



# Jaarstukken 2016



gemeente  
gouda



## 3.5 Ruimtelijke ontwikkeling

### **Bij de foto:**

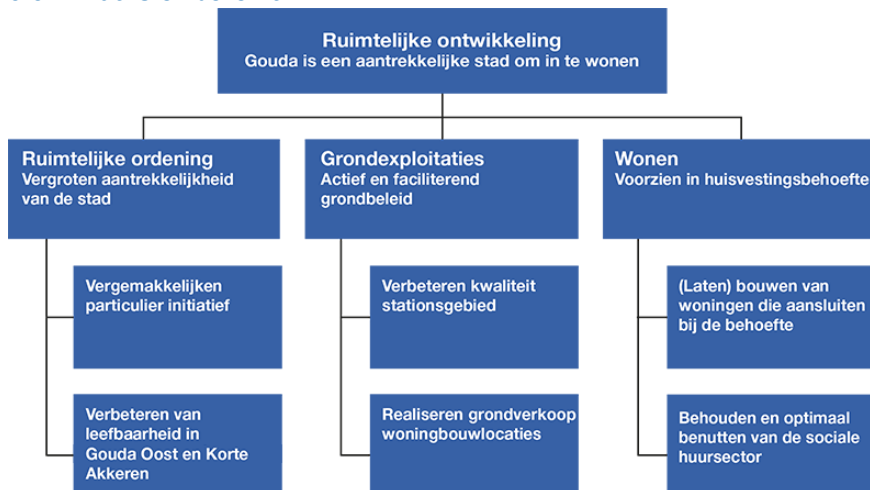
**De nieuwbouwwijk Westergouwe in ontwikkelt zich in een snel tempo, hier de Burgemeester van Dijkensingel.**

Over het programma:

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan een stad waarin het goed wonen, werken en recreëren is.

De gemeente scheidt de ruimtelijke randvoorwaarden en mogelijkheden voor adequate huisvesting en een woon- en leefomgeving waarbinnen iedereen zich veilig en prettig voelt. Dit gebeurt door maatregelen te nemen voor de korte termijn als door het creëren van de juiste voorwaarden voor de langere termijn. Inwoners krijgen zelf ook de ruimte voor initiatieven om hun eigen woonomgeving te verbeteren. Om de woningvoorraad in Gouda in kwantitatief en in kwalitatief opzicht te laten groeien wordt intensief gewerkt aan de projecten Westergouwe, Middenwillens, Gouda-Oost en Korte Akkeren. Ook is in 2016 ingezet op het maken van nieuwe prestatieafspraken op basis van de nieuwe woonvisie.

### 3.5.1 Wat is er bereikt?



### 3.5.2 Wat is ervoor gedaan?

#### Vergroten aantrekkelijkheid van de stad

##### *Verbeteren leefbaarheid*

De leefbaarheid in de wijk Korte Akkeren is door de gezamenlijke inspanningen van de gemeente en de woningcorporaties verder verbeterd. De woningen op de locatie Trefkuil zijn opgeleverd. Dit geldt ook voor de gymzaal aan de Gerard Leeustraat als onderdeel van het centrumplan Korte Akkeren. De woningen en het buurtservicecentrum aan de Herenstraat zijn ook gereed. Verder is de openbare ruimte op meerdere plekken, zoals in de Herenstraat, de Constantijn Huygensstraat en omliggende straten, aangepakt.

De opgave in Gouda Oost is onveranderd groot. Hier vindt nauwe samenwerking plaats met de twee betrokken woningcorporaties: Woonpartners Midden-Holland en Mozaïek Wonen. In 2016 zijn de supermarkten en de Leo Vromantoren opgeleverd. Ook de eerste woonblokken en de omliggende openbare ruimte in het deelgebied Zuidelijk Stempel West zijn gereed. Het stedenbouwkundig plan voor deelgebied Van Heuven Goedhartsingel is klaar en de voorbereidingen voor het vastleggen in een bestemmingsplan zijn gestart. Voor het deelgebied Zuidelijk Stempel Oost is het stedenbouwkundig plan in concept afgerond. De verwerving van de panden aan de De Rijkestraat is gecontinueerd en er is besloten het instrument van onteigening in te zetten. Hierdoor zullen op termijn de plannen voor het Middengebied in uitvoering kunnen gaan. Het bestemmingsplan hiervoor is door de raad vastgesteld.

