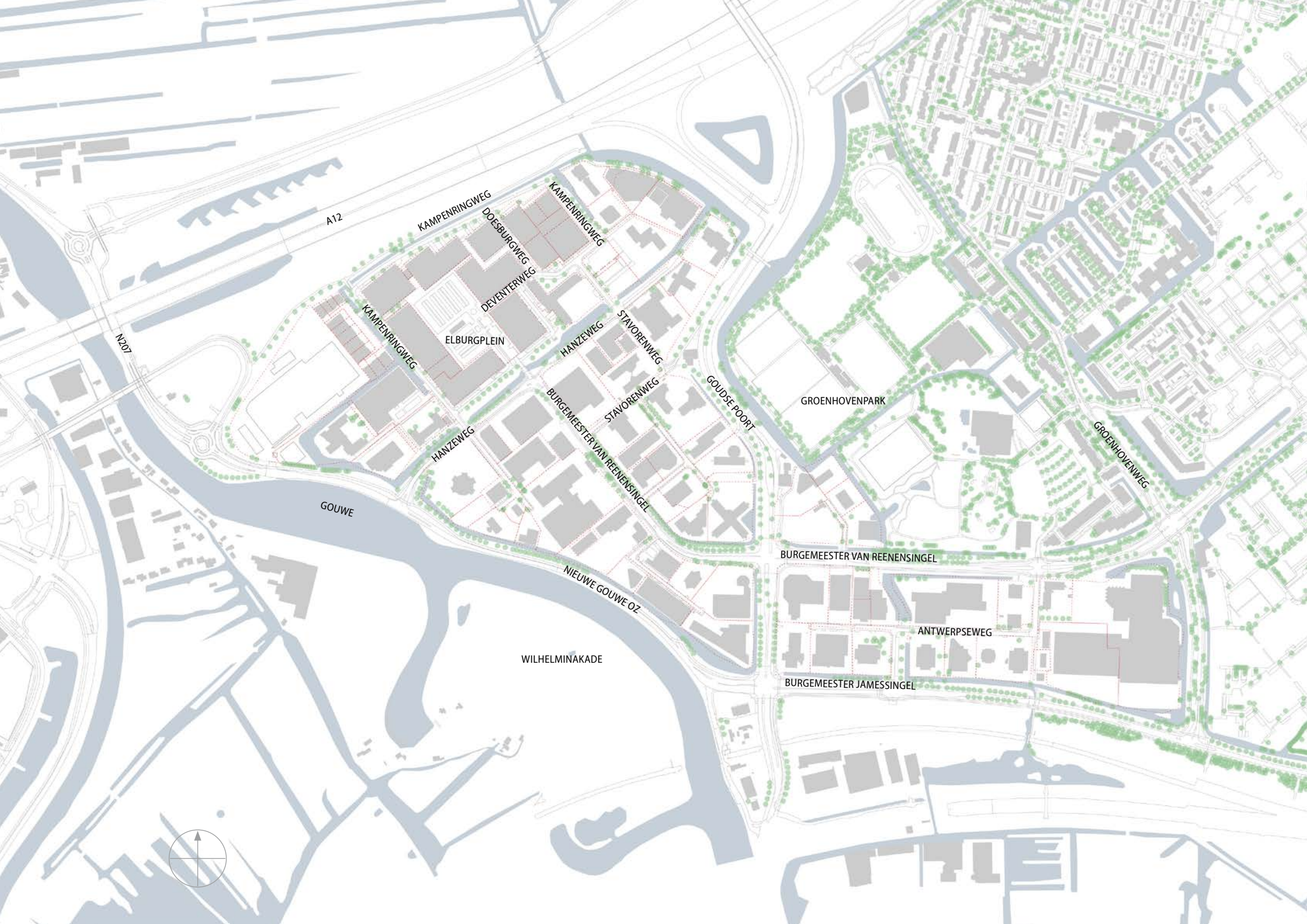


An architectural site plan for the Goudse Poort development. The plan shows a complex of buildings, roads, and green spaces. A large red 'G' is positioned on the left side of the main title. The plan includes a parking area marked with a 'P' icon, a pedestrian crossing icon, and various road markings and arrows. A river or canal flows through the site, with trees and landscaping along its banks. The overall style is a clean, illustrative architectural drawing.

# **G**OU DSE POORT

## **ONTWIKKELSTRATEGIE**

OKTOBER 2017



A12

ND07

KAMPENRINGWEG  
DOESBURGWEG

DEVENTERWEG  
ELBURGPLEIN

KAMPENRINGWEG

KAMPENRINGWEG

HANZEWEG

STAVORENWEG

GOUDE PORT

GROENHOVENPARK

HANZEWEG

BURGEMEESTER VAN REENENSINGEL

GROENHOVENWEG

GOUWE

NIEUWE GOUWE OZ

BURGEMEESTER VAN REENENSINGEL

WILHELMINAKADE

ANTWERPSEWEG

BURGEMEESTER JAMESINGEL



# **GOUDSE POORT**

## **ontwikkelstrategie**

5	<b>Voorwoord</b>
7	<b>1 Goudse Poort: integraal stadsgebied</b>
17	<b>2 Het marktperspectief</b> <i>marktprofiel &amp; economisch kerngebied</i>
20	Detailhandel
24	Kantoren
27	Bedrijvigheid
30	Maatschappelijk en wonen
35	<b>3 De ontwikkelstrategie</b> <i>stedenbouw, ruimtelijke ordening, samenwerking &amp; financieel</i>
42	GoStores
47	GoOffices
52	GoBusiness
57	GoLiving
62	<b>4 De Goudse Poort</b>
63	Gebiedsthema's
66	Strategie
70	Financieel
75	<b>5 Uitvoeringsprogramma</b>

**AABEL**



Springco

*'Essentieel voor de succesvolle (her)ontwikkeling van gebieden en gebouwen in de Goudse Poort is een gedragen ontwikkelstrategie. Richtinggevend én kaderstellend. Voor een langere periode op hoofdlijnen vastgesteld. Waar zowel de gemeente als investerende partijen zekerheid aan kunnen ontlener.'*

*'De ontwikkelstrategie is niet in beton gegoten, maar geeft richting en maakt kansen inzichtelijk voor toekomstige ontwikkelingen. Het concept biedt de basis voor gemeente en private partijen om de dialoog aan te gaan: welke ontwikkelingen passen binnen het gebiedsconcept en maken de deelgebieden van de Goudse Poort sterker?'*

*'Afwegingen waar en hoeveel kantoren, detailhandel, wonen en andere functies te realiseren moeten ook op gemeentelijke en regionale schaal worden gemaakt. Relatieve schaarste creëert marktkansen. Vooral van belang bij transformatie en herontwikkeling van gebouwen en gebieden, omdat de kosten hoger liggen dan bij nieuwbouw op nieuwe terreinen. Bestemmingsverruiming in de Goudse Poort vergt daarom beperking van gronduitgifte en verruiming of wijziging van bestemmingen elders in Gouda.'*

*'Kansen creëren betekent keuzes maken. Keuzes voor concentratie van functies, keuzes voor deelgebieden en keuzes waar welke ontwikkelingen toe te staan. Thematisch verruimen binnen deelgebieden creëert marktkansen, vergroot investeringen én verkleint planologische restricties: functieverruiming binnen concentratiegebieden.'*

## VOORWOORD

De Goudse Poort profileert zich als hét bedrijvenpark. Gelegen midden in de Randstad in het Groene Hart. Goed bereikbaar aan de A12 en A20 met uitstekende faciliteiten om professioneel te kunnen ondernemen. De kantorenleegstand ligt echter al jaren ruim boven 30% van de totale voorraad; in totaal gaat het om een leegstand van circa 70.000 tot 80.000 m2 bruto vloeroppervlak. De bezetting van bedrijfsruimte op de Goudse Poort is beduidend beter, maar ook daar ligt de leegstand boven 10% van de voorraad. En de Engelvartlocatie, met een grondoppervlak van 3,4 hectare, ligt al jaren te wachten op ontwikkeling. Hét bedrijvenpark is de Goudse Poort daardoor nu niet.

Bedrijven trekken weg omdat ze geen moderne, kleinschalige of flexibele huisvesting kunnen vinden. En er is sterke concurrentie van nieuwe locaties als Gouwe Park, ondanks dat veel bedrijven graag dichtbij de stad en snelweg zitten. Nieuwbouw op dergelijke locaties is makkelijker, en in veel gevallen ook goedkoper, te realiseren. De investeringen in de fysieke verbetering van het gebied en gebouwen ten spijt is de aantrekkelijkheid van de Goudse Poort onvoldoende verbeterd, en staat de toekomstige verdienpotentie onder druk.

De urgentie is dus hoog. Niet alleen met betrekking tot fysieke verbeteringen, maar ook ten aanzien van het behouden en versterken van de werkgelegenheid, verminderen van de leegstand en verbeteren van de positionering van de Goudse Poort. Potentie is er ook op onderdelen. Daarvoor moet er wel iets gebeuren. De verdienpotentie moet worden vergroot. Private partijen moeten weer geloof krijgen dat investeren in de Goudse Poort loont. Immers, initiatieven zijn voor 90% afhankelijk van private investeringen. De rol van de overheid ligt met name in het richting geven aan en faciliteren van initiatieven. Dat begint met een door publiek én privaat gedragen ontwikkelstrategie. Een marktperspectief dat de kansen weergeeft en bestaande kwaliteiten benoemt, en tegelijk richtinggevend én kaderstellend is. Gevolgd door een haalbare en uitvoerbare strategie ten aanzien van stedenbouw, ruimtelijke ordening, samenwerking en financiën. Die ontwikkelstrategie ligt voor u.

### Versnellingskamer Goudse Poort

Vanwege de noodzaak tot investeringen in de Goudse Poort hebben de gemeente Gouda, de provincie Zuid-Holland en de eigenaren en ondernemers in de Goudse Poort, verenigd in de BVGP en EVGP, tijdens de Versnellingskamer van 27 oktober 2016, de handen ineen geslagen. Er is een publiek-private samenwerking ontstaan om gezamenlijk een kansrijk marktperspectief en haalbare ontwikkelstrategie voor de Goudse Poort op te zetten, om de verdienpotentie nu en in de toekomst op de Goudse Poort te vergroten en werkgelegenheid te borgen. Dit traject maakt onderdeel uit van het Actieprogramma Slim Ruimtegebruik van de provincie Zuid-Holland.



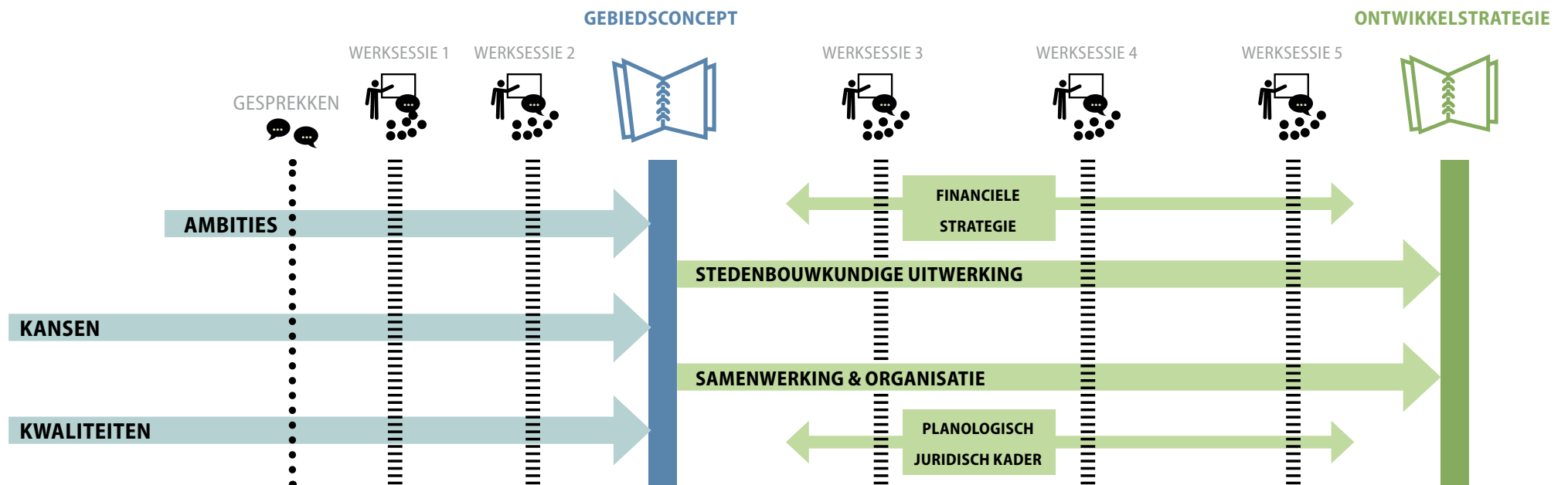
## PROCES

Voorliggende ontwikkelstrategie is in nauwe samenwerking met eigenaren en gebruikers in de Goudse Poort, de gemeente Gouda en de provincie Zuid-Holland tot stand gekomen. Door publiek én privaat. De ambities en belangen van zowel de eigenaren en gebruikers als de gemeente en provincie – en via hen ook van andere betrokken partijen en partners – zijn in kaart gebracht door middel van individuele gesprekken. Deze zijn vervolgens geconfronteerd met inzichten vanuit onafhankelijk marktonderzoek en bredere expertise van de begeleidende partijen (consortium van Rebel, Urhahn Urban Design, SpringCo en DISCvision).

Deze combinatie stond ook aan de basis van de werksessies. In vijf gezamenlijke werksessies zijn de visie en strategie nader uitgewerkt.

De eerste twee werksessie hadden betrekking op de marktkansen en kwaliteiten op de Goudse Poort. Het marktperspectief in hoofdstuk 2 is aan de hand van deze input opgesteld en bevat de marktkansen voor de Goudse Poort als totaal. Dit resultaat is tevens met de gemeenteraad besproken. Met behulp van ontwikkelsenario's is in werksessies drie, vier en vijf de ontwikkelstrategie voor de vier marktgebieden

uitgewerkt. Hoofdstuk 3 bevat hiervan de uitwerking, waarin de marktkansen uit hoofdstuk 2 zijn gekoppeld aan marktgebieden en locaties. Het vierde hoofdstuk gaat in op de ontwikkelstrategie voor de Goudse Poort als totaal. In de laatste twee werksessies (vier en vijf) is daarnaast de concrete uitwerking van activiteiten besproken, de zogenaamde gebiedsdeals. De uitwerking van de gebiedsdeals is geen onderdeel van voorliggende ontwikkelstrategie, maar behelst concrete inspannings- en investeringsafspraken tussen partijen onderling. De figuur hieronder bevat het proces op basis waarvan de ontwikkelstrategie tot stand is gekomen.



## VAN VLEKKENPLAN NAAR GEDRAGEN ONTWIKKELSTRATEGIE

Gezien de economische context in 2011 heeft de gemeente in samenspraak met de BVGP destijds een 'Vlekkenplan Goudse Poort' opgesteld. Doel daarvan was de kantorenleegstand terug te dringen door op aangewezen plekken functieverruiming mogelijk te maken. In 2012 is een nieuw bestemmingsplan Goudse Poort vastgesteld, waar een deel van de voorgestelde verruiming is opgenomen. Aangezien het Vlekkenplan en het nieuwe bestemmingsplan niet het gewenste effect hebben gehad, is voorliggende kansrijke en uitvoerbare ontwikkelstrategie opgesteld door een combinatie van publieke en private partijen. De tabel hieronder bevat de schematische weergave van de verschillen tussen het Vlekkenplan uit 2011 en de nu voorliggende ontwikkelstrategie Goudse Poort

### Vlekkenplan Goudse Poort (2011)

- Functieverruiming in zones
- Gericht op functiemenging
- Functies:
  - Kantoren (veel locaties)
  - Bedrijven
  - Detailhandel (PDV)
  - Maatschappelijk (veel zones)
  - Wonen
- Opgesteld door BVGP en gemeente
- Onderbouwd vanuit marktvisie en ervaringen
- Deels opmaat naar bestemmingsplan, uitgewerkt in 2012, en in principe medewerking bij nieuwe functies en nadere onderbouwing nodig bij initiatieven

### Ontwikkelstrategie Goudse Poort (2017)

- Functieverruiming in marktgebieden, met concentratie op basis van marktkansen en kwaliteiten
- Gericht op functiemenging, met focus en scherpe keuzes gericht op synergie in functies
- Functies:
  - Kantoren (afname locaties)
  - Bedrijven (toename locaties)
  - Detailhandel (PDV + conceptversterkend)Maatschappelijk (afname locaties)
  - Wonen
  - Overig (horeca, leisure, sport en logies)
- Opgesteld door BVGP/EVGP, individuele eigenaren en gebruikers, gemeente en provincie
- Onderbouwd vanuit marktontwikkelingen, ervaringen en (aanvullend) marktonderzoek
- Uitgewerkte ontwikkelstrategie voor specifieke marktgebieden naar ruimtelijke ordening, samenwerking en financiële strategie, inclusief potentiële concrete acties per marktgebied
- Stedenbouw: basis voor kwaliteitsprincipes van openbare ruimte en fysieke ontwikkelingen
- Ruimtelijke ordening: opmaat naar (flexibele) locatie-specifieke bestemmingsplannen, te wijzigen bij een concreet initiatief en voorzien van een realisatietermijn waarbij nadere onderbouwing (organiseren draagvlak en doorlopen procedures) altijd nodig
- Integraal gebiedsprogramma Goudse Poort ten aanzien van mobiliteit en bereikbaarheid, energie, gebiedskwaliteit en -uitstraling en klimaatbestendigheid
- Structurering samenwerking via Gebiedsorganisatie Goudse Poort
- Bundeling en borging investeringen via Voorzieningsfonds Goudse Poort
- Basis voor concrete (publiek-private, privaat-private en publiek-publieke ) afspraken voor ontwikkelingen via Gebiedsdeals







# 1. GOUDSE POORT: INTEGRAAL STADSGEBIED



## GOUDSE POORT: INTEGRAAL ONDERDEEL VAN DE STAD

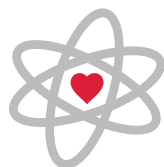
### Integraal onderdeel van de stad met grote diversiteit aan functies

De Goudse Poort is een gebied van circa 70 hectare en integraal onderdeel van de westrand van Gouda. In grootte vergelijkbaar met de Goudse binnenstad, met haar grote verscheidenheid aan functies, gezichten en dynamiek. De Goudse Poort staat vooral bekend als werkgebied. Een gebied met kantoren en bedrijvigheid. Het gebied is echter veel meer dan dat. Met winkels, horeca, leisure, logies en maatschappelijke functies. En marktkansen voor wonen. Maar ook een gebied met grote structurele leegstand, vooral van oudere en grotere kantoorgebouwen, en een onontwikkeld terrein van meer dan drie hectare. Zowel de functies als leegstand liggen verspreid over de Goudse Poort. De Goudse Poort kent een gebrek aan identiteit, en heeft doordoor een gebrek aan verdienperspectief en ruimtelijke kwaliteit.



#### Entree tot Gouda

De Goudse Poort vormt een belangrijke entree tot Gouda.



#### Regionaal economisch hart

Zowel voor MKB, detailhandel en kantoren speelt de Goudse Poort een vitale rol in Midden Holland.



#### Centraal in de regio

De Goudse Poort ligt centraal in de regio met de ligging nabij het station, de A12 en A20 en de provincialeweg N207.



#### Tussen Gouwe en park

Gelegen tussen de groenblauwe structuur van de Gouwe en het (sport)park Groenhoven.



#### Goed verbonden met de stad

De Goudse Poort is goed verbonden met de historische binnenstad, het stationsgebied en de omliggende bedrijventerreinen.

### Goudse Poort belangrijk voor bedrijvigheid in de regio

De Goudse Poort kent een groot palet aan bedrijvigheid: groothandel, automotive, verhuur van roerende goederen, en vervoer en opslag. Het bedrijventerrein is belangrijk voor de lokale en regionale werkgelegenheid: bijna 18% van de lokale werkgelegenheid is gevestigd op de Goudse Poort. Regionaal gaat het om bijna 5%. Voor één terrein is dit veel. Een aanzienlijk deel van de arbeidsplaatsen staat echter geregistreerd op de Goudse Poort, maar worden feitelijk elders uitgeoefend. Dit geldt bijvoorbeeld voor de thuiszorg en beroepen in de IT. Hoeveel mensen er dagelijks op de Goudse Poort werken is onbekend. Verder is het aantal arbeidsplaatsen in de afgelopen jaren nagenoeg gelijk gebleven, maar is het aantal bedrijfsvestigingen (met name IT-bedrijven) vrij sterk gestegen. Dit duidt op een afnemen bedrijfsgrootte, met andere huisvestingsvoorkeuren tot gevolg.

Branches in de Goudse Poort	Gebouwen	Arbeidsplaatsen
Industrie	5	154
Bouwnijverheid	21	490
Groot- en detailhandel	37	593
Vervoer en opslag	13	254
Logies en horeca	5	40
Informatie en communicatie	27	1564
Financiële instellingen	21	906
Onroerend goed (350 beheer)	3	354
Advies en zakelijke dienstverlening	42	396
Overheid	4	186
Onderwijs	6	215
Gezond- en welzijnszorg	11	1503
<b>Totaal</b>	<b>195</b>	<b>6653</b>

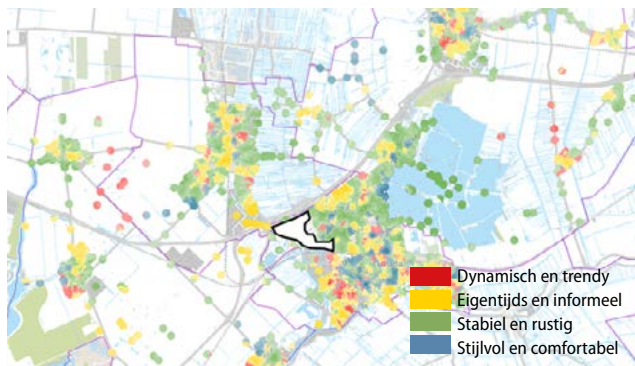
Arbeidsplaatsen naar branche in de Goudse Poort  
(Bron: Vastgoeddata, 2017)

## GOUDSE POORT HEEFT EEN LOKAAL-REGIONALE FUNCTIE

### Gouda als regiostad

Een middelgrote stad als Gouda, zonder functies met een landelijke uitstraling, kent vooral een lokaal en regionaal verzorgingsgebied. Dat geldt ook voor de Goudse Poort. De meeste bedrijven die actief zijn op de Goudse Poort hebben hun clientèle in Gouda en de regio. Enkele bedrijven hebben hun ontstaansgeschiedenis in de regio, kozen als centraal punt in de regio voor de Goudse Poort, zijn sterk gegroeid en werken nu landelijk. En een aantal bedrijven hebben voor de Goudse Poort gekozen vanwege de centrale ligging tussen Rotterdam, Den Haag en Utrecht.

