelijkbaar met de vindplaats in deelgebied I.

Eiland-III heeft een uniek en hoogwaardig woonmilieu, gekenmerkt door de directe relatie tussen wonen en water, een informele, romantische inrichting en een landschappelijke opzet met weelderig groen, rietoevers en gebogen wegen. Het gebied combineert lage dichtheid in het binnengebied met een stedelijke rand, en vormt zo een bijzondere overgang tussen polder en stad.

Waterwonen is een kleinschalig, exclusief woonmilieu waarin wonen aan het water centraal staat. De opzet is losjes, met individuele woningen op brede, ondiepe kavels. De sfeer is licht, open en eigentijds, met veel privacy en sterke waterbeleving. De architectuur is modern, horizontaal georiënteerd en bezit een ingetogen maritiem karakter.

Wonen aan de Polderrand is een levendig woonmilieu op de overgang van stad en natuur. Het combineert stedelijke dichtheid met weidse uitzichten over de landschappelijke GroenBlauwe Zone. Het straatbeeld is afwisselend, met een mix van rijwoningen en twee appartementengebouwen. De sfeer is stedelijk en dynamisch, maar dankzij de ligging aan het open landschap is er ook ruimte voor lucht, uitzicht en buitenleven.

3 Kanttekeningen

3.1 Kanttekeningen Beheer Openbare Ruimte

Onderdeel van het stedenbouwkundig plan is het schetsontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte. In dit schetsontwerp wordt op onderdelen een hogere kwaliteit dan standaard LIOR voorgesteld. Dit schetsontwerp zal nog worden uitgewerkt tot een definitief ontwerp en bestek.

Na realisatie van de openbare ruimte wordt deze overgedragen aan de gemeente Gouda die verantwoordelijk wordt voor het beheer en onderhoud. Het is daarom van belang dat bij het ontwerp ook aandacht is voor dit toekomstig beheer en onderhoud. De afdeling BOR is intensief betrokken bij het opstellen van het schetsontwerp.

Keuzes die nu in het ontwerp gemaakt worden (bv vaste planten, doorlatende grasbetontegels, hogere kwaliteit straatmeubilair in sommige woonmilieus, lange hagen, vlonders) leiden tot hogere beheerkosten. Deze kosten worden berekend als het plan verder is uitgewerkt. In het proces tot afronding en vaststelling van het ontwerp zullen tussen de gemeente en de opdrachtgevers afspraken gemaakt moeten worden over de dekking voor deze kosten.

4 Juridische- / financiële gevolgen

Juridische gevolgen

Het stedenbouwkundig plan heeft geen directe juridische werking. Wel is het de basis voor de verdeling van de woonproductie (grondruil) tussen gemeente en samenwerkende ontwikkelaars. De afspraken m.b.t. de grondruil zullen privaatrechtelijk worden vastgelegd in een Allonge bij de SOK uit 2008.

Het stedenbouwkundig plan wordt conform artikel 17 van de SOK vastgesteld door de Stuurgroep Westergouwe. Er zal dus overeenstemming moeten zijn met de VOF Westergouwe.

Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor Buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA's). Het onderdeel beeldkwaliteit (deel II) zal na vaststelling door de raad het kader vormen voor de toetsing van het vastgoed aan de beeldkwaliteitseisen door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit.

Financiële gevolgen

De financiële haalbaarheid van het concept Stedenbouwkundig plan WG-IV is onderzocht door de te verwachten kosten en opbrengsten te verwerken in een rekenmodel. Dit rekenmodel is door het Projectbureau Westergouwe opgesteld en getoetst door de gemeentelijke planeconoom. De kosten en opbrengsten voor het gemeentelijk aandeel zijn opgenomen in de geactualiseerde grondexploitatie Westergouwe zoals die bij de actualisering van het MPG in 2025 zijn vastgesteld door college en raad. Samengevat betekent dit dat voorliggend stedenbouwkundig plan past binnen de door de gemeenteraad vastgestelde financiële kaders.

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

Dit stedenbouwkundig plan speelt sterk in op verschillende ambities binnen het thema duurzaamheid. Hoofdstuk 2 van deel 1 beschrijft de wijze waarop dit plan uitvoering geeft aan onderwerpen als: het bevorderen van biodiversiteit, tegengaan van hittestress, bijdrage aan energietransitie, het ontwerp van een klimaat robuuste openbare ruimte, bevorderen van waterkwaliteit en het realiseren van een groen raamwerk.

In 2019 is de gebiedscoalitie Inclusieve Wijk Westergouwe opgericht. Met samenwerkingspartners, zoals de woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, de wijkvereniging, projectbureau, gemeente en de bouwcombinatie wordt nagestreefd om van Westergouwe een inclusieve wijk te maken. Het voorliggende stedenbouwkundig plan is nog niet met de GAB besproken, dit zal pas gebeuren bij de verdere uitwerking van de openbare ruimte. Wel is bij het opstellen van het plan al rekening gehouden met het ruimtebeslag en de mogelijkheid voor onder meer inclusieve speeltoestellen. Bij de totstandkoming van dit stedenbouwkundig plan is input vanuit de gebiedscoalitie meegenomen. Ook zal de gebiedscoalitie betrokken worden bij de uitwerking van plannen voor de openbare ruimte en het vastgoed. Zaken als multifunctioneel gebruik van voorzieningen, mogelijkheden voor ontmoeting, toegankelijkheid en bereikbaarheid van de wijk en variatie in de woningopbouw zijn belangrijk voor een inclusieve wijk.

6 Communicatie / interactiviteit

- de gemeentelijke afdelingen Beheer Openbare Ruimte (BOR) en Ruimtelijk Beleid & Advies (RBA) vanaf de start nauw betrokken. Via een expliciete ontwerpopdracht konden zij hun uitgangspunten op het gebied van beheer en beleid vroegtijdig inbrengen. Het planproces is opgeknipt in werkblokken waarin periodiek is gespard met BOR en RBA, en specifieke thema's in aparte ateliers zijn uitgediept.

- Op 30 juni en 10 juli zijn er informatiebijeenkomsten gehouden voor bewoners van Westergouwe. Tijdens deze bijeenkomst is er overwegend positief en met waardering gereageerd op de plannen. Bewoners hebben ook een aantal aandachtspunten benoemd, waarvan de belangrijkste zijn:
 - Voldoende en veilige fietsverbindingen tussen Westergouwe en het centrum van Gouda;
 - Voldoende speelplekken in de nieuw te realiseren deelgebieden voor verschillende doelgroepen.

De aandachtspunten zijn meegenomen in het ontwerp en aan het verbeteren van de veiligheid van bestaande fietsverbindingen wordt gewerkt.

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

drs. R.C. Bakker

mr. drs. P. Verhoeve

Bijlagen:

Bijlage 1: concept Stedenbouwkundig plan WG-IV deel I

Bijlage 2: concept Stedenbouwkundig plan WG-IV deel II

Bijlage 3: concept brochure masterplan mobiliteit