##### *Ruimte voor particulier initiatief*

Het is belangrijk om ruimte te bieden aan plannen van ondernemers en bewoners. Het uitgangspunt is dat flexibel met bestemmingen wordt omgegaan, bijvoorbeeld door creatieve huisvestingsconcepten mogelijk te maken. Er wordt door de gemeente meegedacht met bouwinitiatieven van burgers en bedrijven om tot haalbare en creatieve oplossingen te komen. Voor het beoordelen van deze bouwinitiatieven is een nieuwe werkwijze ingevoerd. Hierbij ligt de nadruk op het zo snel mogelijk duidelijkheid bieden over de haalbaarheid van het initiatief en inzicht te geven in de te volgen procedure. Hierbij is sprake van een brede integrale beoordeling. Bij de nieuwe actualisatieronde voor de geldende bestemmingsplannen wordt veel aandacht besteed aan het zoveel mogelijk flexibiliseren van de planregels, zodat initiatieven gemakkelijker kunnen worden gerealiseerd.

In 2016 is ook verder gewerkt aan de herziening van de welstandsnota. Uitgangspunt bij de herziening is het moderniseren van het welstandstoezicht om de regeldruk te verminderen en ruimte te bieden aan particuliere initiatieven. De vrije kavels in Westergouwe zijn hiervan een voorbeeld. De nieuwe welstandsnota zal begin 2017 ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd.

##### *Ruimtelijke plannen*

In 2016 is een aantal postzegelbestemmingsplannen vastgesteld. Een voorbeeld hiervan is het bestemmingsplan Harderwijkweg waarbij de vestiging van de restaurantketens Kentucky Fried Chicken en De Beren mogelijk wordt gemaakt. Voor deze ontwikkeling is een langdurig leegstaand kantoor gesloopt en is de kavel herbestemd.

In het kader van de nieuwe actualiseringsronde voor bestemmingsplannen zijn plannen van aanpak gemaakt voor het actualiseren van de bestemmingsplannen Boerhavekwartier, Spoorzone en Goverwelle. Voor bestemmingsplan Spoorzone zal een ruimere bestemming worden opgenomen zodat ook maatschappelijke instellingen zich daar kunnen gaan vestigen. Deze bestemmingsplannen zullen in 2017 worden opgesteld en in procedure worden gebracht.

### *Omgevingswet*

Nadat in 2015 de Omgevingswet is aangenomen in de Tweede Kamer, zijn in 2016 de teksten van de Algemene maatregelen van bestuur (AMvB) bekend geworden. Aan het einde van 2016 is ook de consultatie van de Invoeringswet gestart. Met deze informatie is gewerkt aan de verkenning van de gevolgen voor Gouda, wat in 2017 zal resulteren in een programmplan. Bij deze verkenning is samengewerkt met de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH). Ook zijn veel ideeën uitgewisseld met regiobijeenkomst op speciale bijeenkomsten over de omgevingswet.

Gouda bereidt zich ook voor door te experimenteren en te digitaliseren. Voor Goudasfalt zijn de mogelijkheden verkend om een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op te stellen onder de Crisis- en herstelwet (Chw). Ter voorbereiding op het Digitaal Stelsel Omgevingswet zijn er nieuwe mogelijkheden voor inwoners en ondernemers om geo-informatie te raadplegen via de website van Gouda. Ook is een start gemaakt met het actualiseren en digitaliseren van de laatste bestemmingsplannen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### *Verbeteren kwaliteit Stationsgebied*

In juli 2016 is het besluit genomen om het zuidelijk stationsgebied samen met ProRail, NS, bewoners en bedrijven te herontwikkelen. De openbare ruimte en de stadsentree worden vernieuwd en er komen een nieuw busstation en nieuwe fietsenstalling. Eind 2016 werd duidelijk dat ProRail financieel bijdraagt aan de bouw van de fietsenstalling waardoor het project Herontwikkeling Zuidelijk Stationsgebied daadwerkelijk uitgevoerd kan worden. In 2017 wordt er gewerkt aan de voorbereidingen en de planning is om het totale project voor het zuidelijk stationsgebied in 2018-2019 te kunnen realiseren.

Zowel aan de noordzijde bij het station als nabij het Hamstergat is in de Spoorzone nog ruimte voor nieuwbouw van kantoren. Gelet op de verminderde vraag naar kantoren krijgt het gebied vanaf het Huis van de Stad tot aan het Hamstergat een ruimere bestemming, zodat niet alleen kantoren, maar ook maatschappelijke of religieuze instellingen zich daar kunnen vestigen. De wijzigingen moeten passen binnen de ambitie van een stadsentree met allure.