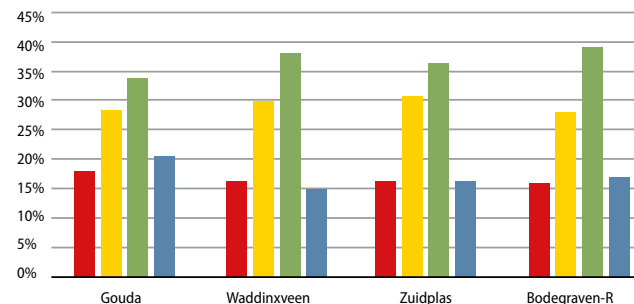
Leefstijlen in Gouda en de regio  
(Bron: DiscVision, 2017; bewerking SpringCo)



### Groene-gele leefstijl is dominant

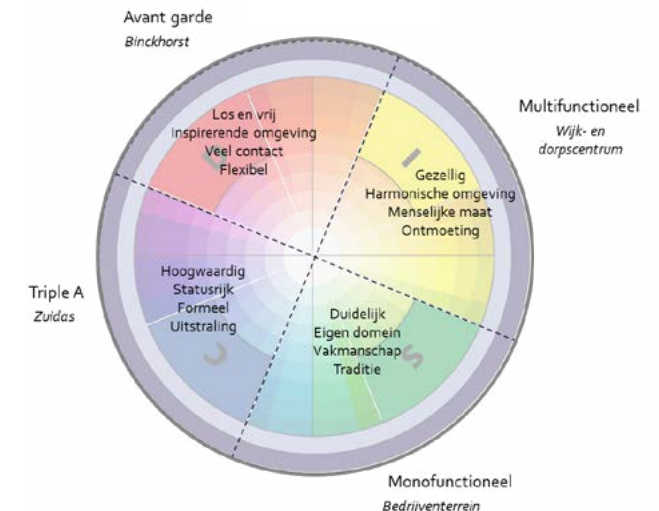
Drijfveren van mensen verschillen. Leefstijlsegmentatie geeft inzicht in die drijfveren en behoeften van mensen zelf. Deze variëren van dynamisch tot stabiel, van gezellig tot controle-gericht. Mensen handelen vanuit een eigen ideaalbeeld en stemmen daar hun gedrag op af, of het nu gaat om werken, winkelen, wonen of recreëren. In Gouda en de omliggende regio zijn de groene en gele leefstijl het sterkst vertegenwoordigd. In de binnenstad, Korte Akkeren en Kort Haarlem wonen, vanwege de omgevingskenmerken, meer mensen met een blauwe en rode leefstijl. In de buitenwijken

Leefstijlen in Gouda en de regio  
(Bron: DiscVision, 2017; bewerking SpringCo)



van Gouda (Plaswijck, Bloemendaal, waar ook het Goudse Poort gebied ligt) is vooral sprake van een groene signatuur. De volgende figuur toont dat in de omliggende plaatsen de groene en gele leefstijl nog sterker is vertegenwoordigd. Dit is van invloed op een kansrijke en passende toekomstige positionering van de Goudse Poort. Een werkmilieu waarin bedrijven hun eigen domein hebben, past bijvoorbeeld goed bij de groene leefstijl. Terwijl de gele leefstijl een voorkeur heeft voor gebieden met een menselijke maat, en gericht op ontmoeting. De figuur toont de verschillende werkmilieus en passende leefstijlen.

Voorkeur werkmilieus van leefstijlen  
(bron: DiscVision, 2017; SpringCo, 2017)





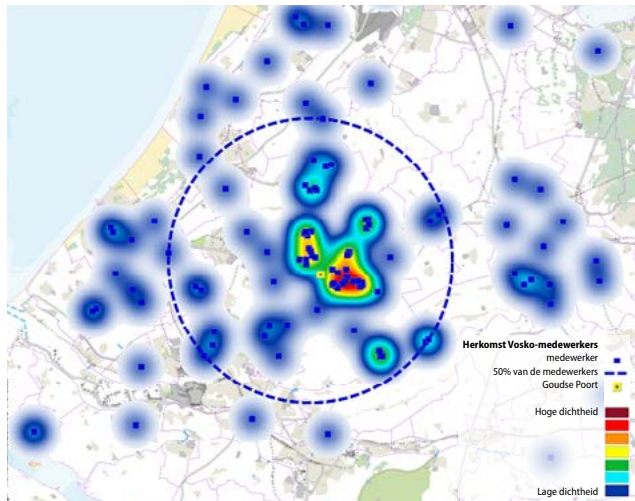
Toevloeiing detailhandelsbestedingen Gouda  
(Bron: Randstad Koopstromenonderzoek 2016; bewerking DiscVision)

De lokaal-regionale functie blijkt onder meer uit de detailhandelsbestedingen op de Goudse Poort. De figuur toont dat inwoners uit Gouda, en dan met name uit de meest dichtbij gelegen wijken Bloemendaal en Plaswijk, en inwoners uit de omliggende gemeenten geld besteden in de Goudse Poort.

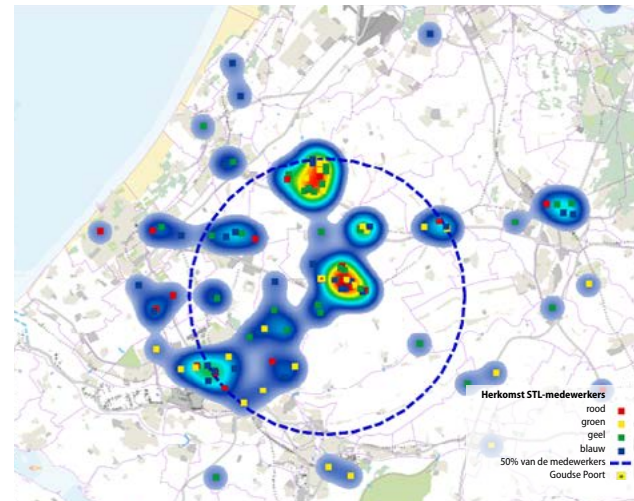
De focus vanuit Gouda en de regio is ook terug te zien bij werknemers. De figuren geven de woonplekken van de werknemers van Vosko, het Sectorinstituut Transport en Logistiek en Leidsche Verzekering Maatschappij. De helft van de werknemers Vosko en STL wonen in Gouda en de regio. De werknemers van Leidsche Verzekering

Maatschappij (naar Gouda verhuisd in 2014) komen uit een iets bredere regio, en iets meer uit de grotere steden. Wat betreft leefstijl hebben de werknemers, evenals het grootste deel van de klanten van de detailhandel, een overwegend groene en gele leefstijl. Bij Vosko geldt dit voor bijna twee derde van de werknemers, bij STL voor ruim 57% en bij Leidsche Verzekering Maatschappij heeft 73% een groene of gele leefstijl. Voor de stedenbouwkundige opzet en kwaliteit van de Goudse Poort betekent dit dat het meer moet aansluiten bij enerzijds termen als eigen domein, duidelijk afgebakende gebieden en vakmanschap en anderzijds gezellig, menselijke maat en gericht op ontmoeting.

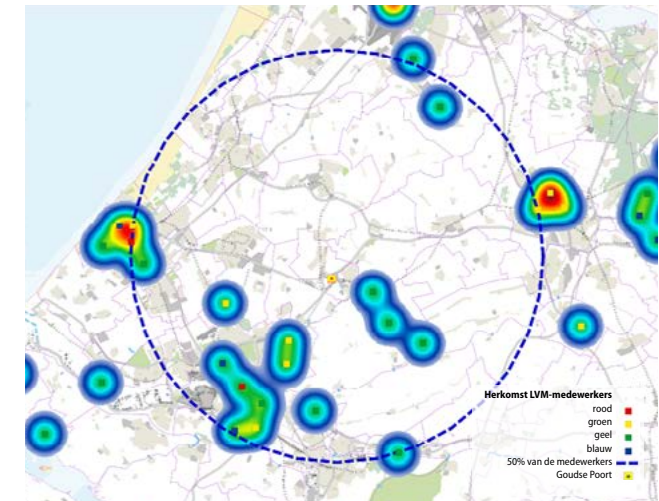
Woonplek en leefstijl werknemers  
(Bron: Vosko, 2017; DiscVision, 2017; bewerking SpringCo)



Woonplek en leefstijl werknemers (Bron: Sectorinstituut Transport en Logistiek, 2017; DiscVision, 2017; bewerking SpringCo)

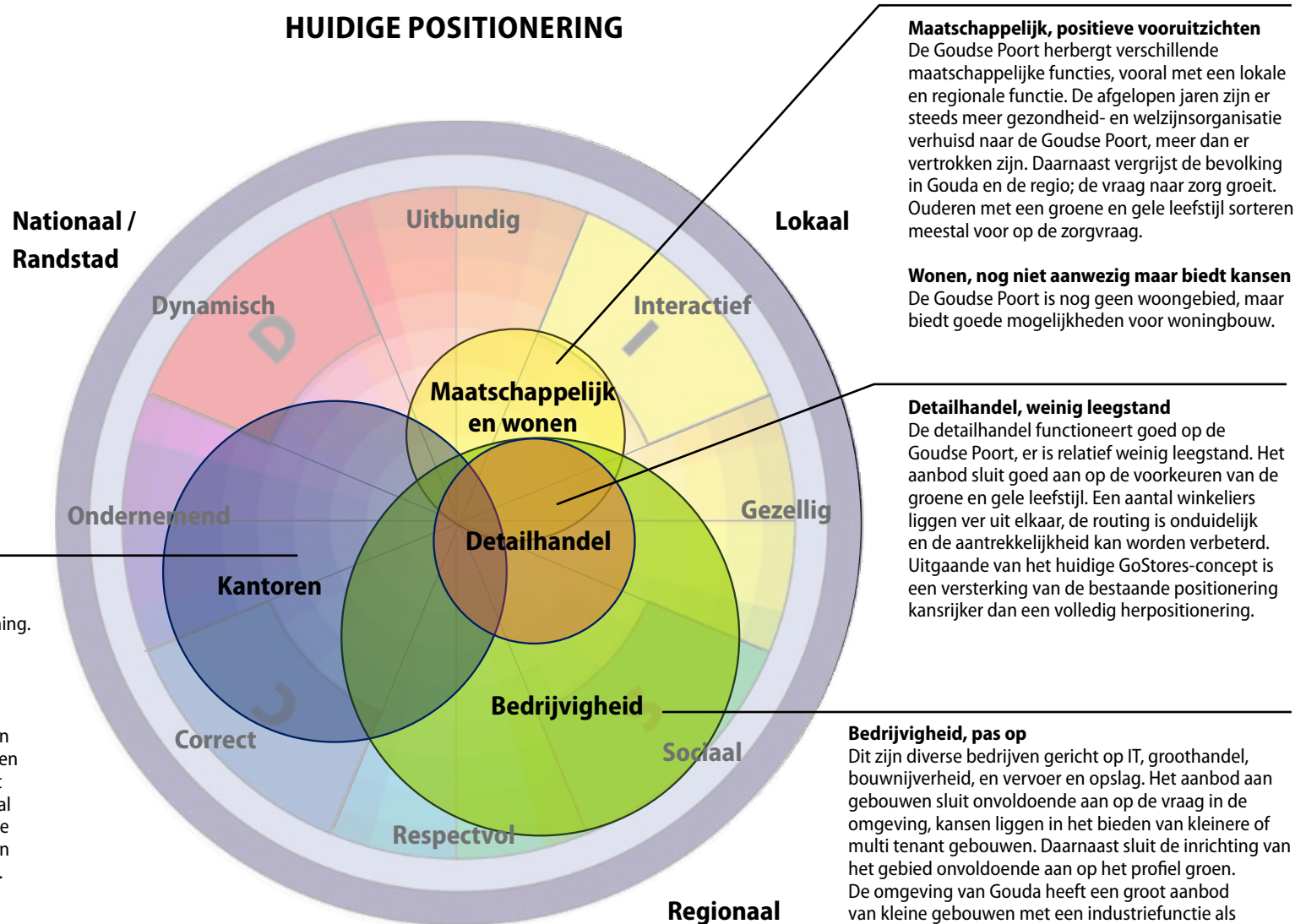


Woonplek en leefstijl werknemers (Bron: Leidsche Verzekering Maatschappij, 2017; DiscVision, 2017; bewerking SpringCo)



# GOUDSE POORT KENT EEN MISMATCH TUSSEN HUIDIGE EN KANSRIJKE TOEKOMSTIGE POSITIONERING

## HUIDIGE POSITIONERING



**Maatschappelijk, positieve vooruitzichten**  
De Goudse Poort herbergt verschillende maatschappelijke functies, vooral met een lokale en regionale functie. De afgelopen jaren zijn er steeds meer gezondheid- en welzijnsorganisatie verhuisd naar de Goudse Poort, meer dan er vertrokken zijn. Daarnaast vergrijsd de bevolking in Gouda en de regio; de vraag naar zorg groeit. Ouderen met een groene en gele leefstijl sorteren meestal voor op de zorgvraag.

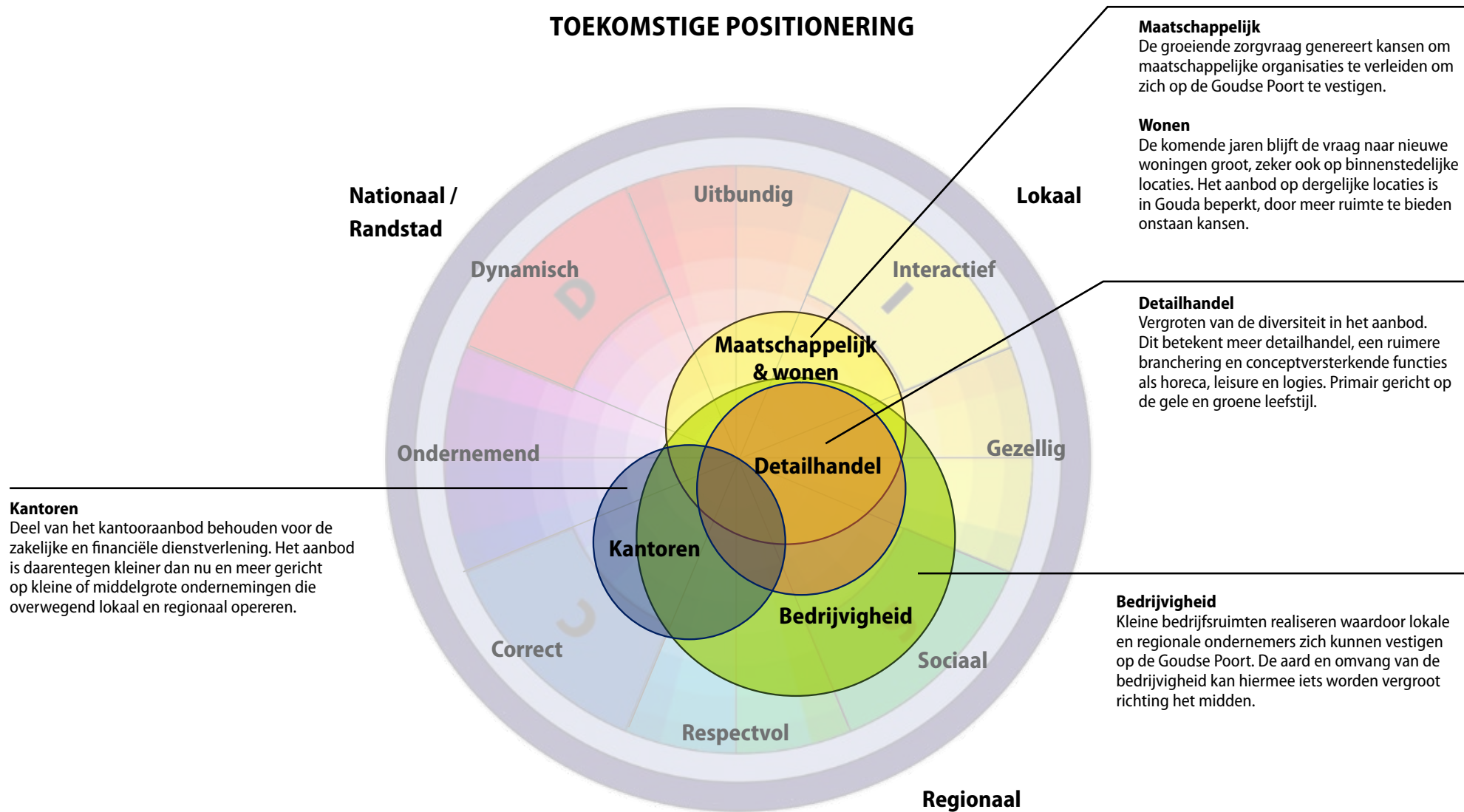
**Wonen, nog niet aanwezig maar biedt kansen**  
De Goudse Poort is nog geen woongebied, maar biedt goede mogelijkheden voor woningbouw.

**Detailhandel, weinig leegstand**  
De detailhandel functioneert goed op de Goudse Poort, er is relatief weinig leegstand. Het aanbod sluit goed aan op de voorkeuren van de groene en gele leefstijl. Een aantal winkeliers liggen ver uit elkaar, de routing is onduidelijk en de aantrekkelijkheid kan worden verbeterd. Uitgaande van het huidige GoStores-concept is een versterking van de bestaande positionering kansrijker dan een volledig herpositionering.

**Kantoren, te veel te groot**  
Voorheen en nog deels hoogwaardige kantoren gericht op de zakelijke en financiële dienstverlening. Met name voor grote kantoorhoudende ondernemingen met een hoofd- of regiofunctie: De leegstand geeft een indicatie dat grote ondernemingen op het gebied van zakelijke en financiële dienstverlening zich niet meer vestigen in Goudse Poort. Dit is ook te zien aan de bedrijven die binnen de Goudse Poort verhuizen, deze met name zakelijke dienstverleners dalen in het aantal arbeidsplaatsen. De bedrijven die naar de Goudse Poort verhuizen zijn veelal kleine ondernemingen die niet of nauwelijks groeien in arbeidsplaatsen.

**Bedrijvigheid, pas op**  
Dit zijn diverse bedrijven gericht op IT, groothandel, bouwnijverheid, en vervoer en opslag. Het aanbod aan gebouwen sluit onvoldoende aan op de vraag in de omgeving, kansen liggen in het bieden van kleinere of multi tenant gebouwen. Daarnaast sluit de inrichting van het gebied onvoldoende aan op het profiel groen. De omgeving van Gouda heeft een groot aanbod van kleine gebouwen met een industrie functie als gebruiksdoel. In de kooptransacties in de omgeving is veel dynamiek in kleine gebouwen. Goudse Poort lijkt te weinig aanbod te bieden voor dit type bedrijvigheid. IT bedrijven vertrekken steeds meer uit de Goudse Poort, net als bedrijven met een industrie functie.

## TOEKOMSTIGE POSITIONERING







## 2. HET MARKTPERSPECTIEF

Het marktperspectief bevat de kansen voor de Goudse Poort: aanknopingspunten om de verdienpotentie te verbeteren. Daarnaast benoemt het de bestaande kwaliteiten. De combinatie van marktkansen en gebiedskwaliteiten leidt tot onderstaande publiek én privaat gedragen Gebiedsconcept. Richtinggevend én kaderstellend. Het perspectief bevat een uitwerking per markt (detailhandel, kantoren, bedrijvigheid, en maatschappelijk en wonen) en geeft de kansrijke economische kerngebieden. Dit leidt per markt tot een agenda; het ontwikkelperspectief bevat daarvan de uitwerking.

Huidige situatie van de functies op de Goudse Poort



### **Herpositionering Goudse Poort**

- De wereld staat aan het begin van de 4e industriële revolutie. Het vervlechten van verschillende industrieën brengt wereldwijde veranderingen met zich mee, versneld door ontwikkelingen zoals robotisering, nanotechnologie, biotechnologie, 3D-printen en Internet of Things.
- Dit heeft effecten op het gebied van onder meer economie, mobiliteit, veiligheid, gezondheid, en energie-, water- en voedselvoorziening.
- Er is een sterke onderlinge samenhang tussen alle sectoren. Ontwikkelingen zijn complex en vragen veel kapitaal, en kunnen op relatief korte termijn grote veranderingen te weeg brengen.
- Naast snelle veranderingen in software, vraagt dit snelle en flexibele oplossingen in hardware.
- Bedrijven, kennisinstituten, maatschappelijke organisaties en overheden zoeken samenwerking: de ontwikkelingen zijn te omvangrijk om geheel zelfstandig op te pakken.
- Stedelijke regio's met een veelheid aan functies en bedrijvigheid staan steeds meer centraal in de internationale concurrentiestrijd, waarbij een stabiel en concurrerend investeringsklimaat essentieel is.
- Deze ontwikkelingen vinden in grote mate plaats in de (hoog)stedelijke omgeving. Hierdoor verdiept de ruimtelijke polarisatie tussen enerzijds sterke en diverse woon-, leer- en werkomgevingen (veelal de grotere steden en anderzijds de meer monofunctionele omgevingen (vaak kleinere steden) en krimpregio's.
- Dit leidt tot een herpositionering van Gouda en de Goudse Poort. De nationale markt raakt uit beeld. Maar er ontstaan ook kansen door een combinatie van downscaling (lokaal-regionale maat) en niche-ontwikkelingen (waarin is Gouda onderscheidend).

# DETAILHANDEL

## MARKTPROFIEL

### **GoStores: sterk gepositioneerd detailhandelsconcept met uitbreidingspotentie**

Compleet, compact en comfortabel zijn kernwoorden waar het gaat om detailhandel. Een groot deel van het winkelaanbod op de Goudse Poort voldoet hieraan. Het aanbod sluit goed aan op de dominante leefstijl in Gouda en de regio: geel en groen. De volgende figuur bevat de positionering van de detailhandelsformules op de Goudse Poort. Een groot deel van het winkelaanbod is recent vernieuwd en versterkt, en gepositioneerd onder de naam GoStores. Ook is de aantrekkelijkheid van met name het interne gebied van de GoStores

#### **Doelgericht winkelen op de Goudse Poort**

De omvang, uitstraling en aanwezige winkels maken dat de winkels in de Goudse Poort functioneel en doelgericht worden bezocht. Als een consument niet specifiek iets zoekt, zal men het gebied niet snel bezoeken. Uit het Koopstromenonderzoek blijkt een gemiddelde verblijfsduur voor consumenten uit Gouda van 20 minuten. Consumenten uit de regio verblijven gemiddeld 40 minuten in de Goudse Poort. Voorgaande en het type winkels duiden op een bezoek van vaak niet meer dan één winkel per keer. Het zijn vooral inwoners van de meest dichtbij gelegen wijken Bloemendaal en Plaswijck die de winkels op de Goudse Poort bezoeken.

Situatie perifere detailhandel, leisure en horeca (stand van zaken juni 2017)



sterk verbeterd. Het aantal bezoekers neemt toe, en in de GoStores is geen structurele leegstand. Leegstand is er wel in de incurante winkelruimten aan de Kampenringweg.

De markt biedt mogelijk kansen om bestaande en leegstaande winkelloppervlak op te vullen en/of het perifere detailhandelsaanbod op de Goudse Poort uit te breiden met courante winkelruimte. De omvang en termijn van de uitbreidingsvraag is moeilijk te voorspellen, omdat deze onder andere afhankelijk is van de aantrekkingskracht van het concept en het wel of niet kunnen betrekken van moderne en passende winkelruimte. Mogelijkheden liggen er ook in de verplaatsing van perifere detailhandel en perifeer gevestigde reguliere detailhandel elders uit Gouda. Daarbij gaat het om minstens enkele duizenden vierkante meters.

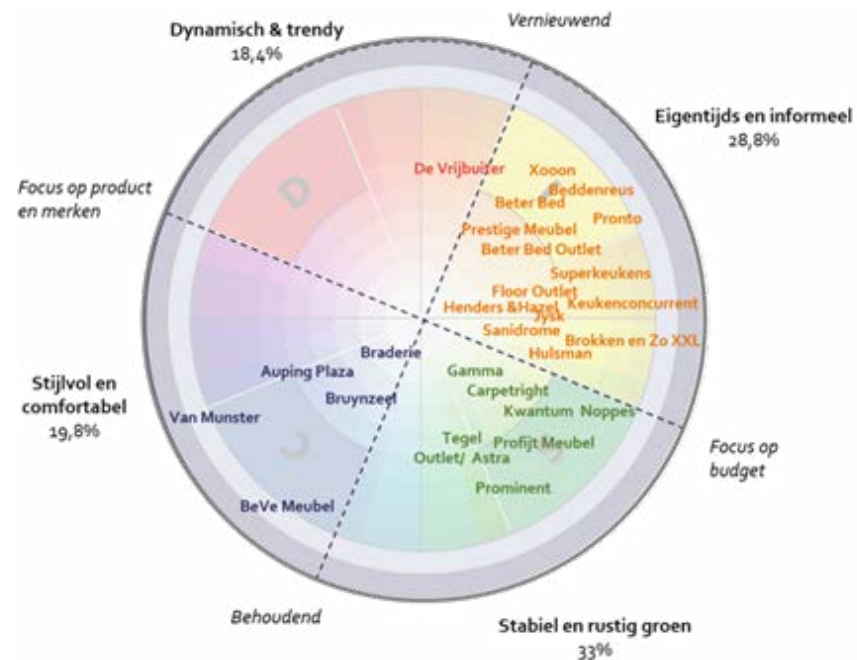
### Vergroten diversiteit winkelaanbod

De kwaliteit van het detailhandelsaanbod op de Goudse Poort verbetert door het vergroten van de diversiteit – het completeren – van het winkelaanbod. Ruimte ligt er bij producten en branches, waarvoor a) de consument qua prijs en keuze aangewezen is op winkels buiten het centrum, b) de consument geen grote afstand kan

of wil afleggen en c) qua koopsfeer toch enigszins een 'uitje' is. Gouda mist aanbod in een aantal branches, of het aanbod is vrij beperkt. Dat blijkt ook uit de relatief grote afvloeiing van detailhandelsbestedingen naar omliggende gemeenten. Met een completer winkelaanbod op de Goudse Poort is Gouda in staat een groter deel van de detailhandelsbestedingen aan zich te binden.