### **Aangenaam wonen voor iedereen**

Op basis van de Woonvisie Gouda 2015-2020 zijn de onderhandelingen gestart over nieuwe (meerjarige) prestatieafspraken. Het gaat dan om de bijdragen aan het woonbeleid door de woningcorporaties Mozaïek Wonen en Woonpartners Midden-Holland. Voor het eerst zitten de huurdersorganisaties van deze woningcorporaties daarbij ook als gelijkwaardige partijen aan tafel. Eind 2016 was de concepttekst van de raamovereenkomst gereed en rijp voor bestuurlijke bespreking. Daarnaast zijn er met de woningcorporaties afspraken gemaakt over hun bijdrage aan de uitvoering van het woonbeleid voor 2017.

De woningcorporaties moeten met terugwerkende kracht op 1 januari 2017 hun bezit scheiden in een deel diensten van algemeen economische belang (DAEB) en een deel niet-DAEB. Eind 2016 moesten zij daartoe hun ontwerpvoorstellen indienen bij de Autoriteit Wonen. Het college heeft haar zienswijze gegeven op de ontwerpvoorstellen van de woningcorporaties die vastgoed in Gouda hebben. Belangrijk was dat de sociale huurvoorraad zich volgens de Woonvisie kan ontwikkelen.

Ook in 2016 is de Regionale Projectenlijst Woningbouw (RPW) weer geactualiseerd en vanuit de regio aangeboden aan de provincie. Daarvoor is onze projectenlijst woningbouw geüpdatet. De geactualiseerde RPW is door de provincie aanvaard als onderbouw van de eerste trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking in het kader van bestemmingsplannen voor woningbouw. Verder nam Gouda deel aan de City Deal 'Binnenstedelijk bouwen en transformatie' en leverde inbreng in de Verstedelijkingsagenda Zuidelijke Randstad.

In het najaar is met de regio Midden-Holland, de gemeente Waddinxveen en de woningcorporaties Mozaïek Wonen en Woonpartners Midden-Holland opdracht verstrekt voor een Kernpublicatie. De Kernpublicatie beschrijft de uitkomsten van het landelijke Woon Onderzoek Nederland 2015 voor Midden-Holland, Gouda en Waddinxveen. De Kernpublicatie komt, naast een aantal in regionaal verband uit te voeren verkenningen, in 2017 beschikbaar. De uitkomsten zijn de bouwstenen voor het volgen van de uitvoering van de Woonvisie 2015-2020. Ook kan het leiden tot het zo nodig bijstellen van die Woonvisie en anderzijds het aanpassen van de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland.

### *Vergunninghouders*

De gemeentelijke taakstelling voor huisvesting asielzoekers met een verblijfsvergunning ('vergunninghouders') bedroeg voor 2016 183 personen. In nauwe samenwerking met vooral de woningcorporaties zijn 168 vergunninghouders gehuisvest. De taakstelling is dus op 15 personen na gehaald. De taakstelling is niet volledig behaald omdat onze gemeente onvoldoende koppelingen van het Centraal Orgaan Asielzoekers (COA) kreeg toebedeeld. De woningcorporaties Mozaïek Wonen en Woonpartners Midden-Holland hebben in 2016 circa 75 reguliere woningen via bemiddeling aan vergunninghouders verhuurd. In 2017 zullen er naar verwachting minder woningen nodig zijn om de taakstelling te halen, omdat het vaak om zogenaamde 'nareizigers' op basis van gezinshereniging zal gaan. Zij komen te wonen bij reeds in Gouda gehuisveste vergunninghouders.

In 2016 is een experiment 'woning delen' gestart. Hierbij worden twee individuele vergunninghouders tijdelijk in één woning gehuisvest in afwachting van de overkomst van overige gezinsleden. Het gaat in het experiment om een tweetal woningen.

In 2016 hebben de samenwerkende gemeenten in de regio Midden-Holland een convenant afgesloten over het beschikbaar stellen van woningen aan ex-gedetineerden, mensen die moeten uitstromen uit de maatschappelijke opvang of vanuit tijdelijk verblijf en beschermd wonen. In Gouda hebben de woningcorporaties Mozaïek Wonen en Woonpartners Midden-Holland 25 reguliere woningen - al dan niet met een zorgdakconstructie - via bemiddeling aan dit soort huishoudens verhuurd.

Voor de ontwikkeling van Westergouwe en Middenwillens was 2016 een goed jaar. In beide gebieden zijn weer woningen opgeleverd, in aanbouw genomen en in voorbereiding. De contouren van deze nieuwe buurten van Gouda worden steeds zichtbaarder. Voor de zelfbouw kavels in Westergouwe bestond veel belangstelling.

Gouda kent drie actieve grondexploitaties die een jaarlijkse actualisatie in het Meerjarenperspectief grondexploitatie (MPG) kennen. In 2016 zijn de getroffen financiële voorzieningen verlaagd door diverse meevallers en rentevoordelen. Het financiële risico voor de gemeente wordt lager door toenemende zekerheden over de opbrengsten en kosten van de lopende exploitaties.

Omschrijving	Streefwaarde	Stand 2015
Aantal woningen waarmee de voorraad is toegenomen door nieuwbouw na aftrek sloop	Toename van minimaal 220 woningen per jaar tot 2020	160*
Binnenlands migratiesaldo	Minimaal 0 per jaar	-168*

Bron CBS, \*voorlopig cijfer 2015

### 3.5.3 Wat heeft het gekost?

#### 3.5.3.1 Overzicht exploitatie

Exploitatie (bedragen * € 1.000)	Begroting 2016	Begroting 2016 na 2e wijziging	Rekening 2016	Vershil rekening t.o.v. begroting na wijziging
<b>Lasten</b>				
PG Grondexploitaties	14.466	15.084	17.626	-2.542
PG Ruimtelijke ontwikkeling	1.488	2.405	2.586	-182
PG Wonen	3.101	6.710	6.671	40
<b>Totaal lasten</b>	<b>19.056</b>	<b>24.199</b>	<b>26.883</b>	<b>-2.684</b>
<b>Baten</b>				
PG Grondexploitaties	-14.466	-15.961	-21.056	5.096
PG Ruimtelijke ontwikkeling	-681	-677	-885	208
PG Wonen	-1.282	-4.215	-5.246	1.031
<b>Totaal baten</b>	<b>-16.429</b>	<b>-20.853</b>	<b>-27.188</b>	<b>6.335</b>
<b>Saldo van baten en lasten</b>	<b>2.626</b>	<b>3.346</b>	<b>-304</b>	<b>3.651</b>
Toevoegingen aan reserves (lasten)	0	0	0	0
Onttrekkingen aan reserves (baten)	-67	-777	-336	-441
<b>Gerealiseerd resultaat</b>	<b>2.560</b>	<b>2.569</b>	<b>-641</b>	<b>3.210</b>

#### 3.5.3.2 Verschillenverklaring exploitatie

Omschrijving (bedragen * € 1)	Lasten	V/N	I/S	Baten	V/N	I/S
<b>Grondexploitaties</b>	<b>2.542.000</b>	<b>N</b>		<b>5.096.000</b>	<b>V</b>	
Binnen de grondexploitaties treedt per saldo een positief effect op van € 2.627.000. Hiervan was in de loop van 2016 al € 877.000 ingeboekt. Bij de drie grondexploitaties Westergouwe, Middenwillens en Spoorzone kon een gedeelte van de in het verleden gevormde voorzieningen vrijvallen.	2.542.000	N	I	4.294.000	V	I
Om renteverliezen te voorkomen worden grondexploitaties soms afgesloten voordat alle werkzaamheden zijn uitgevoerd. Voor deze werkzaamheden worden nazorgbudgetten gereserveerd. In 2012 zijn de grondexploitaties Bolwerk en Drie Notenboomen afgesloten. Voor de nazorgbudgetten van deze twee afgesloten grondexploitaties zijn destijds twee voorzieningen gevormd. Wegens het ontbreken van concrete verplichtingen is de gemeente op grond van regelgeving verplicht deze twee voorzieningen bij de jaarrekening 2016 vrij te laten vallen. Voorgesteld wordt om het vrijgevallen bedrag, dat nog steeds nodig is voor de afronding van de ontwikkeling van dit gebied, toe te voegen aan een nieuw te stellen reserve. Na de stagnatie in de crisisperiode is de ontwikkeling voor deze locaties weer gestart.				802.000	V	I
<b>Ruimtelijke ordening</b>	<b>182.000</b>	<b>N</b>		<b>208.000</b>	<b>V</b>	
Beheer gronden: Het nadeel aan de lastenkant en hetzelfde voordeel aan de batenkant wordt veroorzaakt doordat het perceel Provinciale weg West 76 aan het einde van het jaar is aangekocht en direct daarna via een abc constructie is doorverkocht. Hier was in de raming geen rekening mee gehouden.	192.000	N	I	192.000	V	I