Versterking kan gezocht worden binnen de bestaande PVD branches en eventueel in branches die naar aard en omvang van de goederen daarmee vergelijkbaar zijn. Dit zal nader uitgewerkt moeten worden in een gebiedsdeal over detailhandel. Hierin speelt de aantrekkelijkheid voor de gele doelgroep een sleutelrol. Winkels gericht op deze doelgroep trekken ook klanten uit de groene doelgroep.

Positionering detailhandelsformules Goudse Poort



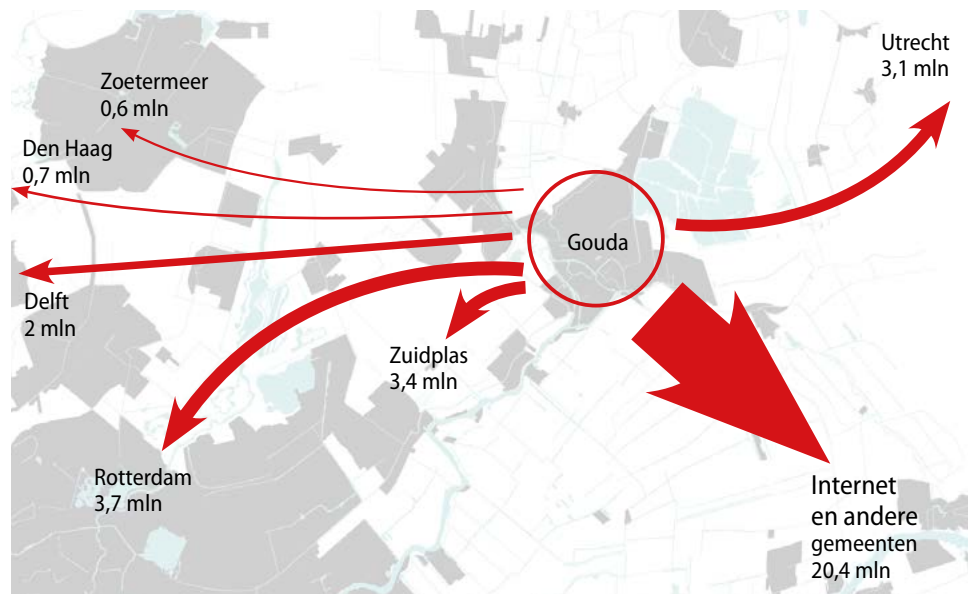
Winkels die zich specifiek richten op de groene doelgroep hebben daarentegen geen toekomstperspectief. Bij toevoeging van formules gaat de kwalitatieve versterking, dus verbetering van het concept, boven uitbreiding van winkeloppervlak.

### **Toevoegen horeca, leisure, sport en logies en ontmoeten/evenementen**

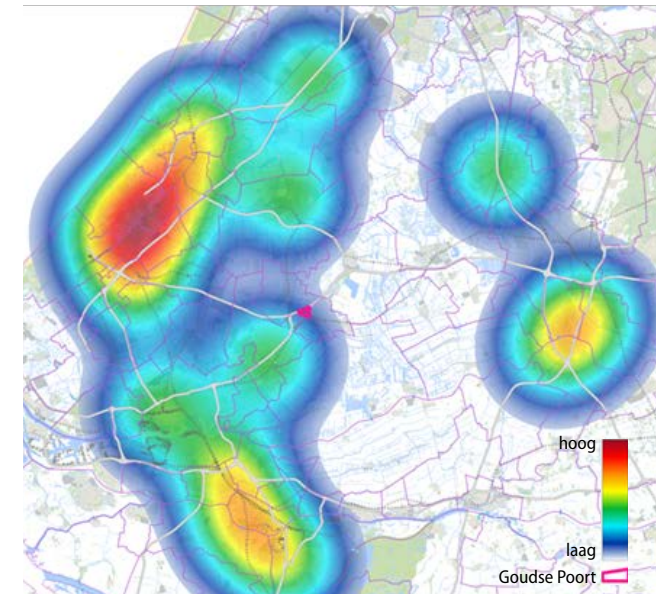
De beleving stijgt verder door horeca en leisure toe te voegen aan, en onderdeel te maken van, het winkelgebied. Vooral leisure met een duidelijke sociale component en ontmoeting sluit goed aan op de leefstijl van bewoners en huidige bezoekers, zoals een trampolinehal of een combinatie van bioscoop, cafe's, bowling en andere spelfaciliteiten. Meer specifieke indoorsportfaciliteiten voor werknemers of inwoners uit de regio kunnen een goede aanvulling vormen op de bestaande sportfuncties in Gouda. Kansrijk lijken

daarnaast een hotel, vergaderaccommodatie en een evenementenhal of -terrein, die in combinatie met andere functies kunnen worden gerealiseerd en het bezoekmotief en -frequentie verder vergroten. Logies en ontmoeten zijn relatief zwak vertegenwoordigd in de regio Gouda, zeker gezien de toeristische aantrekkingskracht van het historische centrum en het kruispunt van snelwegen. Als voorbeeld: de figuur hieronder geeft de dichtheid van de Van der Valk-hotels in de Randstad.

Afvloeiing detailhandelsbestedingen Gouda



Dichtheid Van der Valk-hotels in de Randstad



## ECONOMISCH KERNGEBIED

### **Verdere versterking van GoStores-concept**

Een compact, en mede daardoor comfortabel, winkelgebied is vanuit de consument gezien van groot belang. Verdere versterking van de huidige positionering en het bestaande detailhandelsconcept GoStores is het credo. Door toevoeging van formules, branches en functies. De markt biedt daarvoor mogelijkheden, met name kwalitatief maar ook kwantitatief. Opvulling van bestaand winkeloppervlak is daarbij de eerste prioriteit, mits dit kan worden gehuisvest in de bestaande gebouwen. Uitbreiding van detailhandel, horeca en leisure op de Goudse Poort moet plaatsvinden aansluitend aan GoStores: in de plint van het Goudse Poort gebouw of, mits voldoende volume kan worden gerealiseerd, richting de Engelvaartlocatie in het (zuid) westen. Een vereiste is dat de nieuwe functies integraal onderdeel gaan uitmaken van het winkelgebied.

*'Het bestaande winkelgebied biedt een uitgelezen kans tot verdere versterking en uitbreiding van het huidige detailhandelsconcept.'*

# KANTOREN

## MARKTPROFIEL

### Overaanbod van 70.000 tot 80.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte

De vitaliteit van de Goudse Poort als kantoorlocatie staat al jaren onder druk. De kantorenleegstand ligt al jaren ruim boven 30% van de voorraad: tientallen kantoorgebouwen staan geheel of grotendeels leeg. Dit duidt op een structureel overaanbod van 70.000 tot 80.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte. Overaanbod die onder invloed van de sterke afname van het ruimtegebruik per kantoormedewerker en technologische ontwikkelingen eerder verder oploopt dan afneemt. Er moet kantoorruimte uit de markt worden genomen, door transformatie of herontwikkeling, of door onttrekking.

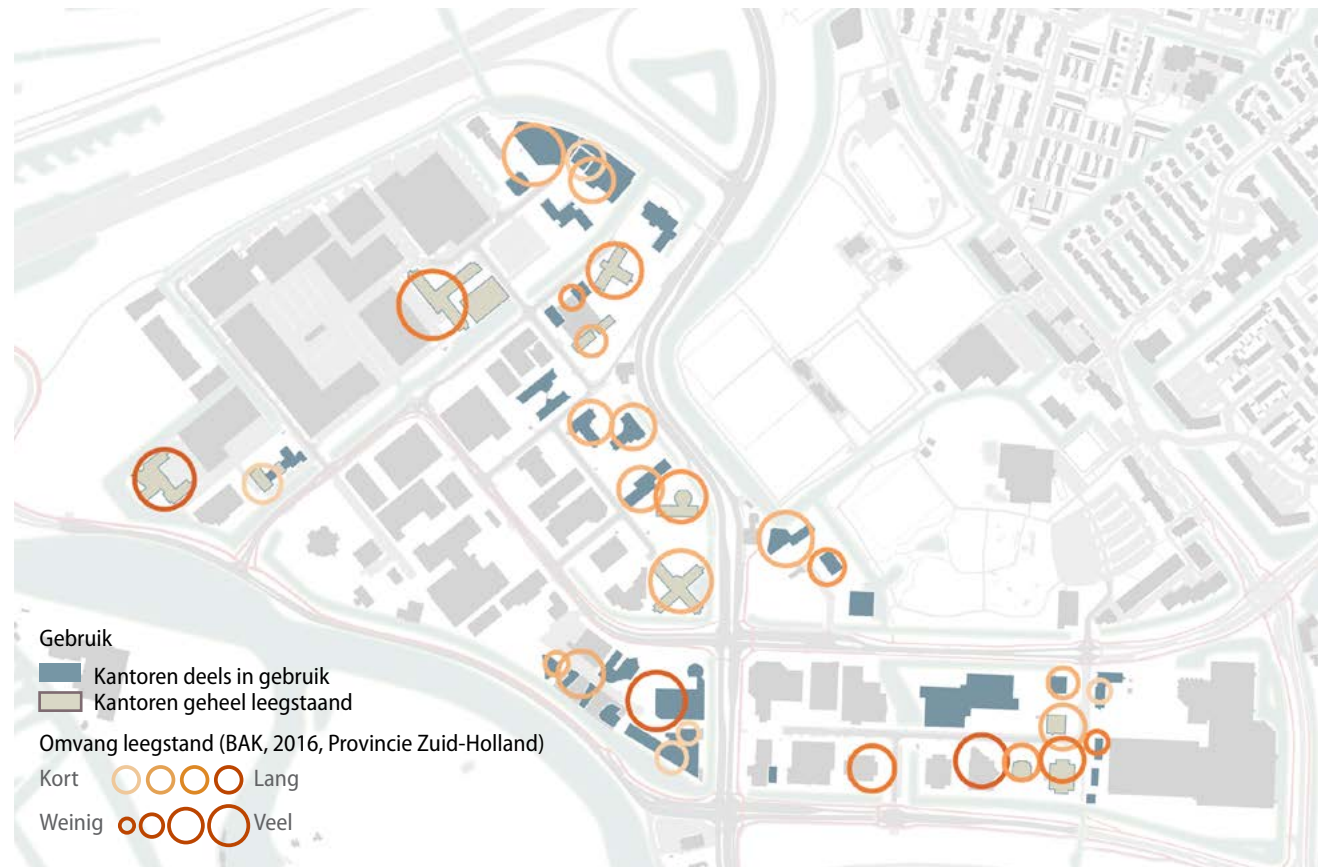
### Vraag naar kleinere en flexibelere ruimten

De Goudse Poort is in toenemende mate een kantoorlocatie voor lokaal-regionale bedrijven en regionale kantoren van landelijke bedrijven. Daardoor neemt de gemiddelde bedrijfsgrootte af. Bedrijven vragen om kleinere ruimten en een flexibel gebruik. De vraag naar traditionele en monofunctionele kantoorlocaties neemt af. Nieuwe en flexibele concepten komen op, met een grotere wens tot vestiging op multifunctionele locaties. Deze marktvrage kan slechts ten dele worden geacommodeerd op de Goudse Poort. Veel kantoorgebouwen zijn te groot en te verouderd

om nog als kantoor in gebruik te worden genomen.

Bovendien geeft de verspreide kantorenleegstand op de Goudse Poort, en met name langs de invalswegen, een niet representatieve indruk.

Situatie kantoren 2016





## Versterken IT-bedrijvigheid

De Goudse Poort herbergt een groot aantal IT-bedrijven en de werkgelegenheid in deze sector is de laatste jaren sterk gestegen. De kernfuncties zitten in beheer en support; goed passend bij de leefstijl van de inwoners van Gouda en de regio. Nieuwe IT-bedrijven blijven zich vestigen op de Goudse Poort. In de afgelopen jaren zijn echter ook meerdere IT-bedrijven vertrokken uit Gouda of hebben plannen om te vertrekken. Desondanks liggen hier goede kansen, mits de juiste condities worden geschapen: nauwe samenwerking tussen bedrijven, passende huisvesting voor (startende) IT-bedrijven, oprichting van een IT Business Centre, baangaranties,

collectieve diensten en voorzieningen en een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Aansluiting bij de Goudse arbeidsmarkt en verdere versterking van de aanwezige IT-bedrijvigheid zet Gouda meer op de kaart als IT-cluster. Het aantrekken van een IT-onderwijsfunctie betekent een verdere versterking van de IT-bedrijvigheid, maar vereist ook dat er aan de hiervoor genoemde condities is voldaan. Samen met andere voorzieningen als horeca, short-stay, ontmoetingsruimten en een hotel maakt dit een sterk IT-cluster. Hierin ligt een grote faciliterende en verbindende rol voor de gemeente.

Verhuizingen van IT- en andere bedrijven

Verhuizingen naar branche 2011 - 2016	verhuizingen binnen Goudse Poort	verhuizingen naar Goudse Poort	verhuizingen uit Goudse Poort	Totaal
Advies en zakelijke dienstverlening	3	6	3	12
Groot- en detailhandel	4	5	3	12
Bouwnijverheid	2	4	2	8
Informatie en communicatie	3		5	8
Onroerend goed	2	1	4	7
Financiële instellingen		4	2	6
Gezond- en welzijnszorg		4	2	6
Industrie		1	5	6
Overheid		3	2	5
Onderwijs	1	1		2
Vervoer en opslag		2		2
<b>Totaal</b>	<b>15</b>	<b>31</b>	<b>28</b>	<b>74</b>

Beroepsoriëntatie leefstijlen



## ECONOMISCH KERNGEBIED

### **Kantorencluster in het noordoosten**

Concentratie van volledig bezette kantoren op één plek geeft identiteit, straalt succes en kwaliteit uit en brengt dynamiek. Een groter aantal bedrijven vergroot het draagvlak voor collectieve voorzieningen en investeringen in de openbare ruimte, openbaar vervoer en duurzaamheidsmaatregelen. Het kan een katalysator zijn van verdere verbetering van de gebiedskwaliteit. De noordoosthoek van de Goudse Poort heeft daarvoor de beste papieren met de grootste concentratie kantoormedewerkers, meerdere kwalitatief goede kantoren, relatief veel nieuwe gebruikers, en goede zichtbaarheid en autobereikbaarheid.

### **Behoud kwalitatief goede maar solitair gelegen kantoren**

Voor de vitale kantoren elders op de Goudse Poort geldt dat ze op termijn geen onderdeel meer uitmaken van een kantorencluster. Dat wil niet zeggen dat deze kantoren geen bestaansrecht hebben. Integendeel. Op de Goudse Poort is en blijft ruimte voor kwalitatief goede kantooruimte. Dat kan in de zuidwestelijke hoek, waar een kans ligt voor kleinere 'eigen' kantoorgebouwen passend bij de bedrijfsidentiteit, met een afgebakend eigen domein. Maar dat geldt ook voor de solitair gelegen kantoorgebouwen elders in de Goudse Poort; ook hiervoor blijft de Goudse Poort ruimte bieden. Bij nieuwe initiatieven wordt het vloeroppervlak kantoor op deze locaties echter niet uitgebreid: dat is voorbehouden aan het kantorencluster in het noordoosten.

*'Het kantorencluster in het noordoosten kent dynamiek en vernieuwing en biedt mogelijkheden tot een verdere concentratie van kantoorgebruikers.'*

# BEDRIJVIGHEID

## MARKTPROFIEL

### Aanzienlijke uitbreidingsvraag van lokaal-regionaal MKB

De uitbreidingsvraag doet zich voornamelijk voor naar grootschalige logistieke en regulier gemengde terreinen. Vanwege het ruimtebeslag (vanaf 3 hectare) is de Goudse Poort niet interessant voor grootschalige logistiek. De Goudse Poort is wel interessant voor bedrijven die zich willen vestigen op reguliere gemengde bedrijventerreinen. Daarbij gaat het voornamelijk om het MKB, bijvoorbeeld productiebedrijven, lokale bouwbedrijven en kleinschalige logistieke bedrijven. Naast de meer traditionele sectoren kende de regio Midden-Holland een groei van de innovatieve industrie, zoals food(technologie), maakindustrie en moderne logistieke dienstverlening.

De uitbreidingsvraag naar bedrijfsruimten op regulier gemengde terreinen in de regio Midden-Holland ligt tussen de 429.000 en 515.000 m<sup>2</sup> tot 2030. Ongeveer de helft daarvan concentreert zich in het noordelijke deel van de regio; een deel dus ook in de Goudse Poort, mits bedrijven daar passende bedrijfsruimte vinden. De verplaatsingsvraag is zeer gering, mede door de hoge investeringen die bedrijven hebben gedaan op de huidige locatie.

Sector	Ontwikkelingen
Opslag en groothandel	E-commerce en robotisering van opslag en orderverwerking
Detailhandel	Beleving, Test & Buy, internetwinkelen en pick-up points, individuele bezorging
Showrooms en expositieruimtes	Test & Buy, AR en VR
Automotive	Mobility as a Service (Maas)-providers
Logistiek en distributie	Grootschalig: XL-distributiecentra, elektrisch vervoer, 'slimme' op- en overslagcentra Kleinschalig: stadsdistributiecentra, elektrisch zelfrijdend of zelfvliegend, n=1, fijnmazig, 3D-printing @home, drone-delivery, test-lab drone-hub en stadsbezorging Goudse Poort
Landbouw	Indoor farming voor 'hippe' niche-producten
Productie en reparatie	Robotisering, digital manufacturing, 3D-printing en JIT-levering
Nutsbedrijven	Lokale productie, smart grids



## Aanbod nieuwe bedrijventerreinen en uitbreidingsvraag kwantitatief in balans, kwalitatief niet

Uit de 'Behoefteraming Bedrijventerreinen, regiorapportage Midden-Holland (2017)' blijkt verder dat het aanbod aan nieuwe bedrijventerreinen en de

uitbreidingsvraag in de regio in balans is. Met andere woorden: er is kwantitatief geen behoefte aan nieuw uit te geven locaties voor bedrijfsruimte. Kwalitatief (naar type locatie) kan er wel sprake zijn van vraag. Per type bedrijvigheid verschillen de locatievoorkeuren. De Goudse Poort biedt locaties met diverse kenmerken en

variatie in zichtbaarheid, oppervlak, parkeerbehoefte, bereikbaarheid en wegprofilering, milieucategorie en prijs. De aard van de bedrijvigheid, de in de regel lokaal-regionale afzetmarkt en vaak lokale herkomst van werknemers, maakt de Goudse Poort interessant voor het MKB en startende ondernemers.

Grootte en gebruik commercieel vastgoed Goudse Poort en de regio

Gebruiksdoel Goudse Poort t.o.v. oppervlakte	0-250 m2	250-500 m2	500-1000 m2	1000-2500 m2	2500-5000 m2	5000-10000 m2	10000+ m2	Totaal
bijeenkomstfunctie	1%	4%	2%	2%	2%	4%	1%	15%
gezondheidszorgfunctie	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	1%
industriefunctie	0%	4%	10%	8%	5%	1%	0%	27%
kantoorfunctie	2%	6%	3%	9%	12%	6%	5%	41%
logiesfunctie	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	1%
onderwijsfunctie	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
sportfunctie	0%	2%	1%	0%	0%	0%	0%	3%
winkelfunctie	0%	0%	3%	4%	2%	2%	1%	12%
<b>Totaal</b>	<b>0%</b>	<b>15%</b>	<b>18%</b>	<b>23%</b>	<b>20%</b>	<b>13%</b>	<b>7%</b>	<b>100%</b>

Gebruiksdoel omgeving t.o.v. oppervlakte	0-250 m2	250-500 m2	500-1000 m2	1000-2500 m2	2500-5000 m2	5000-10000 m2	10000+ m2	Totaal
bijeenkomstfunctie	3%	2%	2%	1%	0%	0%	0%	9%
gezondheidszorgfunctie	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%
industriefunctie	19%	8%	7%	7%	4%	1%	1%	47%
kantoorfunctie	5%	4%	2%	3%	1%	0%	0%	15%
logiesfunctie	9%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	9%
onderwijsfunctie	0%	0%	1%	2%	0%	0%	0%	3%
sportfunctie	1%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	3%
winkelfunctie	7%	2%	2%	1%	0%	0%	0%	11%
<b>Totaal</b>	<b>45%</b>	<b>18%</b>	<b>14%</b>	<b>14%</b>	<b>6%</b>	<b>2%</b>	<b>1%</b>	<b>100%</b>

## Aansluiten bij veranderde locatie- en ruimtewens van bedrijven

Onder invloed van technologische en maatschappelijke ontwikkelingen verandert de economische structuur steeds meer in een netwerkeconomie. Belangrijke ontwikkelingen zijn: circulaire economie, automatisering en robotisering, re- en nearshoring, IT en Big Data en de opkomst van de Smart Industry. Maar ook het groeiend ondernemerschap heeft invloed. De locatiewensen en benodigde ruimte van bedrijven veranderen hierdoor. Zo neemt de gemiddelde grootte van bedrijven (in werknemers) op de Goudse Poort al jaren af, en kunnen bedrijven met 20-30% minder ruimtegebruik dezelfde productie leveren. Fysieke nabijheid van de klant, een levendige multifunctionele omgeving en clustering van bedrijven die zich specialiseren in dezelfde niche zijn belangrijke locatiewensen van bedrijven.

## ECONOMISCH KERNGEBIED

### **Intensiveren en vernieuwen ‘hart’ van de Goudse Poort**

Uit een inventarisatie van de BVGP en EVGP (februari, 2016) blijkt de aantrekkelijkheid van de Goudse Poort voor ondernemers zwaar onvoldoende. Ook het ruimtegebruik en de energiezuinigheid worden als onvoldoende beschouwd. Het ‘hart’ van het terrein voor bedrijvigheid, langs de Burgemeester van Reenensingel, biedt kansen voor intensivering. De leegstand van bedrijfsruimten is relatief beperkt, maar biedt mogelijkheden voor vernieuwing en verdichting. Door gerichte herontwikkeling kan de Goudse Poort inspelen op de groeiende vraag naar kleinschalige en moderne bedrijfsruimte voor het MKB en gezamenlijke bedrijfsruimte voor ZZP-ers. Tegelijkertijd verbeteren het ruimtegebruik en de dynamiek van het ‘hart’ door de toename van bedrijvigheid. Een grotere concentratie bedrijven vergroot het draagvlak voor investeringen in de fysieke aantrekkelijkheid van het gebied en de realisatie van energiebesparende maatregelen. Om bedrijven maximale ontwikkelmogelijkheden te bieden is er in dit deel van de Goudse Poort geen plek voor andere functies, zoals detailhandel, leisure en kantoren.

### **Uitbreiden ‘hart’ naar noordoost**

Als gevolg van de uitbreidingsvraag naar kleinschalige bedrijfsruimten kan de fysieke ruimte voor bedrijvigheid worden vergroot. De locaties aan de westkant van

de Hanzeweg bieden daarvoor mogelijkheden. Vernieuwing van de kantoren op deze locatie is niet kansrijk. De kantorenlocatie is te klein en staat geheel op zichzelf. Met name het voormalige kantoorgebouw van de Belastingdienst is incurant. Herontwikkeling naar bedrijfsruimte vergroot de functionaliteit en aantrekkelijkheid van de omgeving. Met een sterker detailhandelscluster en de recent vernieuwde Sligro nabij biedt de locatie goede mogelijkheden voor de realisatie van hoogwaardiger bedrijfsruimte, en bijvoorbeeld de ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw voor ZZP-ers of kleinere (startende) ondernemingen die op zoek zijn naar kleinschalige bedrijfsruimte in een multifunctionele omgeving.