Omschrijving (bedragen * € 1)	Lasten	V/N	I/S	Baten	V/N	I/S
Beheer gronden: Het nadeel aan de lastenkant wordt veroorzaakt doordat kosten worden gemaakt in verband met de verkoop van openbare grond (snippergroen). Het voordeel aan de batenkant betreft niet geraamde erfpachtopbrengsten.	35.000	N	I	13.000	V	I
Juridische kosten en Bestemmingsplannen: door minder juridische procedures was een deel van het budget niet benodigd. Door verschuivingen in de uitvoering van de werkzaamheden bestemmingsplannen kon een kostenvoordeel gerealiseerd worden.	36.000	V	I			
Overig	9.000	V	I	3.000	V	I
<b>Wonen</b>	<b>40.000</b>	<b>V</b>		<b>1.031.000</b>	<b>V</b>	
Bouw- en woningtoezicht: Het voordeel op de baten wordt veroorzaakt door legesinkomsten Westergouwe en een aantal grotere overige bouwprojecten. Daarnaast zijn meer dwangsommen bouwhandhaving ontvangen dan begroot. Voorgesteld wordt om het surplus op de leges te storten in de daarvoor bestemde reserve bouwleges.	3.000	V	I	619.000	V	I
Stadsvernieuwing: Voor het budget Wonen Boven Winkels zijn verplichtingen aangegaan. Uitgaven ten laste van dit budget zullen in een latere fase plaatsvinden. Voorgesteld wordt dit budget opnieuw beschikbaar te stellen ter dekking van deze verplichting	53.000	V	I			
ISV Stedelijke vernieuwing: De van de provincie ontvangen middelen voor ISV waren niet begroot. Alle middelen zijn besteed. Daardoor vallen zowel de gerealiseerde lasten als baten afgerond € 351.0000 hoger uit.	351.000	N	I	351.000	V	I
Wijkontwikkeling: Het saldo van zowel het voordeel op de lasten als het nadeel op de baten wordt met de gelijknamige reserve verrekend. Voor 2016 geprognosticeerde uitgaven en inkomsten zijn doorgeschoven naar 2017 e.v.	449.000	V	I	8.000	N	I
Woonwagenaangelegenheden: De afwikkeling van de herinrichting Nieuwe Parkerf en zaken op de overige locaties hebben meer personele inzet gevergd dan begroot. De baten zijn hoger uitgevallen door hogere inkomsten uit verhuur en stagelden.	133.000	N	I	58.000	V	I
Overig	19.000	V	I	11.000	V	I

### 3.5.3.3 Verschillenverklaring reserves

Omschrijving (bedragen * € 1)	Bedrag	V/N	I/S
Reserve wijkontwikkeling: De verrekening met de reserve is lager geweest dan geraamd. Dit komt omdat voor 2016 verwachte inkomsten en uitgaven zijn doorgeschoven in de tijd.	441.000	N	I

### 3.5.3.4 Investerings

Investerings op basis van jaar gereed (bedragen * € 1.000)	Gepland 2016	Werkelijk 2016	Vershil
Herinrichting woonwagenlocatie	34	2	32
<b>TOTAAL</b>	<b>34</b>	<b>2</b>	<b>32</b>

### Toelichting op het investeringsoverzicht

#### Herinrichting woonwagenlocatie

In 2017 zullen ten laste van dit krediet aanvullende uitgaven gedaan worden aan woonwagenlocaties.



## 3.6 Duurzaamheid en stedelijk beheer

**Bij de foto:**  
**Installatie van zonnepanelen op het Huis van de Stad**

Over het programma:

In 2016 zijn verdere stappen gezet om duurzaamheid steeds meer te integreren in stedelijk beheer en ontwikkelingen op sociaal, economisch en ecologisch terrein. Het college heeft Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2016-2019 vastgesteld op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde Vergroeningsagenda.

De aanleg van een gescheiden hemelwatersysteem verloopt voorspoedig. Ook op het gebied van huishoudelijk afval is ingezet op het verbeteren van het scheidingsgedrag. Ook zijn in 2016 grote stappen gezet richting het digitaliseren van parkeervergunningen.