Als alternatief van de hoogwaardigere bedrijfsruimte biedt de gehele noordwesthoek van de Goudse Poort (Hanzeweg-west en het braakliggende terrein) kansen voor bedrijvigheid zoals kleinschalige logistiek of transport. De locatie is buitenom ontsloten via de recent aangelegde ‘parallelstructuur A12’, waardoor deze vervoersbewegingen van andere lichtere vormen van vervoer kunnen worden gescheiden. Bedrijvigheid die in aanmerking komt is bijvoorbeeld productie, industrie en logistiek. Dergelijke

bedrijvigheid enerzijds en hoogwaardige bedrijfsruimte, en mogelijk detailhandel en leisure anderzijds kunnen niet naast elkaar bestaan: er moet een keuze worden gemaakt op basis van de vraag en omvang daarvan. Het gebied is voldoende groot om een andere keuze te maken voor deelgebied noord of deelgebied zuid.

### **Uitbreiden ‘hart’ naar de ‘Etalage’**

De huidige kantorenstrook langs de toegangsweg Goudse Poort kan worden gezien als de ‘Etalage’ van Gouda. Gelegen langs één van de belangrijkste toegangswegen en een potentieel optimale zichtbaarheid. Momenteel is er sprake van een lege etalage: de kantoren hebben structureel vrijwel geen gebruikers en geen toekomstwaarde. De ‘etalage’ is wel een kansrijke locatie voor lokaal-regionale bedrijven voor wie zichtbaarheid van belang is, bijvoorbeeld showrooms of groothandels met een etalagefunctie. Verplaatsing van dit type bedrijvigheid van elders op de Goudse Poort naar de ‘Etalage’ kan interessant zijn. Daarnaast kan de ‘Etalage’ ruimte bieden aan lokaal-regionale zorggerelateerde bedrijvigheid, zoals een laboratorium of een kliniek.

*‘De bedrijvigheid rondom de Burgemeester van Reenensingel en westkant van de Antwerpseweg is vitaal, en de markt vraagt om uitbreiding en vernieuwing van bedrijfsruimten.’*

# MAATSCHAPPELIJK EN WONEN

## MARKTPROFIEL

### **Stijgend inwonertal en vergrijzing bieden kansen voor maatschappelijk vastgoed**

De bevolking in Gouda en de regio groeit sterk en vergrijst. In 2030 telt Gouda bijna 5.000 meer huishoudens dan in 2015, met de sterkste stijging van huishoudens in de leeftijdscategorie 75 jaar en ouder. De vraag naar maatschappelijke functies in het algemeen en specifiek de zorg neemt daardoor toe. Binnen deze functies maken we onderscheid naar organisaties die specifieke huisvesting zoeken (maatschappelijk vastgoed) en organisaties die huisvesting vinden in een kantoor. De eerste categorie gaat om functies zoals een ziekenhuis, huisartsenpost, onderwijs, sportaccommodaties of jeugdthunk.

Het groeiende inwonertal en de centrale ligging in stad en regio, de goede bereikbaarheid en relatief lage prijsniveaus maken de Goudse Poort een interessante locatie voor vestiging van bijvoorbeeld een particuliere kliniek of indoorsportaccommodatie. De realisatie van maatschappelijk vastgoed is een kans voor de 'etalage' of de zuidoosthoek van de Goudse Poort. De aanwezigheid van woningen in de zuidoosthoek is hiervoor geen belemmering; het kan zelfs een kans zijn om een integrale woonwijk met maatschappelijke functies te realiseren. Een indicatie van de vraagomvang naar

maatschappelijk vastgoed is er niet. Belangrijker is dat de Goudse Poort in bepaalde gebieden de mogelijkheid biedt voor realisatie van maatschappelijk vastgoed.

Huidige situatie maatschappelijk



## Grote vraag naar woningen, ook binnenstedelijk

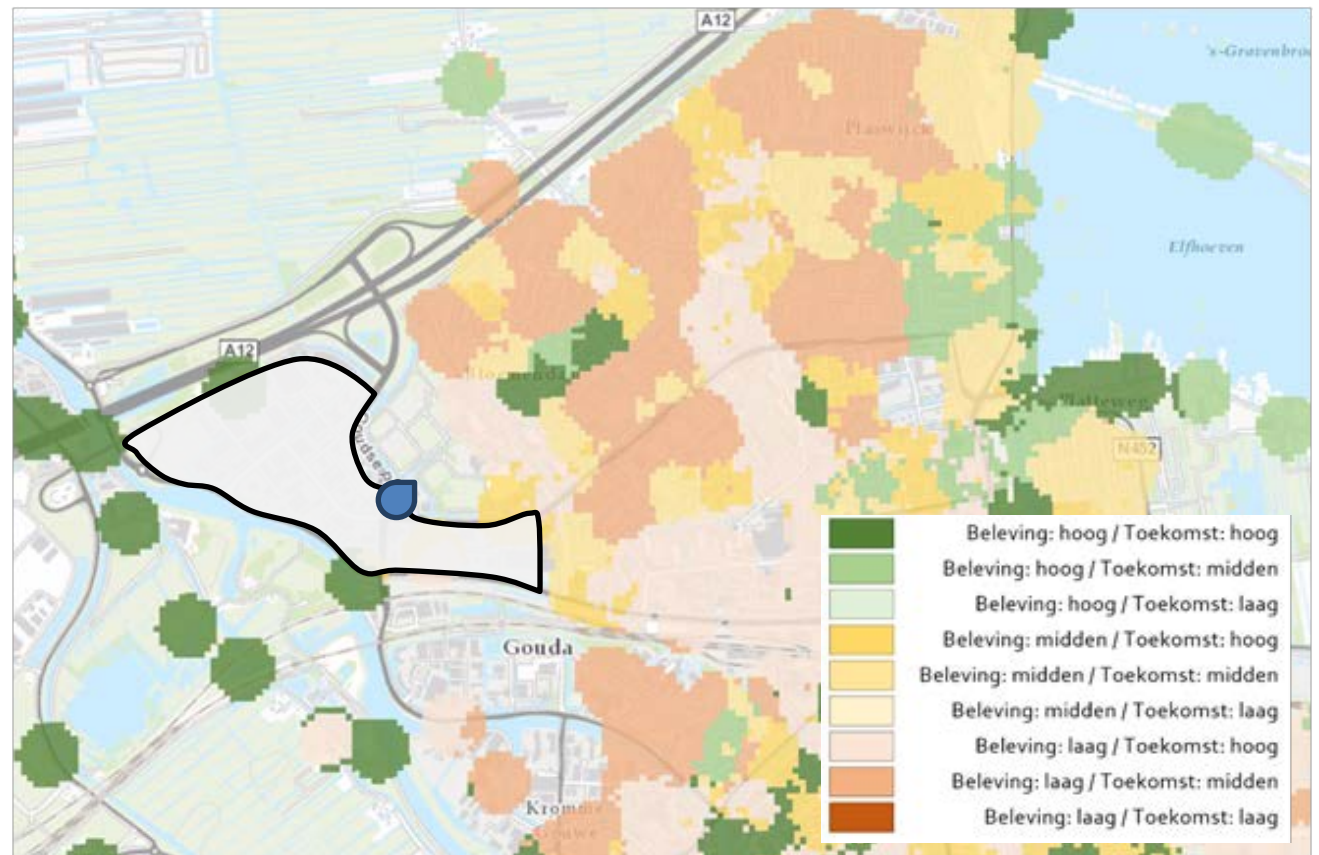
Onder invloed van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling kennen Gouda en de regio een grote woningvraag, nu en in de toekomst. De gemeente Gouda verwacht in de komende 10 jaar een effectieve vraag van gemiddeld 170 woningen per jaar in binnenstedelijke gebieden. In de bestaande stad ziet de gemeente ruimte om sociale en geliberaliseerde huurwoningen en goedkope koopwoningen tot € 200.000 te realiseren. De woonvisie wijst daarnaast op marktkansen in het centrum van Gouda en de ring daar direct omheen voor koopwoningen tussen € 250.000 en € 350.000. De strategische kaart hieronder toont de combinatie tussen toekomstwaarde (voorspelde vraag naar woningen en woonmilieus) en de belevingswaarde (hoe waarden bewoners het gebied). De woonwijken grenzend aan de zuidoosthoek van de Goudse Poort hebben een midden tot hoge toekomstwaarde. De zuidoosthoek biedt dan ook mogelijkheden voor herontwikkeling naar wonen.

De grootste toekomstige vraag komt van één- en tweepersoonshuishoudens, vooral van starters (25-34 jaar) en 'empty nesters' (55 jaar en ouder). Een groot deel van deze vraag gaat uit naar woningen op binnenstedelijke locaties, in de nabijheid van winkel- en medische voorzieningen en het openbaar

vervoer. De zuidoosthoek van de Goudse Poort is één van de binnenstedelijke locaties in Gouda die dit wel kan bieden, mits de maximale loopafstand voor senioren naar voorzieningen wordt verkleind door de verbinding tussen dit gebied en de omliggende gebieden te verbeteren. Bovendien biedt dit gebied fysiek de ruimte om voldoende woningen te realiseren

om een zelfstandig en aantrekkelijk woonmilieu te creëren. De locatie kan ook gezinnen trekken, die graag in de stad willen wonen. Het Groenhovenpark en de sportfaciliteiten zijn daarvoor belangrijke trekkers. Naast de reguliere woningvraag is er vraag naar tijdelijke huisvesting.

Woonmilieus in Gouda en de regio

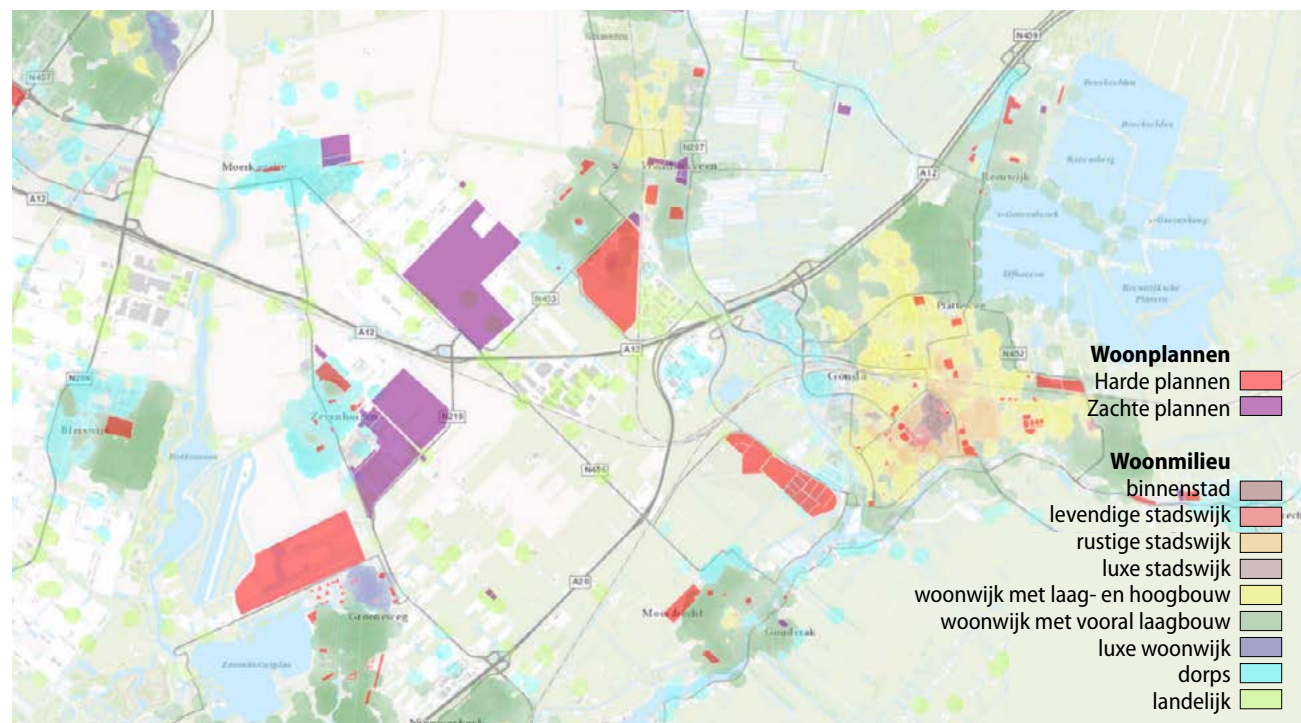


## Groot aantal woningbouwplannen in Gouda en de regio

De geprognoseerde woningvraag in Gouda is volgens de Woonvisie Gouda (2015) groot tussen 2015 en 2025: 2.300 (scenario laag) tot 3.400 woningen (scenario hoog) met als uitgangspunt 200 te slopen sociale huurwoningen. Dat geldt ook voor het aantal 'harde' woningbouwplannen: plannen die in bestemmingsplannen zijn opgenomen. De woonplannen, die in de monitor van de provincie Zuid-Holland d.d. 2015 zijn opgenomen, bevatten 3.194 woningen in de jaren 2015-2025. Op de nieuwbouwlocatie Westergouwe worden voor een groot deel koopwoningen duurder dan € 200.000 gerealiseerd, en in de bestaande stad is volgens de Woonvisie gemeente Gouda ruimte om andere woningtypen en prijsklassen te realiseren. Deze locaties bieden een ander woonmilieu dan op de Goudse Poort kan worden gerealiseerd. Binnen Gouda zijn er echter ook locaties die een vergelijkbare kwaliteit hebben als de zuidoosthoek van de Goudse Poort. Daarvan ligt het westelijke deel van de Spoorzone het meest dichtbij.

### Woningbouwplannen en woonmilieus in Gouda en de regio

Op deze kaart liggen twee lagen op elkaar. De bovenste laag zijn alle woonplannen die bekend zijn bij de Provincie Zuid-Holland (2015). De onderste laag is de woonmilieukaart van SpringCo (links de legenda van de woonmilieus). Goudse Poort ligt tegen de woonmilieus Woonwijk laagbouw (groen) en Woonwijk Hoog en Laagbouw (geel) aan.





## ECONOMISCH KERNGEBIED

### **Gefaseerde woningontwikkeling in zuidoost**

De zuidoosthoek van de Goudse Poort biedt de beste mogelijkheden voor wonen. Het gebied ligt tegen bestaand woongebied aan, tegenover het Groenhovenpark, en relatief dichtbij het centraal station en andere voorzieningen. Op te herontwikkelen locaties moet een zelfstandig woonmilieu met een sterke woningdifferentiatie worden gerealiseerd. Het mag niet de uitstraling hebben van wonen op een kantorenpark of bedrijventerrein. Dit stelt eisen aan het grondoppervlak. Herontwikkeling van meerdere kantoren tegelijk of een stedenbouwkundige blok is daarom het meest geschikt. Om een dergelijke herontwikkeling op te starten is een stedenbouwkundige visie, inclusief fasering en/of –varianten, nodig. Solitaire herontwikkeling van één kantoor aan de zuidkant van de Antwerpseweg is bespreekbaar als dit binnen de te ontwikkelen stedenbouwkundige visie past. Aansluiting bij een eventuele woningontwikkeling in de Spoorzone biedt eveneens kansen voor herontwikkeling. Woningontwikkeling in dit deel van de Goudse Poort kan daarnaast ook een positief effect hebben op de belevingswaarde in de bestaande woonwijken.

### **Mix van wonen en maatschappelijke functies**

Het huidige logistieke centrum is de meest logische locatie op de Goudse Poort om de transformatie naar wonen te starten. Bij de start van transformatie naar wonen op een andere plek kan het distributiecentrum een barrière zijn voor de aansluiting bij het bestaande woongebied in het oosten. Mits op een locatie voldoende woningen kunnen worden gerealiseerd is dit echter geen probleem. Voorkomen moet worden dat er op andere locaties in dit deel van de Goudse Poort functies kunnen worden gerealiseerd die de toekomstige woonfunctie belemmeren, zoals zwaardere bedrijvigheid of een uitbreiding van het logistieke centrum. De combinatie met functies zoals zorg, onderwijs en kinderopvang kan wel en maakt het een interessant woon-werkgebied. Daarbij geldt wel dat er voldoende aaneengesloten grondoppervlak moet zijn om een zelfstandig woonmilieu te creëren.

### **Versterking kwaliteit Groenhovenpark**

Met de ontwikkeling van woningen in de zuidoosthoek van de Goudse Poort neemt het belang van het Groenhovenpark toe. Het park is een ecologisch groengebied met een recreatieve, culturele en natuurlijke functie. In het noordelijk deel liggen sportvoorzieningen, zoals een atletiekbaan, hockey- en voetbalvelden en het zwembad. Het zuidelijke gedeelte is een buurtpark. Verschillende fiets- en wandelroutes lopen door het park. Het Groenhovenpark biedt kansen om de leefkwaliteit in dit deel van Gouda verder te vergroten. Daarvoor moeten de gebruikswaarde en toegankelijkheid wel verbeteren. Een veilige oversteek van de Burgemeester van Reenensingel, en aansluiting op de wandel- en fietsroutes vanuit de zuidoosthoek, zijn minimaal nodig. Herontwikkeling van de kantoorgebouwen aan de Harderwijkweg biedt kansen om de kwaliteit van het park verder te versterken.

*'De gehele zuidoosthoek van de Goudse Poort, gelegen tegen bestaande woonwijken en het Groenhovenpark, biedt kansen voor wonen.'*



# 3. DE ONTWIKKELSTRATEGIE

De ontwikkelstrategie geeft weer hoe de marktkansen te verzilveren en daarbij de bestaande gebiedskwaliteiten te gebruiken. Haalbaar en uitvoerbaar. Ten aanzien van stedenbouw, ruimtelijke ordening, samenwerking en financiën. Het geeft de uitwerking van de agenda, volgend uit het marktperspectief.

## **VERGROTEN VAN VERDIENPOTENTIE VRAAGT RUIMTELIJK GEZIEN OM CONCENTRATIE**

Clustering van dezelfde type bedrijvigheid leidt tot een betere economische concurrentiepositie, en daarmee een hogere verdienpotentie en waardeontwikkeling. Het biedt mogelijkheden tot nieuwe samenwerkingsverbanden, stuwt innovatie en de ontwikkeling van nieuwe concepten. Voor detailhandel is clustering onder meer interessant omdat consumenten goederen snel en gemakkelijk met elkaar kunnen vergelijken. De aantrekkelijkheid van een winkelconcentratie heeft onder andere betrekking op het aantal winkels, de diepte en breedte van het assortiment en de aanwezige sfeer, al dan niet vergroot door leisure mogelijkheden. Clustering van kantoren vergroot de aantrekkelijkheid voor kantoorgebruikers, met name door het betere imago van dergelijke locaties. En voor beleggers zijn kantorenclusters aantrekkelijk omdat deze een significant lager risico met zich mee brengen.

Clustering van economische activiteit leidt tot een vergroting van de verdienpotentie, en vraagt ruimtelijk gezien om concentratie van bestaande en nieuwe functies. De kansrijkheid is afhankelijk van:

- de ruimtelijk-economische situatie naar marktkansen en gebiedskwaliteiten,
- de omvang van het cluster, ofwel de aanwezigheid van kritische massa,
- de mate van aantrekken van private investeringen,
- de aanwezigheid van publiek-private netwerken en samenwerking, en
- een richtinggevende én kaderstellende ontwikkelstrategie, en beleidscontinuïteit,
- politiek-maatschappelijk draagvlak.

De Goudse Poort biedt, met een oppervlak groter dan het centrum van Gouda, mogelijkheden op verschillende schaalniveaus. Concentratie van functies in gebieden, in omvang nog steeds 10 tot 20 hectare groot, biedt kansen voor vergroting van de verdienpotentie. Thematische verruiming binnen die functionele gebieden geeft de mogelijkheid om aanvullende bedrijvigheid te realiseren. Samengevat: thematische verruiming binnen concentratiegebieden.

### **Gerichte inzet op de marktkansen en kwaliteiten per gebied**

- vergroot de identiteit, herkenbaarheid en aantrekkelijkheid,
- creëert synergie, samenwerking en innovatie,
- vergroot het (financieel) draagvlak voor collectieve voorzieningen (zoals collectief en/of openbaar vervoer) en investeringen in duurzaamheidsmaatregelen en de openbare ruimte,
- bundelt hinder en creëert mogelijkheden elders,
- verbetert de (financiële) haalbaarheid van transformatie en (her)ontwikkeling en,
- biedt zekerheid voor gebruikers en investeerders.

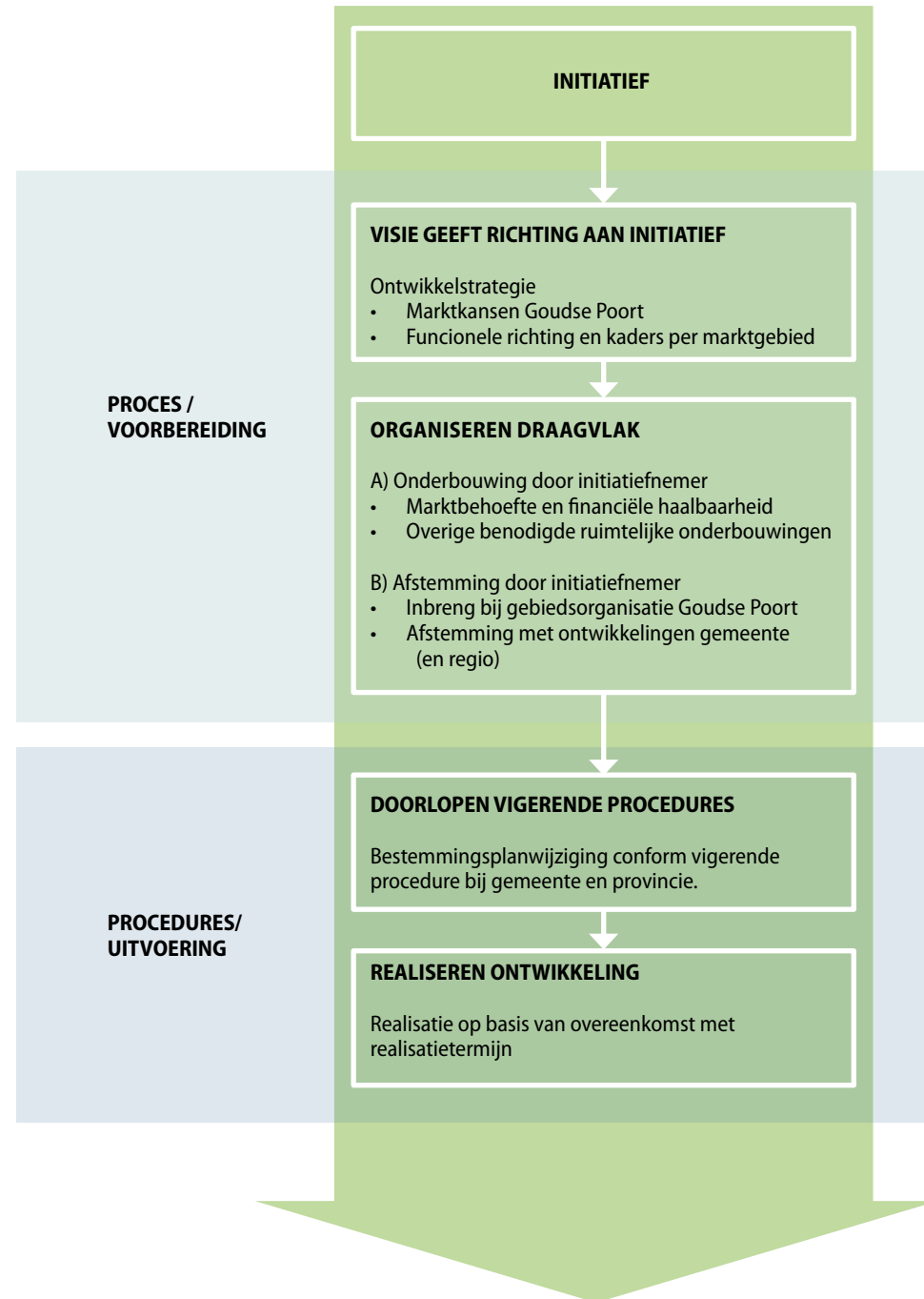
## NIEUWE INITIATIEVEN DOOR MARKTGEBIEDEN

### Initiatieven vanuit de markt zijn leidend

Het faciliteren van initiatieven is leidend, nu en in de toekomst. De indeling in marktgebieden geeft richting aan (toekomstige) initiatieven in de Goudse Poort. Op het moment dat zich initiatieven voordoen is het van belang dat inzichtelijk is op welke wijze deze bijdragen aan de overkoepelende ambities van de Goudse Poort en het betreffende marktgebied, zoals beschreven in het marktperspectief.

### Processchema initiatieven

Voorliggende ontwikkelstrategie bevat geen vastgestelde initiatieven noch heeft de planologische waarde van een vastgesteld bestemmingsplan. Het betreft wel een publiek-privaat – inclusief met de Provincie Zuid-Holland – afgestemde strategie die richting geeft en kaders bevat voor de (her)ontwikkeling van de Goudse Poort. De strategie in hoofdstuk 3 geeft verder de functionele richting per marktgebied en de kaart op pagina 67 bevat de huidige bestemmingen en verruimingsgebieden. Passende initiatieven kunnen rekenen op medewerking van publieke partijen in de initiatieffase, waarna de initiatiefnemer draagvlak moet organiseren en de vigerende planologische procedures moet doorlopen. Onderstaande schema bevat de illustratie van dit proces.



De ontwikkelstrategie geeft een functionele richting per marktgebied. Dit betekent niet dat andere onbenoemde functies niet gerealiseerd kunnen worden. Wel dat de realisatie van andere functies in de initiatieffase een nadere onderbouwing en afstemming vergen (en initiatieven die wel in de visie passen pas later). Randvoorwaardelijk is dat de functie de identiteit en kwaliteit van de Goudse Poort en het betreffende marktgebied versterkt en de realisatie van genoemde functies in de strategie niet blokkeert. Daarbij heeft de initiatiefnemer reeds in de initiatieffase een 'brengrplicht' bij de gebiedsorganisatie. Na afstemming met de gebiedsorganisatie Goudse Poort kan de initiatiefnemer het initiatief voorleggen bij de gemeente en provincie en, mits passend in het vigerend beleid, rekenen op verdere medewerking van publieke partijen, en het verdere proces doorlopen (zie het schema).

### **Afstemming andere ontwikkelingen cruciaal**

Waar initiatieven vanuit de markt leidend zijn, geldt dat afstemming tussen de ontwikkelingen in de Goudse Poort en elders in Gouda en de regio cruciaal zijn. De verruiming of wijziging van bestemmingen moet samengaan met beperking van gronduitgifte en bestemmingswijzigingen en/of -sanering elders. Dit is niet alleen van groot belang voor financiële haalbaarheid van (her)ontwikkeling in de Goudse Poort zelf, maar ook

voor de economische vitaliteit in Gouda en de regio.

De daadwerkelijke afstemming, ook met het oog op de Ladder voor duurzame verstedelijking, vindt plaats bij de uitwerking van concrete initiatieven.

### **Marktgebieden hebben geen harde begrenzing**

Een indeling in marktgebieden heeft niet de intentie van een harde begrenzing, of dichtgetimmerd te zijn.

Er is derhalve altijd ruimte voor de dialoog vanuit het samenwerkingsverband met de initiatiefnemer. Van wonen, recreatieve voorzieningen en stadslandbouw tot aan een speelplein, een goed plan is altijd bespreekbaar. Ook heeft deze benadering niet de pretentie om reeds aanwezige functies, die momenteel vanuit dit marktperspectief niet ideaal gelokaliseerd zijn, actief te verplaatsen. Op het moment dat partijen voor een investeringsbeslissing staan, door uitbreiding, verplaatsing of het opstarten van nieuwe bedrijvigheid, wordt de dialoog aangegaan. De transformatie van de Goudse Poort naar een integraal stedelijk gebied met herkenbare marktgebieden volgt de weg van de geleidelijkheid. Elke wijziging, transformatie en/of toevoeging van (nieuwe) functies moet in de eerste plaats worden onderbouwd en afgestemd door de initiatiefnemer, en passen binnen de intenties en doelstellingen van de totale ontwikkelstrategie voor de Goudse Poort (zie ook het voorgaande stroomschema).

Gezien de noodzaak van het terugdringen van de (kantoren) leegstand geldt ook omgekeerd dat onderbouwde verzoeken tot wijziging, transformatie en/of toevoeging van functies alleen onderbouwd kunnen worden afgewezen, waarbij de intenties en doelstellingen van de ontwikkelstrategie worden meegenomen.

### **Transformatie Goudse Poort is maatwerk**

De transformatie van de Goudse Poort vergt jaren. De voortgang en het ritme van transformatie zijn afhankelijk van de momenten waarop private partijen (her) investeren: het moment dat partijen nieuwe huurders willen aantrekken, uitbreiden of (nieuwe) huisvesting zoeken. De ontwikkelstrategie geeft partijen richting om, bij het moment van (her)investeren, een optimale keuze te kunnen maken. De geleidelijke transformatie van de Goudse Poort krijgt op verschillende manieren vorm. In sommige gebieden is actieve sturing op een beperkt aantal functies nodig, in andere gebieden gaat het nadrukkelijk om functieverruiming. In dat opzicht is de transformatie specifiek per gebied.

## **KANSEN EN KWALITEITEN VERSCHILLEN PER MARKTGEBIED**

Vanuit marktkansen en gebiedskwaliteiten verschilt het toekomstperspectief per marktgebied, en daarmee verschillen ook de opgaven. Opgaven enerzijds ten aanzien van identiteit: positionering, functies en functiemix, branchering, beleving en marketing. Anderzijds met het oog op ruimtelijke aanpassingen op gebieds- en gebouwniveau. Op gebiedsniveau gaat het om het verbeteren van de beeldkwaliteit, kwaliteit van de openbare ruimte, zichtbaarheid, routing en bereikbaarheid met de auto en collectief en/of openbaar vervoer. Op gebouwniveau om het aanpassen of nieuw bouwen van gebouwen, verbeteren van de indeling, flexibiliteit en kwaliteit, en verkleuring naar andere functies. Maar zeker ook om het onttrekken van vierkante meters: het gericht slopen van gebouwen die geen perspectief meer hebben.



### GOSTORES

- detailhandel
- leisure
- sport
- ontspanning
- horeca
- zichtbaarheid
- parkeren
- herontwikkeling/vernieuwing
- verbetering OV
- aansluiten op groenkwaliteit Hanzesingel



### GOOFFICES

- horeca
- parkeren
- herontwikkeling/vernieuwing
- verbetering OV
- ICT cluster
- aansluiten op groenkwaliteit Hanzesingel
- zichtlocaties



### GOLIVING

- kans voor wonen
- maatschappelijke voorzieningen
- verbetering OV
- verbetering oversteekbaarheid
- verbeteren/toevoegen routes naar omgeving



### GOBUSINESS

- bedrijfsverzamelgebouw
- kleine flexibele kantoorconcepten
- herontwikkeling
- benutten zichtlocaties
- logistiek
- aansluiten op groene kwaliteiten Hanzesingel
- zichtlocaties
- verbeteren oriëntatie naar de Burg. van Reenensingel



## **GOSTORES, GOOFFICES, GOBUSINESS EN GOLIVING**

Vanuit het marktperspectief omvat de Goudse Poort vier marktgebieden; allen verschillend in identiteit, positionering en marktkansen. Het bestaande winkelgebied biedt een uitgelezen kans tot verdere versterking en uitbreiding van het huidige detailhandelsconcept. Het kantorencluster in het noordoosten kent dynamiek en vernieuwing en biedt mogelijkheden tot een verdere concentratie van kantoorgebruikers. De bedrijvigheid rondom de Burgemeester van Reenensingel en westkant van de Antwerpseweg is vitaal, en de markt vraagt om uitbreiding en vernieuwing van bedrijfsruimten. En de gehele zuidoosthoek van de Goudse Poort, gelegen tegen bestaande woonwijken en het Groenhovenpark, biedt kansen voor wonen en maatschappelijke functies. Naar analogie van, en naast de succesvolle GoStores, GoBusiness en GoLiving. Afhankelijk van de mate van concentratie en omvang, functiemix en sterkte van het concept kan er daarnaast sprake zijn van Goudse Poort Centrum: het nieuwe centrum van de Goudse Poort.

### **Goudse Poort centrum met een mix aan functies**

Het huidige Goudse Poort gebouw en de directe omgeving als nieuw centrum van de Goudse Poort. Een multifunctionele omgeving met een levendig 'Doesburgplein'. De concentratie van detailhandel, leisure en kantoren in de omgeving van het Goudse Poort gebouw vergroten het draagvlak voor nieuwe functies en investeringen in de gebiedskwaliteit en collectieve voorzieningen, zoals openbaar vervoer, parkeergelegenheid, bereikbaarheid en bewegwijzering, en duurzaamheid.

Met een combinatie van functies en (betere) collectieve voorzieningen is de Goudse Poort in staat een bredere doelgroep aan te trekken en bij te dragen aan meer reuring op een groter deel van dag. Kleinschalige en moderne kantoorruimte gecombineerd met andere functies, zoals horeca en diensten aan het 'Doesburgplein'. In Gouda is mogelijk behoefte aan een hotel en ruimte voor ontmoeting, op een goed bereikbare locatie met voldoende parkeergelegenheid. Het Goudse Poort gebouw, eventueel gekoppeld aan het parkeerterrein aan de overkant van de Kampenringweg ten noordoosten van het Goudse Poort gebouw, biedt daarvoor ruimtelijk en conceptueel mogelijkheden. De bestaande parkeergarage wint aan efficiëntie door een toename van het gebruik en grotere spreiding over de dag. Een eventuele aanvulling met detailhandel op de begane grond van het Goudse Poort gebouw, of de toevoeging van woon-werk of woon-onderwijsfuncties kunnen een verdere versterking van het concept betekenen. Daarbij valt te denken aan woningen met ateliers, short-stay voor werknemers of stagiaires die tijdelijk op de Goudse Poort werken of studentenhuisvesting.

Belangrijke voorwaarde voor de vestiging van nieuwe functies in en rondom het Goudse Poort gebouw is dat deze bijdragen aan de versterking van de centrumidentiteit, dat de detailhandels- en kantorenclusters aan kracht winnen en het gebied aantrekkelijker wordt voor zowel bezoekers als werknemers. De genoemde functies dragen daar direct aan bij. Dit betekent niet dat andere niet beschreven functies per definitie niet zijn toegestaan. Voor andere functies zoals regulier wonen moet wel worden aangetoond dat deze Goudse Poort centrum versterken, en moet afstemming plaatsvinden met de belanghebbenden. Het is daarbij tevens mogelijk dat een bepaalde functie bijdraagt aan de exploitatie van de totaalontwikkeling, zonder dat dit direct de centrumfunctie van het gebouw versterkt. Dan is dat als onderdeel van het totaalconcept bespreekbaar.

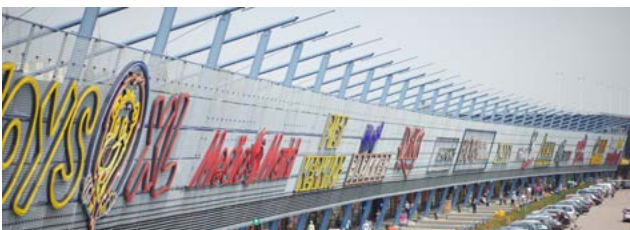
# GOSTORES

## STEDENBOUW

### Conceptueel en fysiek-ruimtelijk één cluster

Het versterken van de stedenbouwkundige samenhang tussen het huidige GoStores en de perifere detailhandel aan Kampenringweg draagt bij aan marktperspectief voor (perifere) detailhandel in de Goudse Poort. Deze samenhang ontstaat onder andere door te investeren in de kwaliteit van de fysieke verbinding tussen beide clusters. Daarbij gaat het om een set van ingrepen: het toevoegen van (plint)programma's aan de Deventerweg, het ruimte bieden aan perifere detailhandel in (de plint van) het Goudse Poort Gebouw en het opnieuw adresseren van functies aan de Kampenringweg naar de Doesburgweg.

Eenduidig beeld & branding naar buiten toe



### Creëren van verblijfsgebieden en aantrekkelijke verbindingen

De kwaliteit van de openbare ruimte moet worden verbeterd. De voetganger komt centraal te staan: de Doesburgweg wordt het 'Doesburgplein'. De kwaliteit van het Elburgplein neemt toe door het versterken van de verblijfskwaliteit, bijvoorbeeld door speelvoorzieningen en groene ruimtes toe te voegen. Aantrekkelijke verbindingen tussen het bestaande Elburgplein, en de 'Hanzesingel' en 'Doesburgplein' vergroten de gebiedskwaliteit verder.

Vergroten sfeer en beleving in detailhandelsgebied GoStores moeten uitnodigen tot een langer verblijf, en het bezoeken van meerdere winkels, horeca of

Transparante plinten, verblijfskwaliteit & inrichting openbare ruimte



leisure. Schaalverkleining van de parkeerplaats, door bijvoorbeeld het toevoegen van groen, vergroot de sfeer en beleving en 'verkleint' de afstand tussen winkels. Dat geldt ook voor het openstellen en aankleden van winkelfronten, zijgevels en zijstraten, zoals de Deventerweg. Dit vraagt om een aantrekkelijke looproute tussen het Elburgplein en het 'Doesburgplein'. Daardoor komt de parkeergarage aan het 'Doesburgplein' ook centraler te liggen en neemt het gebruik als centraal bronpunt voor het detailhandelscluster toe. Bij uitbreiding van het cluster naar het zuidwesten vergt dit een fysieke doorbraak in de huidige bebouwing aan de westkant van het Elburgplein, waarmee de Sligro in het winkelgebied kan worden geïntegreerd.

Verblijfsplekken / paviljoen aan de Hanzesingel



## **Eenduidige branding en bewegwijzering**

De uniformiteit in vorm en kleur heeft een duidelijke samenhang rond het Elburgplein gebracht. Dit wordt versterkt door de eenduidige GoStores branding. Het concept wint aan kracht als de branding wordt doorgezet naar de overige perifere detailhandel. Dit geeft ook de mogelijkheid tot gezamenlijke profilering en signing langs de gevels aan de A12. Aanvullend moet de bewegwijzering (routing) vanaf de snelweg en via de primaire toegangswegen Stavorenweg en Burgemeester van Reenensingel worden verbeterd: GoStores zichtbaar en makkelijk te bereiken.

## **Aanpassing (en uitbreiding) winkeloppervlakken**

Detailhandels-, horeca-, en leisureformules vragen in toenemende mate grotere en flexibel indeelbare vloeroppervlakken als antwoord op de veranderde klantvraag. Vloeroppervlakken die vrijwel niet in de binnenstad van Gouda aanwezig zijn, of niet voldoen aan de locatie-eisen (makkelijk bereikbaar met de auto). Dergelijke winkelruimten zijn wel aanwezig in GoStores: er is veel vraag naar. De winkelruimten langs de Kampenringweg voldoen echter niet langer. Om opnieuw winkels aan te trekken moeten deze ruimten worden aangepast en verbeterd. Mits er voldoende vraag is naar perifere detailhandel, horeca of leisure kan het GoStores concept worden uitgebreid met nieuwe

ruimten in de plint van het Goudse Poort gebouw of aan de zuidwestkant.

## **Conceptueel en fysiek-ruimtelijk één cluster**

Voor het detailhandelsconcept, en de beleving, is het belangrijk dat de bestaande winkels aan de Kampenringweg zowel conceptueel als fysiek-ruimtelijk aansluiten bij de GoStores. Het letterlijk verplaatsen van ingangen leidt tot een winkelconcentratie rondom het 'Doesburgplein' en een versterking van het concept. Bij de eventuele uitbreiding richting het zuidwesten geldt hetzelfde voor de bestaande of nieuwe gebouwen langs de Kampenringweg: de gebouwen moeten conceptueel en fysiek-ruimtelijk onderdeel worden van GoStores.

## **Groene omlijsting**

Naast het versterken van de kwaliteit van het binnengebied draagt het vergroenen van de randen bij aan het gebiedsprofiel van het vernieuwde GoStores. De Kampenringweg en de Hanzesingel vormen een groene omlijsting. In geval van extreme regenval biedt de openbare ruimte opvang van overtollig water en in geval van extreme hitte biedt het verkoeling. Ook de verblijfkwaliteit neemt toe door de combinatie van (kleinschalige) horeca en een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte.

## **RUIMTELIJKE ORDENING**

Wat betreft ruimtelijke ordening ligt de prioriteit bij het opvullen van bestaande gebouwen met perifere detailhandel. Indien zich nieuwe initiatieven aandienen en de bestaande detailhandelslocaties zijn volledig bezet en/of de bestaande locaties kunnen niet voorzien in kwalitatief passende huisvesting, dan kan de bestemming op andere locaties worden verruimd. Het marktperspectief biedt daarvoor twee locaties, namelijk de plint van het Goudse Poort gebouw en het gebied ten westen van de Kampenringweg richting de Engelvaartlocatie.

Waar het gaat om verplaatsing van perifere detailhandel en perifeer gevestigde reguliere detailhandel van elders op de Goudse Poort, Gouda of regio naar GoStores

Groene inrichting en water het gebied in halen





**Kansenkaart detailhandel**

-  detailhandel
-  leisure
-  sport
-  ontmoeting
-  horeca
-  zichtbaarheid
-  parkeren
-  herontwikkeling/vernieuwing
-  verbetering OV
-  aansluiten op groene kwaliteiten Hanzesingel

geldt dat de bestemming van de achterblijvende locatie wordt gewijzigd in een, bij dat gebied passende, andere bestemming en de bestemming detailhandel wordt weggehaald. De perifere detailhandel en perifeer gevestigde reguliere detailhandel die wordt verplaatst mag de huidige bestemming 1-op-1 meenemen naar GoStores.

Om de attractiviteit van GoStores verder te vergroten kan versterking van deze perifere detailhandel worden gezocht in de binnen PDV passende specifieke detailhandelsbranches en/of winkels die naar aard en omvang van de goederen daaraan gerelateerd zijn. Belangrijk criterium is dat de formules passen in het totaalconcept van de GoStores. Daarnaast kan verruiming van perifere detailhandel –mits onderbouwd en volgend aan het marktperspectief- naar horeca, leisure, sport en logies mogelijk zijn. Waar horeca, leisure en sport voor de gehele GoStores kan opgaan, geldt logies specifiek voor het “centrum” van de Goudse Poort.

## SAMENWERKING

Het verbeteren van de inrichting en gebiedskwaliteit vraagt om een publiek-private samenwerking. De publieke rol richt zich enerzijds op de fysieke verbetering van de openbare ruimte, en anderzijds in het verplaatsen van openbare parkeerplaatsen van plekken waar verblijfsgebieden of looproutes worden aangelegd. Letterlijk gelijktijdig hebben de private partijen de verantwoordelijkheid om de plinten grenzend aan de verblijfsgebieden en looproutes te verbeteren. Dat geldt in ieder geval voor de Deventerweg, deels de Kampenringweg, het ‘Doesburgplein’ en de ‘Hanzesingel’. De samenwerking en afstemming moet worden vastgelegd in een overeenkomst.

Het verbeteren van de branding is een private aangelegenheid. Dat geldt onder meer voor het opstellen en uitvoeren van een gezamenlijke marketingcommunicatie-strategie. De profilering en signing langs de gevels aan de A12 vraagt in ieder geval een faciliterende rol van de gemeente. Datzelfde geldt voor het aanleggen van bewegwijzering vanaf de toegangswegen, en een P-route naar en door GoStores (en GoOffices). De bewegwijzering is belangrijk voor de gehele Goudse Poort, en wordt op het niveau van de Goudse Poort opgepakt. De ontwikkelstrategie Goudse Poort gaat hier verder op in.

## FINANCIIEEL

Veruit de grootste investeringen komen van private partijen en zijn gerelateerd aan het aanpassen of realiseren van courante ruimten voor perifere detailhandel, horeca, leisure, sport en logies. Het moment van investeren hangt direct samen met de aanwezigheid van een huurder; er is dus geen sprake van (grote) voorinvesteringen. Datzelfde geldt voor het creëren van fysieke ruimte voor de aanleg van het ‘Doesburgplein’. Deze investering is dermate groot dat dit pas loont als er voor het gehele Goudse Poort gebouw een haalbare businesscase is.

Investeringen in de gebiedskwaliteit zijn minder omvangrijk en dragen direct bij aan de aantrekkelijkheid van GoStores. De gemeente staat, mogelijk samen met het waterschap, voor de investeringen in de openbare ruimte. Gezien de sterke samenhang tussen GoStores en GoBusiness, en het belang van een hoge gebiedskwaliteit, is afstemming tussen de publieke investeringen in deze gebieden van groot belang. Private partijen nemen het verbeteren van de plinten voor hun rekening. De partijen zijn zelf verantwoordelijk voor de investeringen; ook hier is afstemming nodig tussen private partijen onderling en tussen publiek en privaats.

Anders is dat bij de verbetering van de branding. De benodigde investeringen zijn relatief gering en worden opgebracht door de private partijen in het gebied. Dit vraagt enkel een faciliterende rol van de gemeente.

Potentiele acties GoStores

Actie  ■ donkergroen = prioriteit	Samenwerking: door wie?	Investing: omvang?	Investing: door wie?			Bijdrage individuele business case					
			Privaat	Collectief	Publiek	Eigenaar		Gebruiker		Gemeente	
						Direct	Indirect	Direct	Indirect	Direct	Indirect
<b>Vergroten diversiteit winkelaanbod</b>											
• Uitbreiden bestemming detailhandel en verruimen bestemming met horeca, leisure, sport en logies	Publiek	x			x	xxx		xxx		x	x
<b>Verbeteren inrichting en gebiedskwaliteit</b>											
• Creëren van een verblijfsgebied langs de 'Hanzesingel' (Hanzeweg)	Publiek/privaat participerend	xx		x	xx		xx		xx		xx
• Opwaarderen van het Elburgplein	Privaat	x	x				x		x		
• Opwaarderen van Doesburgweg tot Doesburgplein	Publiek-privaat	xx	x		x		xx		xx		xx
• Realiseren aantrekkelijke looproutes tussen Elburgplein, Hanzesingel, Doesburgplein en parkeergarage	Publiek-privaat	xx	x	x	x		xx		xx		x
<b>Uitbreiden van detailhandelscluster naar het zuidwesten</b>											
• Doorbraak in de huidige bebouwing aan de westkant van het Elburgplein	Privaat/publiek faciliterend	xx	xx		faciliterend	xx	x	xx	x		x
• Sligro integreren in het winkelgebied	Privaat	x	x				x		x		x
<b>Realiseren eenduidige branding en bewegwijzering*</b>											
• Opstellen eenduidige GoStores branding	Privaat	x	x				x		x		x
• Profileren en signing langs de gevels aan de A12	Privaat/publiek faciliterend	x	x		faciliterend		x		x		x
• Verbeteren bewegwijzering vanaf snelweg en primaire toegangswegen Stavorenweg en Burg. van Reenensingel en interne parkeerrouting	Privaat/publiek faciliterend	x	x	x	faciliterend		x		x		x
<b>Realiseren courante winkelruimte</b>											
• Aanpassen en verbeteren winkelruimten langs de Kampenringweg	Privaat/publiek faciliterend	xxx	xxx		faciliterend	xxx		xxx			x
• GoStores concept uitbreiden met nieuwe ruimten in plint van Goudse Poort gebouw of aan de zuidwestkant	Privaat/publiek faciliterend	xxx	xxx		faciliterend	xxx		xxx			x
• Verplaatsen van ingangen tot winkelconcentratie rondom het 'Doesburgplein'	Privaat/publiek faciliterend	xxx	xxx		faciliterend	xxx		xxx			x

\* de ontwikkelstrategie Goudse Poort bevat de uitwerking van de thema's mobiliteit en bereikbaarheid, energie, gebiedskwaliteit en klimaatbestendigheid omdat deze voor de gehele Goudse Poort opgaan.

## STEDENBOUW

### Realiseren collectiviteit en interactie

Het nadrukkelijker positioneren van GoOffices als vitaal kantorencluster levert een belangrijke bijdrage aan de marktkansen voor kantoren in de Goudse Poort. Daarbij ligt de nadruk op collectiviteit en interactie. Dit is onder andere te bereiken door de realisatie van collectieve voorzieningen (bijvoorbeeld een gebiedskantine, fitness, ontmoetingsruimte, datacenter of shared services center), het toevoegen van verblijfskwaliteit in de openbare ruimte (bijvoorbeeld in de Hanzesingel), collectieve parkeervoorzieningen waardoor kwaliteit op maaiveld toeneemt, een frequente collectieve en/of openbaar vervoer verbinding naar station Gouda Centraal, eenduidige bewegwijzering en een sterker gezamenlijk programmatische signatuur.

### Toename levendigheid en gebiedskwaliteit

Het kantorencluster staat niet op zichzelf. Kansen om de levendigheid en gebiedskwaliteit te vergroten doen zich voor bij de integratie en interactie met detailhandel, horeca, leisure, sport en logies. Daarnaast doen zich kansen voor ten aanzien van duurzaamheidsmaatregelen, individueel vaak te kostbaar maar collectief wel financieel haalbaar. Dat versterkt de toekomstwaarde van het gehele gebied.

### Verbeteren bereikbaarheid per collectief en/of openbaar vervoer

De bereikbaarheid per collectief en/of openbaar vervoer moet worden verbeterd. Een halte in het centrum van het kantorencluster, net als een halte in het centrum van

GoStores, is minimaal vereist voor de versterking van het gebied. Dat geldt des te meer bij een uitbreiding met IT-bedrijvigheid, een IT-onderwijsfunctie en andere voorzieningen in het gebied. Daarnaast is een meer frequente verbinding met het Centraal Station gewenst. Een (deels) private verbinding wordt financieel haalbaarder door een sterk kantorencluster, met meer gebruikers en werknemers.

### Verbeteren parkeren

Een groot deel van de kantoren en bedrijven hebben hun eigen parkeerterrein. Bij veel bedrijven is de parkeercapaciteit echter ontoereikend. Werknemers en bezoekers parkeren daarom op parkeerplaatsen in de openbare ruimte. In totaliteit zijn er voldoende

Profiel Hanzesingel: transparante plinten, geen opslag of parkeren in de voortuin



Benut de kwaliteit van de Hanzesingel door verblijfsplekken en routes



parkeerplaatsen op de Goudse Poort, maar werknemers en bezoekers willen dichtbij parkeren. Dit leidt lokaal tot parkeerproblemen. Bij een toename van de werkgelegenheid en het bezoek aan de Goudse Poort moet de parkeercapaciteit (lokaal) worden vergroot of moet de afstand van de auto naar de eindbestemming worden verkleind. Clustering van bezoek intensieve functies maakt een centrale parkeeroplossing, en efficiënter gebruik van de bestaande parkeerplaatsen, realistisch.

### Aanpassen huidige kantoorgebouwen

Een beperkt aantal kantoren heeft toekomstwaarde. Dit geldt met name voor de kantoren op goede locaties, zoals het kantorencluster. Het aanpassen van deze kantoren

geeft ook in de toekomst verhuurkansen: verbeteren van de kwaliteit en uitstraling, opdelen van de etages of het gebouw in kleinere oppervlakken, vergroten van de herkenbaarheid van een 'eigen' kantooretage, introduceren van flexibel gebruik en aanbieden van services.

### Onttrekken van kantoormeters

De Goudse Poort heeft een groot overschot aan kantooruimte. Grote en verouderde kantoren die al leegstaan, of leeg komen te staan, worden niet meer verhuurd. Dat gaat in ieder geval op voor een groot aantal kantoren in de 'Etalage', langs de westkant van de weg Goudse Poort, en de meeste kantoren in het zuidoosten van de Goudse Poort. Deze en sommige

andere solitair gelegen kantoren hebben geen toekomstwaarde. Dat geldt des te meer voor kantoren met een laag energielabel: vanaf 2023 mogen alleen nog kantoren met een energielabel C of hoger worden verhuurd. De upgrade van deze kantoren is, zonder gebruiker in het vooruitzicht, financieel onaantrekkelijk. Bij een enkel kantoorgebouw is herbesteding binnen het huidige casco kansrijk. De meeste gebouwen lijken echter niet geschikt voor herbesteding vanwege (de combinatie van) gebouw- en locatienmerken. In die gevallen biedt sloop-nieuwbouw voor een andere functie potentie.

Eenduidig en representatief beeld naar buiten toe



Atlas Arena: collectieve branding, services, signing en energie.







## RUIMTELIJKE ORDENING

GoOffices als primaire kantoorlocatie op de Goudse Poort heeft toekomstpotentie. Behoud van de kantoorbestemming of wijziging van de enige (kleine) locatie met de bestemming bedrijf naar kantoor staan daarom voorop. Verder kan het mogelijk zijn om, bij concrete initiatieven, de bestemming in de plint van gebouwen waar nodig te verruimen ten behoeve van collectieve ondersteunende voorzieningen. Te denken valt aan horeca, fitness, ontmoetingsruimtes of een printshop. Voor het “centrum” van de Goudse Poort is er daarnaast ruimte voor (perifere of specifieke) detailhandel en logies.

De versterking van GoOffices gaat samen met het verminderen van kantoorruimte elders op de Goudse Poort. Daartoe kan bij een nieuw initiatief in GoBusiness en GoLiving de bestemming worden verruimd naar functies die volgen uit het marktperspectief. Bij invulling van een nieuwe functie (mits onderbouwd, volgend aan het marktperspectief) wordt de planologische mogelijkheid voor kantoren wegbestemd van de betreffende locatie.

## SAMENWERKING

Voor GoOffices ligt de topprioriteit bij versterking van de economische attractiviteit. Hierbij biedt de positionering als IT-cluster goede kansen. Dit vraagt om een publiek-private samenwerking tussen enerzijds de IT-bedrijvigheid in de Goudse Poort, Gouda en mogelijk de regio en anderzijds de gemeente Gouda en de regiogemeenten. De samenwerking richt zich onder meer op marketingcommunicatie, kennisuitwisseling, borging van een aantrekkelijke omgeving met collectieve ondersteunende functies, het creëren van randvoorwaarden als een glasvezelnetwerk, en het aantrekken van onderwijsfuncties en nieuwe bedrijven. Dat laatste kan ook onder het werk van de initiatievenloods Goudse Poort vallen (zie een verdere toelichting onder ontwikkelstrategie Goudse Poort).

Naast voorgaande is het van belang dat publiek en privaat gezamenlijk, en in nauwe samenwerking met GoStores, een mobiliteitsplan opstellen met oplossingen voor collectieve parkeervoorzieningen en een P-route, en nieuwe vormen van openbaar of collectief vervoer. De gebiedsthema's en ontwikkelstrategie Goudse Poort in het volgende hoofdstuk gaan hier verder op in.

## FINANCIIEEL

De private partijen staan met de benodigde kwalitatieve verbetering van bestaande kantoorgebouwen, en toevoeging van collectieve voorzieningen, voor de grootste investeringen. Verder vergt de verplichting voor ieder kantoor om in 2023 minimaal energielabel C te hebben relatief grote investeringen. Investeringen die, afhankelijk van het huidige energielabel, binnen 4,5 tot 6,5 jaar zijn terugverdiend mits er een huurder is en de verhuurder de investeringen kan doorberekenen in de huur. Private partijen zijn verantwoordelijk voor deze investeringen en investeren op het moment dat zich een concrete marktkans voordoet.

De fysieke investeringen in het verbeteren van de openbare ruimte zijn voor rekening van de gemeente, waarbij ook het waterschap vanuit de wateropgave mogelijk een deel van de investeringen op zich kan nemen. De verantwoordelijkheid voor deze investeringen ligt bij de private partijen.

De positionering als IT-cluster, de initiatievenloods en het opstellen van het mobiliteitsplan vragen beduidend minder investeringen dan de verbetering van gebouwen. Deze vraagstukken spelen grotendeels op het niveau van de Goudse Poort als gebied, en vragen bijdragen van zowel publiek als privaat. In de ontwikkelstrategie Goudse Poort is dit verder uitgewerkt.

Potentiele acties GoOffice

Actie ■ donkergroen = prioriteit	Samenwerking: door wie?	Investing: omvang?	Investing: door wie?			Bijdrage individuele business case					
			Privaat	Collectief	Publiek	Eigenaar		Gebruiker		Gemeente	
						Direct	Indirect	Direct	Indirect	Direct	Indirect
<b>Versterken IT-bedrijvigheid</b>											
• Aantrekken van een IT-onderwijsfunctie	Publiek/privaat participerend	xx		x	x	x	x		xx	x	x
• Opbouwen van samenhangend IT-cluster; bouwen van netwerk en reden voor bedrijven zich aan Gouda en/of elkaar te binden	Publiek-privaat	xx	x	x	x		x		xx		x
<b>Concentreren kantoren in noordoosten en onttrekking kantoorometers</b>											
• Onttrekken door bestemmingsverruiming in gebieden buiten het noordoost cluster	Publiek	x			x	xxx		xxx			x
• Onttrekken door sloop-nieuwbouw in gebieden buiten het noordoost cluster	Privaat/publiek faciliterend	xxx	xxx		faciliterend	x		x			x
<b>Verbeteren bereikbaarheid collectief en/of openbaar vervoer*</b>											
• Meer frequente verbinding met het Centraal Station met routing door noordelijk deel Goudse Poort - busshuttle	Publiek/privaat participerend	xx		x	xx		xx		xx		x
<b>Verbeteren bereikbaarheid auto*</b>											
• Clustering van bezoek-intensieve functies	Privaat/publiek faciliterend	x	xx		faciliterend		x		x		x
• Vergroten lokale/collectieve parkeer capaciteit (dichtbij eindbestemming)	Publiek-privaat	xx	x	x	x		xx	xx			x
<b>Aanpassen kantoren (waaronder minim. energielabel C)</b>											
• Verbeteren van gebouwkwaliteit en uitstraling	Privaat	xx	xx			xx		xx			x
• Opdelen in kleinere oppervlakken	Privaat	xx(x)	xx(x)			xxx		xxx			x
• Vergroten van individuele herkenbaarheid van huurders	Privaat	x	x				x		xx		x
• Mogelijk maken flexibel gebruik en aanbieden van services	Privaat	x	x			x		x			x
• Kantoren gereed maken voor minimaal energielabel C	Privaat	xx(x)	xx(x)			xx		xxx			x

\* de ontwikkelstrategie Goudse Poort bevat de uitwerking van de thema's mobiliteit en bereikbaarheid, energie, gebiedskwaliteit en klimaatbestendigheid omdat deze voor de gehele Goudse Poort opgaan.

## STEDENBOUW

### Verbeteren gebiedskwaliteit

De uitstraling van het 'hart' van de Goudse Poort is matig. Het gebied is vooral functioneel ingericht en daardoor niet aantrekkelijk. De aantrekkelijkheid van met name de Burgemeester van Reenensingel, als hoofdentree van het bedrijvengebied, moet worden vergroot. Dit kan door de openbare ruimte meer open te stellen, meer uitnodigend te maken voor ander gebruik dan de auto, en het gebied een groenere uitstraling te geven. Aansluiting bij de verbetering van de 'Hanzesingel' voor het detailhandels- en kantorencluster biedt daarvoor goede mogelijkheden. De hoofdwegenstructuur van de Goudse Poort vormt daardoor een groen raamwerk, en benadrukt de samenhang in het gebied.

Etalagefunctie



### Sterkere stedenbouwkundige en landschappelijke eenheid

De Goudse Poort als totaal, maar zeker het gebied rondom de Burgemeester van Reenensingel kent een grote diversiteit aan gebouwvormen, rooilijnen en ruimtegebruik langs de straatzijde. Het groen wordt gekenmerkt door hoge bomen en afwisselend dichtbegroeide bosschages. Het gebied oogt daardoor rommelig. Een sterkere stedenbouwkundige en landschappelijke eenheid geeft een directe verbetering van de beeldkwaliteit. Het uitwerken van een aantal beeldkwaliteitsprincipes biedt daarvoor de kaders, zoals een omlijsting van de kavels met hagen, het verplaatsen en concentreren van parkeren en opslag aan

Representativiteit en landschappelijke eenheid



de achterkant van de bedrijfsgebouwen en een gelijke adressering en uitstraling aan de straatkant.

### Stedenbouwkundige spelregels voor de Etalage

De uitbreiding van GoBusiness naar de 'Etalage' zal naar verwachting de weg der geleidelijkheid bewandelen. Vitale kantoorgebruikers blijven, andere leegstaande (kantoor-)gebouwen worden getransformeerd naar een bedrijfsmatige invulling en op andere plekken zullen kantoorgebouwen worden gesloopt en vervangen door bedrijfsruimten. Deze gebouw- en kavelsgewijze vernieuwing van de 'Etalage' vereist het opstellen van een aantal stedenbouwkundige spelregels waardoor de samenhang gewaarborgd blijft.



## Realisatie kleinschalige bedrijfsruimte of verzamelgebouw(en)

De grootste vraag van bedrijven gaat uit naar moderne kleinschalige bedrijfsruimte. Op locaties als de Goudse Poort gaat het vooral om bedrijfs- en productiehallen, opslagruimte, werkplaatsen en (ondergeschikt) bedrijfsruimte. Er is veel vraag naar ruimte tot 1.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlak, ruimten tot 2.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlak is beperkt vraag naar en ruimten groter dan dat worden sporadisch gevraagd. Ook is er vraag naar bedrijfsverzamelgebouwen voor ZZP-ers en kleinere (startende) ondernemingen. Conceptueel kan de ontwikkeling van een kleinschalig bedrijvenpark interessant zijn, met meerdere ruimten van verschillende

groottes rondom een gezamenlijke parkeerplaats met laad- en losvoorzieningen. De Engeltaartlocatie biedt uitstekende randvoorwaarden voor een dergelijk concept.

## Vernieuwing en sloop-nieuwbouw

Een deel van de bedrijfsruimten op de Goudse Poort zijn recent vernieuwd en voldoen aan de huidige gebruikswensen. Een ander deel van de bedrijfsruimte is echter niet meer courant of is gebouwd voor een specifiek gebruik. De gebouwen zijn te groot, vloeroppervlakken niet anders of flexibel indeelbaar en bouwhoogtes te laag. Dit betekent dat slechts een deel van de huidige bedrijfsruimten interessant is voor

vernieuwing binnen de huidige gebouwcontouren. Een groter deel van de bedrijfsruimten heeft alleen toekomstwaarde na herontwikkeling tot kleinere bedrijfsruimte. Bij uitbreiding van bedrijfsruimte naar het noordwesten en noordoosten gaat het vooral om sloop-nieuwbouw van kantoorgebouwen: van herontwikkeling zal hier niet of zeer beperkt sprake zijn.

### Profiel Goudse Poort

- Groene, campusachtige uitstraling
- Gebouwen los in het groen





## **RUIMTELIJKE ORDENING**

De topprioriteit in GoBusiness is het accommoderen van de vraag naar bedrijfsruimte. Het wijzigen van bestemmingen op locaties zoals de Hanzeweg-West of in de "Etalage", maakt realisatie van courante bedrijfsruimte mogelijk. Bij nieuwe initiatieven kan de huidige kantoorbestemming worden gewijzigd in een bedrijfsbestemming. Aangezien de huisvestingseisen van bedrijvigheid en kantoorgebruikers duidelijk verschillen kent de nieuwe bestemming andere (en flexibelere) regels voor onder meer bouwvlak en bouwhoogte. De Engelvaartlocatie heeft reeds de juiste bedrijfsbestemming om bijvoorbeeld kleinschalige logistiek of transport te kunnen realiseren.

Door in GoBusiness een bestemmingswijziging naar bedrijfsruimte mogelijk te maken kan worden voldaan aan een andere topprioriteit in de Goudse Poort: vermindering van 80.000 m<sup>2</sup> kantooroppervlak die structureel leegstaat.

## **SAMENWERKING**

GoBusiness functioneert goed. Een structurele samenwerking om GoBusiness te verbeteren is daarom niet nodig. Wel moeten publiek en privaat samenwerken bij het opstellen van de beeldkwaliteitsprincipes voor bestaande en nieuwe gebouwen in het gebied. Aangezien dit voor de gehele Goudse Poort op gaat, komt dit terug in de strategie voor de Goudse Poort. De initiatievenloods kan ook voor dit gebied waarde hebben, en kan vanuit de samenwerking voor Goudse Poort worden opgepakt.

Parallel aan GoStores en GoOffices kan een samenwerking worden opgezet om de positionering van GoBusiness te versterken als toplocatie in de Goudse regio. De private partijen in GoBusiness staan hiervoor zelf aan de lat, waarbij de organisatie voor de Goudse Poort een begeleidende rol kan pakken.

## **FINANCIIEEL**

Het realiseren van courante bedrijfsruimte vergt de grootste investeringen, hetzij door transformatie hetzij door sloop-nieuwbouw. Gezien de huisvestingseisen zal het vrijwel altijd sloop-nieuwbouw betreffen. Daarbij kan het verkrijgen van financiering ten behoeve van transformatie of sloop-nieuwbouw een probleem zijn, of er kan een mismatch zijn tussen vraag en aanbod. Een ondernemer vraagt bijvoorbeeld een kleiner perceel dan beschikbaar is bij sloop van een kantoorgebouw. Financieel instrumentarium kan daarvoor een oplossing bieden. Aangezien dit voor de gehele Goudse Poort kan opgaan is dit verder uitgewerkt in de ontwikkelstrategie voor de Goudse Poort.

Bij de realisatie van nieuwe bedrijfsruimte of aanpassing van bestaande bedrijfsruimte gelden de beeldkwaliteitsprincipes die worden opgesteld. Het opstellen van de beeldkwaliteitsprincipes komt voor rekening van de organisatie voor de gehele Goudse Poort. Dat geldt ook voor de initiatievenloods. De ontwikkelstrategie voor de Goudse Poort gaat hier verder op in.

Potentiele acties GoBusiness

Actie ■ donkergroen = prioriteit	Samenwerking: door wie?	Investing: omvang?	Investing: door wie?			Bijdrage individuele business case					
			Privaat	Collectief	Publiek	Eigenaar		Gebruiker		Gemeente	
						Direct	Indirect	Direct	Indirect	Direct	Indirect
<b>Accommoderen uitbreidingsvraag</b>											
• Verruimen bestemming naar bedrijf langs toegangsweg Goudse Poort (Etalage), Hanzeweg-West en Engelvaartlocatie	Publiek	x			x	xxx		xxx			x
<b>Realiseren courante bedrijfsruimte</b>											
• Herontwikkeling van gebouwen tot kleinere bedrijfsruimte	Privaat/publiek faciliterend	xxx	xxx		faciliterend	xxx		xxx			x
• Sloop-nieuwbouw van kantoorgebouwen bij uitbreiding naar het noordwesten en noordoosten	Privaat/publiek faciliterend	xxx	xxx		faciliterend	xxx		xxx			x
• Ontwikkeling van bedrijfsverzamelgebouw voor kleine zelfstandigen of kleinere (startende) ondernemingen in het MKB	Privaat/publiek faciliterend	xxx	xxx		faciliterend	xxx		xxx			x
<b>Sterkere adressering bedrijfsruimten aan hoofdstructuur</b>											
• Beeldkwaliteitsprincipes ontwikkelen (met name Etalage, Hanzesingel en Burgemeester van Reenensingel)	Publiek/privaat participerend	x			x		x		x		x



## STEDENBOUW

### Realiseren van woonkwaliteiten

Het zuidoosten van de Goudse Poort heeft momenteel geen woonkwaliteiten, maar ligt wel goed gepositioneerd ten opzichte van bestaande woongebieden. Er moeten woonkwaliteiten worden toegevoegd: voldoende woningen zodat er een zelfstandig woonmilieu ontstaat, toevoeging van groen, langzaam verkeer verbindingen, prettige overzichtelijke buitenruimte en een duidelijke en veilige oversteek van de Burgemeester van Reenensingel naar het Groenhovenpark, buurtwinkelcentrum en gezondheidscentrum.

### Verbeteren bereikbaarheid openbaar vervoer

Een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer is een belangrijke impuls voor de attractiviteit van de Goudse Poort als woongebied. Voor starters en oudere doelgroepen is dit essentieel. Aangezien de verbetering van het openbaar vervoer ook van belang is voor de versterking van het detailhandels- en kantorencluster moet dit worden verbeterd. Een meer frequente verbinding met het Centraal Station geeft extra waarde aan wonen in de zuidoosthoek, en versterkt daarnaast de aantrekkelijkheid van de detailhandel en kantoren elders in de Goudse Poort.

### Transformeren of slopen en nieuw bouwen

Of transformatie van de bestaande gebouwen in het zuidoosten van de Goudse Poort mogelijk is, is sterk afhankelijk van de gebouwkenmerken. Een aantal gebouwen, zoals het logistieke centrum, voldoet in ieder geval niet en zal moeten worden gesloopt indien er woningbouw wordt gerealiseerd. Daarnaast is het de vraag of de markt voldoende wordt bediend door binnen het huidige casco woningen te realiseren, en of de maximale kwaliteit wordt gerealiseerd. Sloop-nieuwbouw biedt de mogelijkheid om optimaal aan te sluiten bij de huidige en toekomstige vraag, het gebied opnieuw in te delen en een nieuwe omgeving te creëren.

Kansen voor nieuwe woonvormen: CPO, hybride woon-werkgebouwen

Voldoende kritische massa & eigen woonkwaliteit realiseren

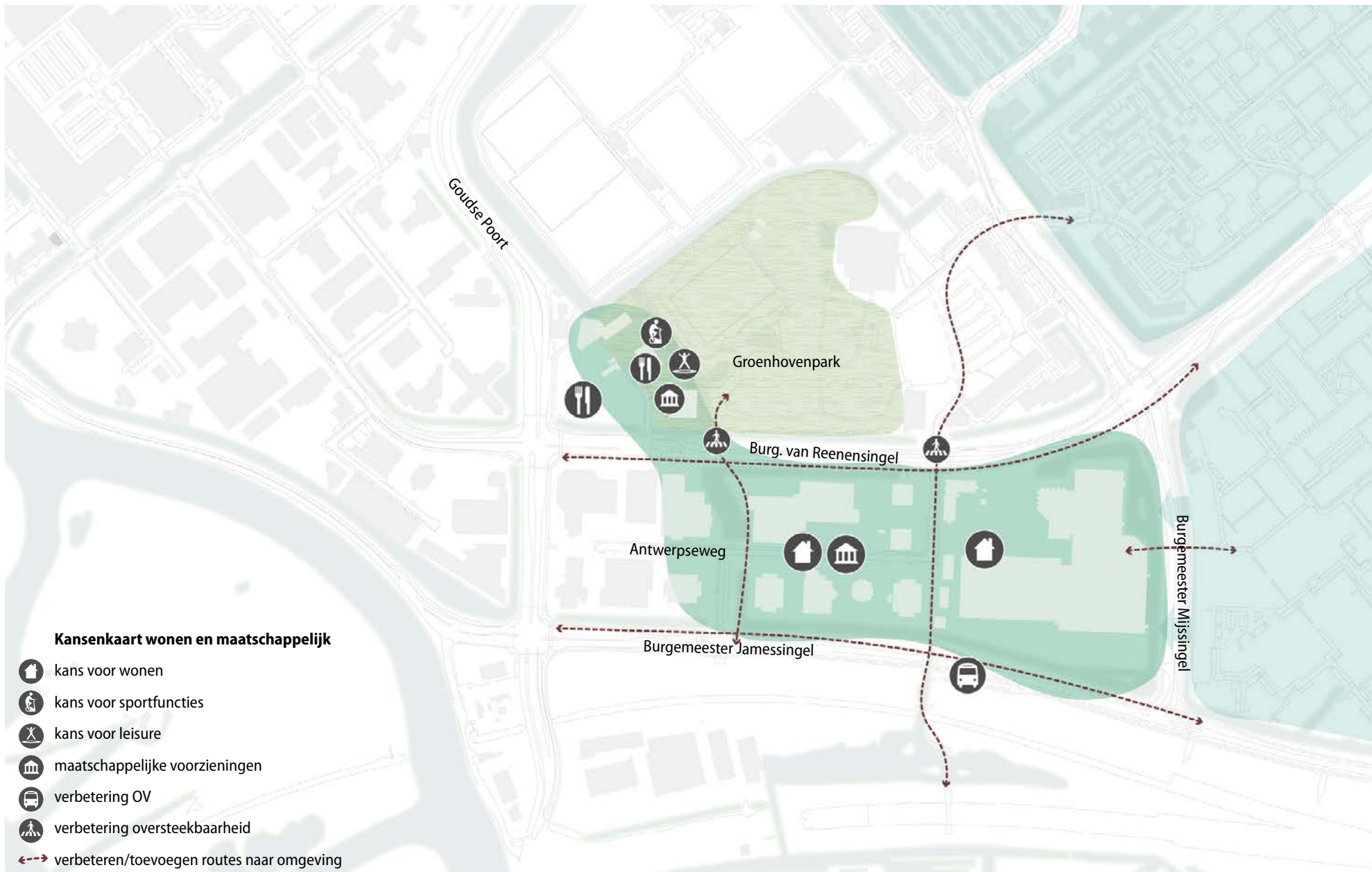


## Vergroten van de parkkwaliteiten

In het GoLiving gebied neemt de Harderwijkweg een bijzondere positie in. De randvoorwaarden voor het wonen zijn op dit moment niet optimaal: de hindercirkel van het tankstation aan de Goudse Poort beperkt de 'gevoelige functies' en de impact van het verkeersgeluid is ook fors. Bovendien zijn recent twee restaurants (KFC en de Beren) gerealiseerd die primair gericht zijn op bezoekers per auto. Tegelijkertijd grenzen de kantoorgebouwen aan de Harderwijkweg letterlijk aan het Groenhovenpark. Dit biedt kansen voor maatschappelijke functies en voorzieningen die een bijdrage leveren aan de kwaliteit van het park.

Functies in het park





## **RUIMTELIJKE ORDENING**

De zuidoosthoek van de Goudse Poort biedt kansen voor wonen en maatschappelijke vastgoed. Omdat geen van de locaties een passende bestemming heeft kan, op het moment dat zich een concreet initiatief aandient, het planologisch regime worden aangepast naar wonen of maatschappelijk. In het geval van woningen is het realiseren van een zelfstandig woonmilieu randvoorwaardelijk; het marktperspectief bevat een toelichting over een dergelijke schaalprong. Voor versterking van het Groenhovenpark kan in het gebied rondom de Harderwijkweg de bestemming worden gewijzigd al naar gelang welke functie zich aandient. Met de bestemmingswijziging naar één van voornoemde bestemmingen wordt de kantoorbestemming verwijderd.

## **SAMENWERKING**

Voor de ontwikkeling van woningen of maatschappelijk vastgoed in de zuidoosthoek van de Goudse Poort is geen structurele samenwerking nodig. De gemeente kan wel een rol spelen bij de (snellere) herontwikkeling van het gebied. Bijvoorbeeld door een globale stedenbouwkundige visie voor het gebied op te stellen om partijen inzicht te geven in de mogelijkheden, of eigenaren en/of initiatiefnemers bij elkaar te brengen. De initiatievenloods voor de Goudse Poort kan dit laatste ook op zich nemen.

## **FINANCIIEEL**

De investeringen in GoLiving zijn het grootst waar het gaat om transformatie of sloop-nieuwbouw. Private partijen investeren wanneer zich een concreet initiatief voordoet. Financieel instrumentarium kan transformatie of sloop-nieuwbouw mogelijk maken, zie hiervoor ook de ontwikkelstrategie van GoBusiness en de Goudse Poort als totaal. Daarnaast brengt het realiseren van de woonkwaliteit in de zuidoosthoek relatief hoge kosten met zich mee. De gemeente doet deze, door private ontwikkelingen gedragen, investeringen.

Potentiele acties GoLiving

Actie  ■ donkergroen = prioriteit	Samenwerking: door wie?	Investing: omvang?	Investing: door wie?			Bijdrage individuele business case					
			Privaat	Collectief	Publiek	Eigenaar		Gebruiker		Gemeente	
						Direct	Indirect	Direct	Indirect	Direct	Indirect
<b>Verruimen bestemming ten behoeve van transformatie / herontwikkeling</b>											
• Toevoegen wonen en maatschappelijk in de zuidoosthoek	Publiek	x			x	xxx		xxx		x	
• Mogelijk maken functies die Groenhovenpark versterken	Publiek	x			x	xxx		xxx		x	
<b>Creeren en garanderen woonkwaliteit</b>											
• Veilige oversteek van Burgemeester van Reenensingel naar Groenhovenpark en voorzieningen	Publiek	x			x		x		x		x
• Sturen op minimale hoeveelheid woningen in zuidoosthoek ten behoeve van woonkwaliteit	Publiek	x			x		x		x		x
• Toevoeging van groen in zuidoosthoek	Publiek	x			x		x		x		x
<b>Versterken functie Groenhovenpark</b>											
• Vergroten gebruikswaarde en toegankelijkheid ten behoeve van wonen in de zuidoosthoek	Publiek	x			x		x		x		x
• Realiseren functies die een bijdrage leveren aan de kwaliteit van het park (sport, maatschappelijk, recreatie en recreatiegeoriënteerde daghoreca)	Privaat/publiek faciliterend	xxx	xxx		faciliterend	xxx		xxx			x
<b>Verbeteren van het openbaar vervoer*</b>											
• Meer frequente verbinding met het Centraal Station	Publiek/privaat participerend	xx		x	xx		xx		xx		xx

\* de ontwikkelstrategie Goudse Poort bevat de uitwerking van de thema's mobiliteit en bereikbaarheid, energie, gebiedskwaliteit en klimaatbestendigheid omdat deze voor de gehele Goudse Poort opgaan.

# 4 DE GOUDSE POORT

**Uit het marktperspectief en de ontwikkelstrategieën naar kerngebieden komen een aantal overkoepelende thema's naar voren. Gebiedsthema's die voor de Goudse Poort als geheel opgaan, en een gecoördineerde of gezamenlijke ontwikkelstrategie vragen.**

**Het oppakken van de gebiedsthema's draagt bij aan de profilering van de Goudse Poort als integraal stadsgebied voor winkelen, werken, wonen en recreëren. De prioriteit ligt bij het verbeteren van de mobiliteit en bereikbaarheid, en het verbeteren van de gebiedskwaliteit- en uitstraling. De ontwikkelstrategie verderop in dit hoofdstuk bevat de wijze waarop de maatregelen binnen de gebiedsthema's worden uitgevoerd. Voor de thema's maken de betrokken partijen daarnaast Gebiedsdeals: deals die op het niveau van de Goudse Poort worden opgestart en gerealiseerd.**

## GEBIEDSTHEMA'S

### Mobiliteit en bereikbaarheid

Een goede bereikbaarheid met collectief en/of openbaar vervoer is voor iedere functie in de Goudse Poort belangrijk. Voor wonen in de zuidoosthoek, met doelgroepen als starters en ouderen, is het openbaar vervoer cruciaal. Dat geldt ook voor de kantoren in de Goudse Poort, en met name het mogelijk toekomstige IT-cluster in de noordoosthoek en de functies in Goudse Poort Centrum. Het gaat daarbij om het verbeteren van de route en het vergroten van de frequentie. Te denken valt aan een, niet aan haltes gebonden, elektrische parkshuttle die permanent naar en door de Goudse Poort rijdt. Aangevuld met collectieve abonnementen op taxi's en elektrische deelauto's, -scooters en -fietsen. Pick-up points en snellaadpunten voor al het elektrische vervoer bij Goudse Poort Centrum en het Centraal Station vergroten het gebruiksgemak.

Autobereikbaarheid is en blijft van groot belang voor de Goudse Poort. Logische routing en eenduidige bewegwijzering naar de verschillende functies en marktgebieden is de eerste verbetering. Voor bezoekers van GoStores bijvoorbeeld moet het vanaf de snelweg en de wegen vanuit de stad direct duidelijk zijn hoe de winkels te bereiken. Datzelfde geldt voor GoOffices en de bedrijven in GoBusiness. Parkeren dicht bij de bestemming is daarbij essentieel. Dit vraagt om een efficiënter gebruik van de bestaande parkeercapaciteit,

aangevuld met nieuwe parkeeroplossingen. Efficiënter door bijvoorbeeld de aanleg van een P-route en het gebruik van een (mobiel) parkeersysteem, waarmee bezoekers kunnen zien waar vrije parkeerplaatsen zijn of uitwisseling van (private) parkeerplaatsen mogelijk is. En nieuwe oplossingen door bijvoorbeeld het gebruik van plekken waar auto's op afroep beschikbaar zijn of kunnen worden achtergelaten in een 'mobility hub', de realisatie van collectieve kleinschalige parkeervoorzieningen en aanvullend kleinschalige 'slimme' op- en overslagvoorzieningen voor het MKB in GoBusiness.

*Uitvoering: Opstellen van een mobiliteitsplan en uitzetten van een innovatieve mobiliteitsconcessie voor de Goudse Poort als totaal.*

### Energie

Bij het thema energie gaat het om besparing, opwekking en uitwisseling. De collectieve inkoop van energiebesparende maatregelen, zoals slimme meet- en regeltechniek en isolatie, kan een grote besparing opleveren. Belangrijk is dat de gebouwen die worden verbeterd vanuit de markt gezien courant zijn. Indien gebouwen geen of een zeer beperkte toekomstwaarde hebben rest sloop-nieuwbouw. Dit kan gelden voor een deel van de structureel leegstaande kantoren op de Goudse Poort. Zeker nadat de rijksoverheid de

verplichting heeft gesteld dat alle kantoren in 2023 minimaal energielabel C hebben. Kantoren die een lager energielabel hebben moeten worden verbeterd of mogen niet meer als kantoor worden verhuurd, waarmee eigenaren voor de keuze komen te staan wel of niet investeren.

Naast energiebesparing biedt opwekking van duurzame energie kansen. Energie uit duurzame bronnen kan in sommige gevallen nu al, en zeker in de toekomst, concurreren met traditioneel opgewekte energie. De Goudse Poort biedt, met grote dakoppervlakken en andere vrije ruimte goede mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie via zonnepanelen en 'urban windmills'. Een Energy Service Company (ESCO) of Energie BV kan de uitvoering op zich nemen van de aanleg, het onderhoud en het beheer van installaties en de levering van duurzame energie. Dat geldt niet alleen voor elektriciteit maar ook voor warmte, bijvoorbeeld via

#### Terugverdientijden energiebesparende maatregelen kantoren

Uit een analyse van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) blijkt dat de jaarlijkse opbrengsten van de energiebesparing tussen de 8-34% van de initiële investeringskosten bedragen, afhankelijk van het oorspronkelijke label. De terugverdientijden naar label C bedragen van label G1 4,5 jaar, label G2 3 jaar, label F en E 5 jaar en label D 6,5 jaar.

een WKO-installatie. Wat betreft warmte kan mogelijk ook worden aangesloten bij de Warmterotonde Zuid-Holland, waarbij restwarmte van elders wordt gebruikt. Een slim energienetwerk, ook wel 'smart grid' genaamd, zorgt er aanvullend voor dat vraag en aanbod van (duurzame) energie beter op elkaar zijn afgestemd.

*Uitvoering: Verdere verkenning van de oprichting van een ESCo en de toepassing van energiebesparende maatregelen in de goudse Poort door een reeds gestarte werkgroep van EVGP en BVGP, in aansluiting bij het Duurzaamheidsplatform Gouda.*

### **Gebiedskwaliteit en -uitstraling**

Op veel plekken laat de uitstraling van de Goudse Poort te wensen over. Leegstand en parkeren zijn beeldbepalend, veel gebouwen zijn architectonisch gedateerd. De uitstraling van de Goudse Poort zal niet van vandaag op morgen radicaal veranderen. Investeringsbeslissingen van private partijen dienen op het moment dat deze zich voordoen een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van het gebied als geheel. Om de toekomstige kwaliteit van de Goudse Poort en de marktgebieden te duiden, is het wenselijk om een aantal beeldkwaliteitsprincipes op te stellen. Dit heeft nadrukkelijk niet de intentie om 'tot achter de komma' zaken vast te leggen, maar het instrument biedt wel helderheid richting initiatiefnemers.

De openbare ruimte van de Goudse Poort is functioneel ingericht. Met het oog op het versterken van het marktperspectief voor de marktgebieden blijft functionaliteit een zwaarwegend criterium. Op enkele plekken is daarnaast wenselijk om te investeren in de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte. Vooral de 'Hanzesingel' biedt kansen voor ontmoeting en interactie in de openbare ruimte. Het draagt bij aan het programmatisch profiel van zowel GoOffices als GoStores. Voor de 'Hanzesingel' dient daartoe een (landschappelijk) inrichtingsplan te worden opgesteld, waarbij ook klimaatbestendigheid wordt meegenomen.

*Uitvoering: Zie hieronder de kwaliteitsprincipes voor de verschillende gebieden.*

### **Klimaatbestendigheid**

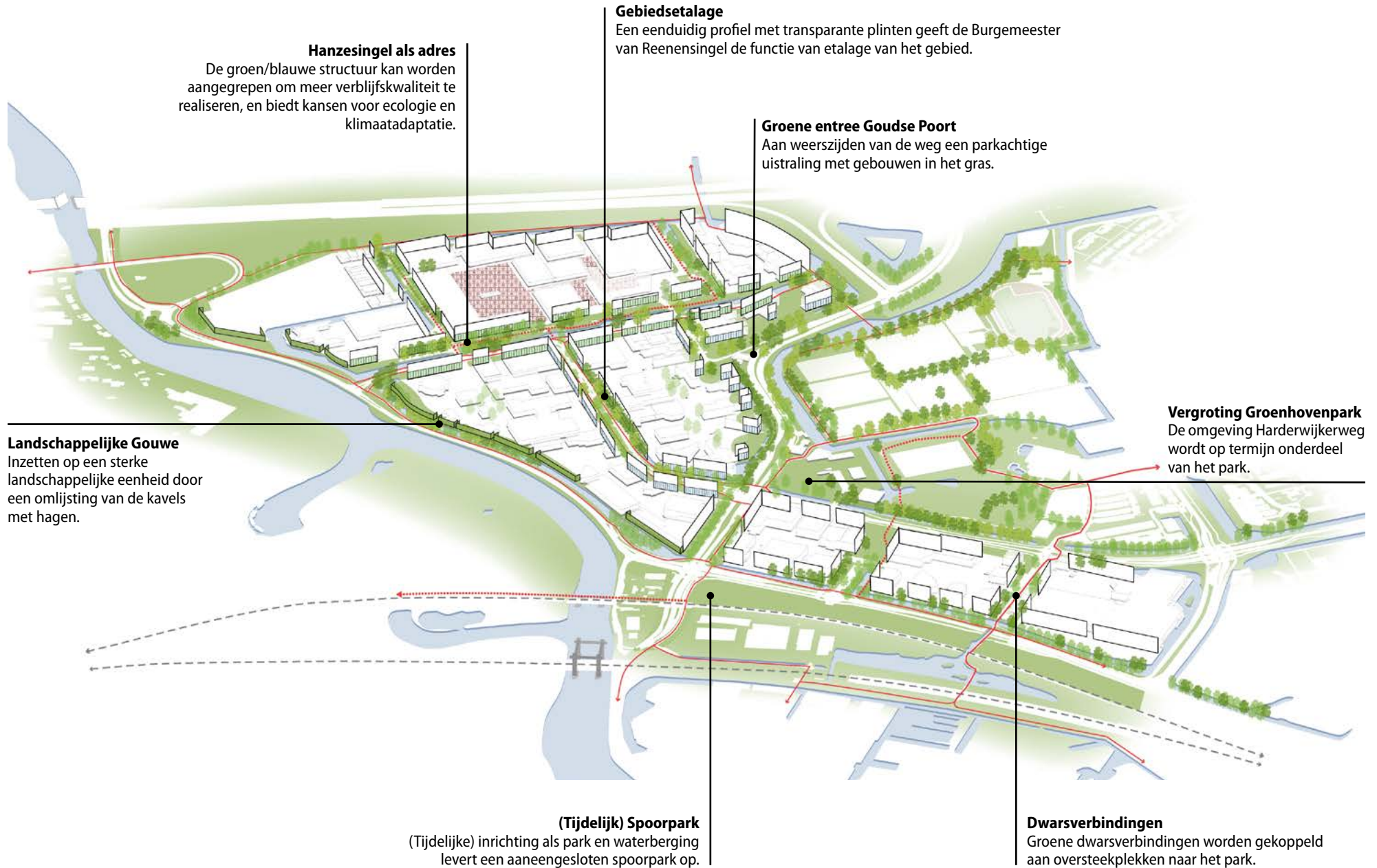
Het thema klimaat heeft betrekking op wateroverlast, waterveiligheid, verdroging, hittestress en bereikbaarheid. Delen van de Goudse Poort staan onder water bij zware regenval, met overlast en schade tot gevolg, en het grote percentage verharding heeft tot gevolg dat het gebied snel opwarmt. Vaak komt de opportuniteit tot het realiseren van een klimaatbestendige omgeving voort uit initiatieven om andere doelen te bereiken, zoals het vergroten van de gebiedskwaliteit. Het aanleggen van groen en water verkleint bijvoorbeeld ook wateroverlast en hittestress,

mits op de juiste manier uitgevoerd. De koppeling met andere (geplande) werkzaamheden, zoals de aanleg van groen of het vervangen van de riolering, levert in ieder geval een kostenbesparing op. Ook het naar voren halen en (deels) anders aanwenden van aanwezige budgetten of vermeden schade kan de benodigde middelen opleveren. De koppeling van klimaatbestendigheid is vanuit zowel realisatie als kostenbesparing belangrijk.

Wat betreft te nemen maatregelen gaat het met name om de opvang, infiltratie en afvoer van water. Te denken valt aan het opvangen en langzaam afvoeren van regenwater van groene daken of het gebruik van wegen voor de afvoer. Een gescheiden riolering van grijs en regenwater, of beter nog alleen grijs water, is alleen interessant als op het moment dat de riolering moet worden vervangen. Een waterplein of ondergrondse opslag in het openbaar gebied kan ook als buffer dienen bij zware regelval. Ontharding van zowel publiek als privaat gebied door het toevoegen van groen en het toepassen van waterdoorlatende straatstenen vergroot de infiltratie en verkleint de wateroverlast. De belangrijkste redenen in het nemen van klimaatbestendige maatregelen blijkt echter te liggen bij het vergroten van de omgevingskwaliteit.

*Uitvoering: In kaart brengen van gebiedsdoelen, opgaven en uit te voeren infrastructurele werken en afstemmen van de werkzaamheden aan maatregelen die het gebied klimaatbestendig maken.*





# STRATEGIE

## Stedenbouw

Het groenblauwe raamwerk vormt in potentie een belangrijke kwaliteitsdrager van het gebied. De Goudse Poort is een relatief groen werkgebied; het slim benutten van dit groen kan zorgen voor een grote verbetering in ruimtelijke kwaliteit en beleving. Er ontstaan mogelijkheden voor versterking van de ecologische structuur door middel van ecologische bermen en natuurvriendelijke oevers. Daarnaast ontstaat de kans om maatregelen voor klimaatadaptatie te treffen, in het verder grotendeels verharde gebied. De belangrijkste structuur vormt de Hanzeweg als groene as door het gebied, met uitlopers langs de Kampenringweg richting de brede groenstrook langs de A12. Daarnaast vormt de Gouwe, inclusief de overzijde van de rivier, in potentie een landschappelijk en representatieve groenblauwe zone.



Locaties van de doorsneden

## Kwaliteitsprincipes

### 1. Burgemeester van Reenensingel

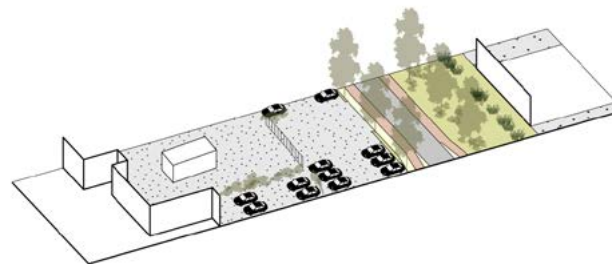
Parkeren en opslag wordt achterop het kavel geregeld; niet zichtbaar vanuit openbare ruimte.

Bouwen in de rooilijn. Tussen openbare weg en rooilijn bevindt een groene zone van een aantal meter.

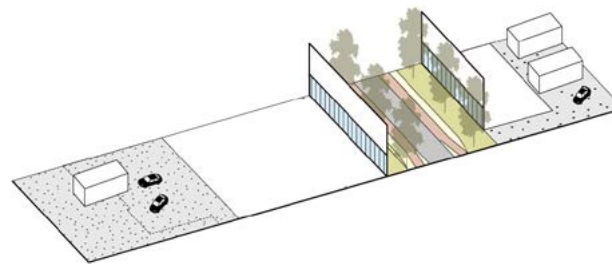
Zoveel mogelijk de volledige breedte van de kavel bebouwen.

Transparante plint: etalagefunctie en entrees aan de straatzijde.

Groene zone inrichten in overeenstemming met openbare ruimte. Geen hoge erfafscheidingen.



Huidig



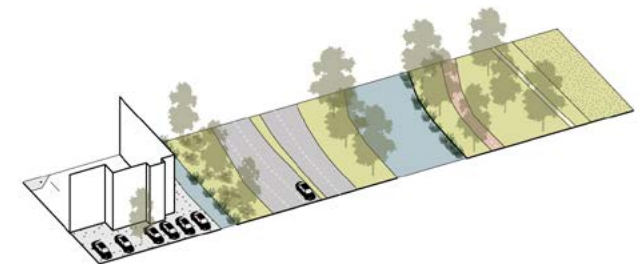
Nieuw kwaliteitsprincipe

### 2. Goudse Poort

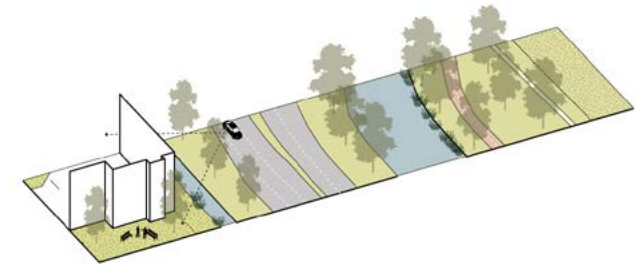
Benutten van de zichtlocatie

Parkeren is niet zichtbaar vanaf openbare weg

Prive buitengebied krijgt een parkachtige inrichting, het gras loopt tot aan de gevel. Solitaire bomen.



Huidig

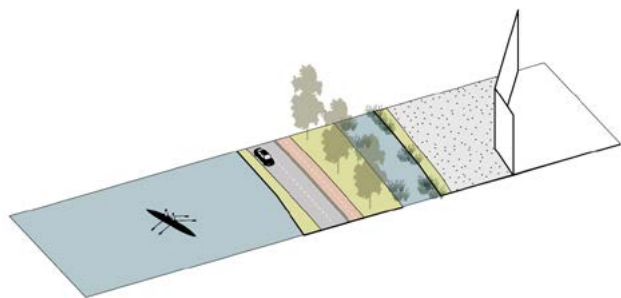


Nieuw kwaliteitsprincipe

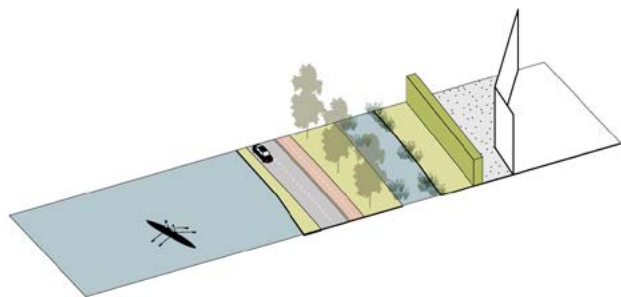
### 3. Nieuwe Gouwe

Omlijsting van het kavel met een haag.

Ruimte buiten de haag wordt natuurlijk ingericht.



Huidig



Nieuw kwaliteitsprincipe

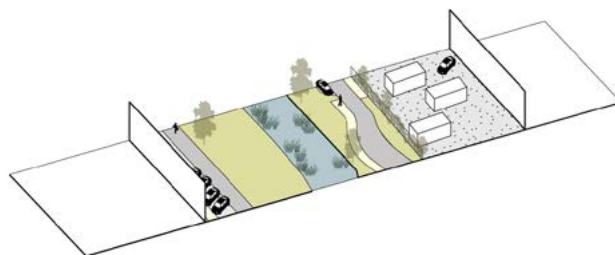
### 4. Hanzesingel

Parkeren en opslag achterop het kavel; niet zichtbaar vanuit openbare ruimte.

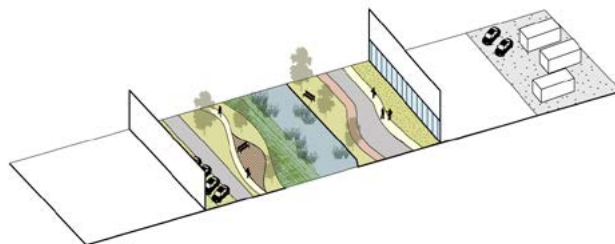
Bouwen in de rooilijn. Tussen openbare weg en rooilijn een bevindt zich een groene zone van een aantal meter.

Zoveel mogelijk de volledige breedte van de kavel bebouwen.

Transparante plint: levendige functies in het gebouw en entrees bevinden zich aan de straatzijde.



Huidig



Nieuw kwaliteitsprincipe

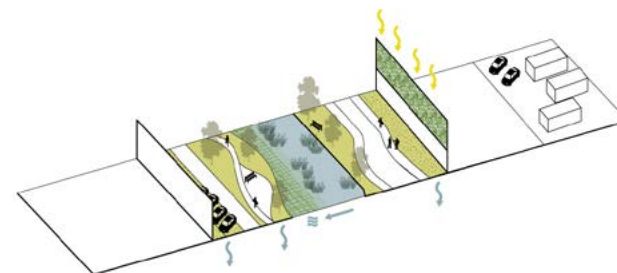
### Kansen voor klimaatadaptatie

Verbreding van het water met overloopzones / wadi's zorgt voor meer ruimte voor waterretentie.

Groene gevels verminderen hittemitigatie.

Semi permeabele bestrating van parkeerplekken zorgt voor een groenere uitstraling en betere infiltratie van regenwater.

De groene zone voor de bebouwing zorgt voor een groenere uitstraling en betere infiltratie van regenwater.



Kansen voor klimaatadaptatie

## Ruimtelijke ordening

De ruimtelijke ordeningsstrategie voor de Goudse Poort gaat uit van het faciliteren van initiatieven op het moment dat deze zich voordoen. Een vooraf vastgesteld bestemmingsplan, die al rekening houdt met alle mogelijke ontwikkelingen in de toekomst, is daarbij niet passend. Wel passend is een richtinggevende ontwikkelstrategie die door partijen onderling is vastgesteld via een overkoepelend convenant voor de Goudse Poort. Het marktperspectief hierboven geeft die richting aan (toekomstige) initiatieven: welke functies zijn waar het meest opportuun? De ontwikkelstrategie bevat, afhankelijk van het perspectief per marktgebied, drie verschillende strategieën: 1) behoud huidige bestemming, 2) verruiming huidige bestemming en 3) toekenning nieuwe bestemming en uitfasering huidige bestemming. De kaart hiernaast bevat de verbeelding van de ruimtelijke mogelijkheden, mits passend binnen de voorliggende ontwikkelstrategie en de kwaliteitsprincipes.

### *Een mix van wetten*

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een combinatie van instrumenten en procedures uit verschillende wetten kansrijk. Voor de korte en middellange termijn kan gebruik gemaakt worden van vergunningen. Hierbij wordt een concreet initiatief, na toetsing aan de ontwikkelstrategie en/of afstemming

met de belanghebbenden, mogelijk gemaakt met een omgevingsvergunning voor afwijken van het huidige bestemmingsplan, terwijl de huidige bestemming in stand blijft. De Wabo en het Besluit Omgevingsrecht (Bor) bieden hiervoor 2 mogelijkheden:

1. De zogenaamde kruimelgevallenregeling (Bor, bijlage II artikel 4)
2. De uitgebreide Wabo-procedure

Zodra zichtbaar is dat de ontwikkelstrategie werkt en nieuwe functies toetreden, kan een *bestemmingsplanprocedure* of een *pilot omgevingsplan* worden vormgegeven. De Crisis- en herstelwet (CHW) biedt de mogelijkheid om ter voorbereiding op de Omgevingswet te experimenteren met deze nieuwe wetgeving. De CHW biedt mogelijkheden om de ontwikkeling te toetsen aan de ambitie die voor een gebied geldt, in plaats van enkel op ruimtelijke aspecten. Het ligt voor de hand om voor dit project de pilotstatus CHW aan te vragen. Participatie, vertrouwen en gedeelde verantwoordelijkheid (principes van de Omgevingswet) zijn ook uitgangspunt voor deze ontwikkeling. Het is daarom relatief eenvoudig om hiervoor een Omgevingsplan met verbrede reikwijdte op te stellen, eenvoudiger dan een bestemmingsplan, en de bijbehorende procedures zijn korter.

Algemeen is het van belang om te kijken waar juridische

randvoorwaarden zoals de verkeersafwikkeling, of de Laddertoets, in beeld komen.

## Samenwerking

Het versterken van het organiserend vermogen staat centraal in de samenwerkingsstrategie. Vanuit de strategieën per marktgebied volgen, naast samenwerking per marktgebied, ook thema's die samenwerking op het niveau van de Goudse Poort vragen. Het gaat daarbij over de hierboven genoemde gebiedsthema's mobiliteit en bereikbaarheid, energie, gebiedskwaliteit en –uitstraling en klimaatbestendigheid. Daarnaast zijn positionering en economische profilering van de verschillende marktgebieden en een initiatievenloods terugkerende onderwerpen. Ook een consistente gezamenlijke realisatie van de ontwikkelstrategie vraagt om een gebiedsoverkoepelende samenwerking.

De huidige meer tijdelijke – in het kader van de Versnellingskamer opgezette – samenwerking tussen BVGP/EVGP, gemeente en provincie kan op dezelfde voet worden doorgezet. Gezien de voorliggende activiteiten ligt het echter meer voor de hand een gebiedsorganisatie Goudse Poort op te stellen. Een formele bestemming van de samenwerking geeft de mogelijkheid deze meer te structureren en uit te breiden. Eén aanspreekpunt voor de integrale samenwerking is nu en straks handig en van

Bestemmingsplankaart met verruimingsgebieden



belang. Het bestaande parkmanagement en de specifieke inzet voor de Goudse Poort vanuit OndernemersFonds Gouda kunnen dan mogelijk worden ondergebracht bij deze gebiedsorganisatie Goudse Poort.

De samenwerking vraagt om een onafhankelijk kwartiermaker, die bij oprichting de rol van gebiedsmanager op zich kan nemen. Leidraad bij het handelen van de gebiedsmanager is onderhavige ontwikkelstrategie. Naar gelang de activiteiten kan een vereniging, stichting of (als er ook bv. gezamenlijk diensten worden geleverd) coöperatie worden opgericht. Een gebieds-BV of PPS met een integrale gebiedsexploitatie lijkt te groot gezien de voorziene activiteiten en het karakter van de vraagstukken. Essentieel in de samenwerking zijn gelijkheid en collectiviteit: er moeten geen besluiten worden genomen op basis van stemrecht, of een meerderheid van stemmen. Alvorens te besluiten welke vorm het best past moet vanuit de huidige samenwerking en Gebiedsconcept een heldere formulering van doelen, activiteiten en mandaat worden opgesteld. De gebiedsorganisatie start en coördineert de uitvoering van Gebiedsdeals voor de genoemde gebiedsthema's, zoals de verkenning van een ESCo of het opstellen van een mobiliteitsplan. Verder is de organisatie gesprekspartner namens allen richting derden als energiebedrijven en het waterschap.

#### **Doelen gebiedsorganisatie**

Het onderhavige Gebiedsconcept geeft richting en kaders voor de (her)ontwikkeling van de Goudse Poort. Het is de ontwikkelstrategie voor het gebied, door publiek en privaat gedragen. Voor een langere periode op hoofdlijnen vastgesteld. De gebiedsorganisatie Goudse Poort geeft uitvoering aan de ontwikkelstrategie en coördineert activiteiten in de Goudse Poort, waarbij consistentie met de ontwikkelstrategie en afstemming tussen initiatieven voorop staat. Daarom fungeert de organisatie ook als initiatievenloods, en speelt het een belangrijke rol bij nieuwe initiatieven: initiatiefnemers hebben een gezamenlijk gedragen 'brengplicht' bij de gebiedsorganisatie. Niet om zaken over te nemen, maar voor afstemming op gebiedsniveau en bovenal het leggen van slimme verbanden. Steeds gericht op versnelling, versterking en realisatie van kansrijke ideeën.

## **FINANCIEEL**

### **Private investeringen de ruimte bieden**

De benodigde investeringen voor het vergroten van de verdienpotentie van de Goudse Poort komen voor het overgrote deel van private partijen: eigenaren die ten behoeve van eigen gebruik of een nieuwe huurder investeringen doen in de verbetering, transformatie of (sloop-)nieuwbouw van gebouwen. De ontwikkelstrategie biedt hiervoor de ruimte door, bij concrete initiatieven, in veel gebieden een

bestemmingsverruiming of -wijziging mogelijk te maken. De verdienpotentie van de gehele Goudse Poort wordt hierdoor vergroot.

Voor individuele partijen kan het, ondanks de extra verdienmogelijkheden, nog steeds betekenen dat er (fors) moet worden afgeboekt; de ontwikkelstrategie gaat uit van de marktpotentie. Daarbij geldt niet alleen dat moet kunnen worden ingespeeld op deze potentie, maar dat in de business case van verbetering, transformatie of herontwikkeling van gebouwen de marktwaarde het uitgangspunt is. Eigenaren en gebruikers profiteren direct van de extra bestemmingsmogelijkheden via respectievelijk het kunnen aantrekken van nieuwe huurders of kunnen betrekken van passende huisvesting. Ook de gemeente heeft directe opbrengsten doordat de Goudse Poort meer werkgelegenheid krijgt en het verbeterende gebruik hogere OZB-opbrengsten oplevert. Daarnaast verbetert het imago van de Goudse Poort en Gouda; een indirect effect waar alle partijen baat bij hebben.

### **Benodigde overkoepelende investeringen organiseren**

Investeringen in de beoogde overkoepelende activiteiten voor heel Goudse Poort komen deels van de gemeente, mogelijk aangevuld door bijvoorbeeld de provincie, het waterschap danwel energiepartijen. Dit betreffen met name activiteiten ten behoeve van het

verbeteren van het collectief en/of openbaar vervoer, de gebiedskwaliteit en klimaatbestendigheid. Bij die laatste twee categorieën gaat het vooral om investeringen in de openbare ruimte. Investerings die 'slim' aan elkaar gekoppeld kunnen worden, maar ook gecombineerd met en/of afgestemd moeten worden met private investeringen. Daarvoor moeten publieke partijen inzicht hebben in en duidelijkheid geven over de eigen

investeringsagenda.

Deze overkoepelende investeringen dragen veelal direct en indirect bij aan én publieke én private meerwaarde. Daarom zijn deze opgenomen in de ontwikkelingsstrategie. De al aanwezige publieke investeringsreserve is niet toereikend om alle overkoepelende investeringen voor haar rekening te nemen. Dat is echter ook niet de bedoeling:

hier moet bij uitstek samen worden opgetrokken. Uitgangspunt is het daartoe opzetten van een zogenoemd Voorzieningsfonds (te noemen: Transformatiefonds Goudse Poort). Dit fonds bundelt de exploitatie-/kostenverhaalsbijdragen (als gevolg van bestemmingsplanwijzigingen in het gebied) die worden gemacht door de geormerkte reserveringen vanuit de gemeente voor ingrepen in de Goudse Poort, inclusief kleinschalige infrastructuur, onderhoud & beheer. Voor private partijen is het cruciaal dat hun afdrachten direct bijdragen aan een hoger verdienpotentieel; wat ook zal leiden tot betere en snellere afspraken hierover. Het Voorzieningsfonds is een vehikel dat dit mogelijk maakt. Publieke en private partijen beslissen altijd zelf over maatregelen en de aanwending van middelen waar het gaat om investeringen die worden gedaan aanvullend aan de inleg vanuit het Transformatiefonds. Het Transformatiefonds kan en zal deze verantwoordelijkheid niet overnemen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld over publieke investeringen ten behoeve van infrastructuur. Dit is en blijft de verantwoordelijkheid van de gemeente en/of provincie. Hetzelfde principe geldt voor private investeringen op specifieke kavels. De investeringen worden vanzelfsprekend wel zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. Alleen samen kunnen de benodigde schaal en een voldoende verschil gemaakt worden.

#### **Werkwijze en werkzaamheden Transformatiefonds Goudse Poort**

- Investeren in of bijdragen aan fysieke verbeteringen, zoals collectieve voorzieningen (shared services op gebied van collectief vervoer, voorzieningen), kwaliteit openbare ruimte, groen en water, parkeren en kleinschalige gebiedsgebonden infrastructuur.
- Investeren in activiteiten, zoals positionering & branding, placemaking, events, etc..
- Daar waar de benodigde investeringen (privaat of publiek) specifiek object gebonden zijn zullen deze niet via het fonds lopen; dit is gereserveerd voor objectoverstijgende gebiedsbrede investeringen.
- Inbreng van exploitatie-/kostenverhaalsbijdragen door private partijen, geregeld via anterieure overeenkomsten tussen gemeente en planrealisatoren (dit kunnen zowel bestaande eigenaren zijn als nieuwe ontwikkelaars of andere partijen).
- Matching met inleg van geormerkte publieke reserveringen voor ingrepen in het gebied, inclusief kleinschalige infrastructuur, onderhoud en beheer.
- Onder onafhankelijk voorzitterschap van de kwartiermaker/gebiedsmanager Goudse Poort: de gebiedsorganisatie ziet toe op het fonds. De organisatie brengt voorstellen voor het doen van bijdragen uit het fonds in bij het bestuur van het fonds.
- Samen inleggen = samen bepalen welke bijdragen uit het fonds wanneer worden gedaan. Hiertoe wordt een gezamenlijk bestuur aangesteld. Het bestuur schakelt met de gezamenlijke achterban (inclusief leden BVGP, EVGP, gemeente, provincie).
- Investeringsvoorstellen kunnen samen worden uitgewerkt, zonder dat op voorhand al van alles bekend moet zijn wat waarin wordt geïnvesteerd (wat normaliter bij kostenverhaalsafspraken wel nodig is), inclusief fasering/ 'naar rato' van de beoogde ontwikkeling van het gebied.
- Administratief beheer van het fonds ligt bij de gemeente; die kan de diverse stromen het beste overzien en koppelen.
- Onder te brengen via bijvoorbeeld een aparte derdenrekening bij notaris.
- Eventuele afwikkeling van het fonds op termijn zal geschieden in gezamenlijke besluitvorming vanuit het bestuur.

Potentiele acties Goudse Poort

Actie ■ donkergroen = prioriteit	Samenwerking: door wie?	Investing: omvang?	Investing: door wie?			Bijdrage individuele business case					
			Privaat	Collectief	Publiek	Eigenaar		Gebruiker		Gemeente	
						Direct	Indirect	Direct	Indirect	Direct	Indirect
<b>Mobiliteit en bereikbaarheid</b>											
Verbeteren collectief en/of openbaar vervoer	Publiek/privaat	xx	-	x	xx	-	xx	-	xx	-	x
Verbeteren routing en bewegwijzering	participerend	x	x	x	faciliterend	-	x	x	x	-	x
Verbeteren parkeren en P-route	Privaat/publiek faciliterend	xx	x	x	xx	-	xx	x	xx	-	x
<b>Energie</b>											
Energiebesparende maatregelen	Privaat	xx(x)	xx(x)		-	xx	-	xxx	-	-	x
Opwekking duurzame energie	Privaat/publiek faciliterend	xx(x)	xx(x)	x	x	xx(x)	-	x	x	-	x
Uitwisseling energie	Privaat	xx	xx	x	-	-	x	xx	-	-	x
<b>Gebiedskwaliteit- en -uitstraling</b>											
Verbeteren gebiedskwaliteit	Publiek-privaat	xx	x	x	x	-	xx	-	xx	-	xx
Creëren verblijfskwaliteit 'Hanzelsingel' en 'Doesburgplein'	Publiek/privaat participierend	xx	-	x	xx	-	xx	-	xx	-	xx
Verbeteren Groenhovenpark	Publiek	x	-	x	x	-	x	-	x	-	x
<b>Klimaatbestendigheid</b>											
Wateropvang	Publiek-privaat	xx	x	x	x	-	xx	-	xx	-	x
Waterinfiltratie	Publiek-privaat	x	-	x	x	-	x	-	x	-	x
Waterafvoer	Publiek	x	-	x	x	-	x	-	x	-	x
<b>Positionering en profilering</b>											
Versterken positionering en aantrekkingskracht	Publiek-privaat	xx	x	x	x	-	xx	-	xx	-	x
Initiatievenloods	Privaat/publiek faciliterend	x	x	x	x	x	x	-	x	-	x
Wijzigen en verruimen bestemmingen	Publiek										



## **Stromen bijeenbrengen en stapelen: realiseren schaal en zo hoog mogelijke multiplier**

De huidige bijdragen vanuit de Goudse Poort (inclusief daaraan gekoppelde matchfunding) aan het OndernemersFonds Gouda zouden in dit Transformatiefonds kunnen vloeien. Dit zou ook kunnen gelden (nog te onderzoeken) voor de OZB-opbrengsten die worden betaald door de eigenaren van gebouwen op de Goudse Poort. Deze combinatie voorkomt

free-rider mogelijkheden en zorgt voor voldoende investeringscapaciteit. Per saldo ontstaat dan een forse publiek-private multiplier voor de noodzakelijke gebiedsverbetering. Per saldo profiteert op termijn heel Gouda daar van.

Het Transformatiefonds is er – ook vanwege de benodigde investeringscapaciteit – op gericht haar bijdragen zoveel mogelijk te voorzien van cofinanciering door derden, zoals bijvoorbeeld

het waterschap bij waterberging, -afvoer en –infiltratie en energiemaatschappijen voor duurzaamheidsmaatregelen (waarbij wordt aangesloten bij het reeds lopende initiatief ; het Transformatiefonds kan medebekostiging bieden).

## **Evenwichtige bijdrage aan ontwikkeling Goudse Poort**

Het bestuur van het Transformatiefonds ziet toe op een passend evenwicht in de spreiding van investeringen

### **Verkenning inzet aanvullend (financieel) instrumentarium**

De Goudse Poort kent grote opgaven in het onttrekken van structureel leegstaande kantoren, investeringen in (nieuwe) marktkansen, verbetering van de gebiedskwaliteit en infrastructuur, etc.. Waar opportuun moet worden aangesloten bij mogelijkheden die, op bijvoorbeeld Rijksniveau, zich voordoen. Partijen in de Goudse Poort zetten daartoe samen in op het:

- 1) Benutten van de City Deal Binnenstedelijk Bouwen & Transformatie om, daar waar nodig, experimenteerruimte te borgen voor realisatie van de beoogde transformatie waar het gaat om wet- en regelgeving, beleid en programma, en financieel. Dit schept een kader voor eventuele 'afwijkende afspraken'. In dit kader moet ook de mogelijkheid van een ROM (regionale publieke ontwikkelingsmaatschappij) worden verkend, die actief en gericht kan investeren in de herontwikkeling van (leegstaande) gebouwen.
- 2) Agenderen van de Goudse Poort voor een eventueel Rijkstransformatiefonds. Een van de voorstellen die voorliggen voor de formatie is het opzetten van een Transformatiefonds door het Rijk. Dit fonds is gericht op het financieel bijdragen (subsidie) en/of wegnemen van belemmeringen die gebiedstransformaties onmogelijk maken. Het is nog geen realiteit, maar Goudse Poort zou in aanmerking kunnen komen voor een bijdrage vanuit dit fonds (wat dan in het Transformatiefonds Goudse Poort kan vloeien).
- 3) Het kabinet heeft InvestNL opgericht. Dit is een instelling die risicodragend kapitaal moet gaan verstrekken voor het aanpakken van maatschappelijke opgaven, onder meer in stedelijke ontwikkeling. De inzet vanuit Gouda is de Goudse Poort als pilot voor te dragen, mogelijk gericht op de aankoop (in verband met staatssteun altijd tegen marktwaarde) en de herontwikkeling van leegstaande gebouwen.

### **Grond-/gebouwenbank Goudse Poort of Ontwikkelmaatschappij Goudse Poort**

Het verdient aanbeveling om – waar mogelijk gebruikmakend van bovengenoemde opties – een grond-/gebouwenbank Goudse Poort (of Ontwikkelmaatschappij Goudse Poort) te verkennen. Financiering kan komen van BNG met een garantstelling van de gemeente en/of provincie, of via InvestNL. Deze moet zich richten op het:

- Creëren van en inspelen op (nieuwe) marktkansen.
- Opvangen van discrepantie tussen vraag en aanbod (verouderde gebouwen, gebruik, verkeerd type vastgoed).
- Opkopen van (structureel leegstaande) gebouwen tegen marktconforme voorwaarden en uitgeven van bouwrijpe grond.
- Verstrekken van risicodragend kapitaal (eigen vermogen/actieve rol of financiering (vreemd vermogen/passieve rol) voor transformatie of herontwikkeling.

– medebetaald vanuit het Transformatiefonds – over de verschillende marktgebieden van de Goudse Poort. Het moet wel mogelijk zijn om in een afgesproken fasering in jaar x de nadruk te leggen op investeringen in deelgebied y. Dit is dan de discretionaire bevoegdheid van het Transformatiefonds en beïnvloed niet de anterieure afspraken met marktpartijen over exploitatie-/kostenverhaalsbijdragen.

Daar waar partijen zelf op eigen kavels cq. in de eigen ontwikkeling nadrukkelijk bijdragen aan de verbetering van de collectieve voorzieningen cq. gebiedskwaliteit van Goudse Poort, kan mogelijk of extra ontwikkelrecht\* (bouwclaim) op de kavel worden toegestaan of een korting op de afdracht aan het Transformatiefonds gelden. Bijvoorbeeld ingeval van directe bijdragen aan het verbeteren van de mobiliteit en bereikbaarheid, realiseren van groen en blauw of het nemen van energiemaatregelen. Dit moet ook mogelijk zijn bij het uit de markt nemen van structurele leegstand, zoals het slopen van (kantoor)gebouwen of delen daarvan. Naast een korting op de afdracht kan het dan ook gaan om een 'oud voor nieuw'-afpraak: wanneer een partij een x aantal m2 structureel leegstaande kantoorruimte uit de markt haalt op plek A, dan krijgt deze een ontwikkelrecht\* (bouwclaim) voor een vergelijkbare marktwaarde (o.b.v. getaxeerde marktwaarde) op plek B (als deze daar een ontwikkelpositie heeft – eigendom of

samenwerking met eigenaar), mits qua functie en locatie passend in de ontwikkelstrategie (met inbegrip van de beschreven werkwijze rondom de beoogde thematische clustering).

### **Verdere uitwerking**

Benodigd is een overzicht van uitgaven en inkomsten voor het Transformatiefonds, inclusief fasering. Overleg is daarbij nog benodigd over hoe om te gaan met het principe dat 'de kost voor de baat uit gaat'. Voorstel zou zijn dit fonds publiek te bevoorschotten via een lening als voorfinanciering, om toch al kosten te kunnen maken waar nodig. Ook moet een standaard-paragraaf worden ontwikkeld voor anterieure overeenkomsten.

\* Vast te leggen via bestemmingsplan cq. extra wijzigingsbevoegdheid daarin. Privaatrechtelijk met elkaar af te spreken, bv. via Gebiedsdeal.

# 5. UITVOERINGSPROGRAMMA

Bovenstaande ontwikkelstrategie geeft richting en stelt kaders aan initiatieven om de verdienpotentie in de Goudse Poort te vergroten. De strategie wordt door partijen vastgesteld via een convenant. In het convenant leggen publieke en private partijen vast op welke wijze de doelen in de ontwikkelstrategie worden gerealiseerd. Het op te stellen uitvoeringsprogramma bevat de Gebiedsdeals voor zowel de marktgebieden als de Goudse Poort. De Gebiedsdeals bevatten de concrete uitwerking van activiteiten om de doelen in de strategie te realiseren, inclusief de verdere uitwerking van één of meerdere van de beschreven ontwikkelstrategieën ten aanzien van de stedenbouwkundige kwaliteitsprincipes, ruimtelijke ordening, samenwerking en financiën.

# GOUDSE POORT

## GOSTORES

- detailhandel
- leisure
- sport
- ontmoeting
- horeca
- zichtbaarheid
- parkeren
- herontwikkeling/vernieuwing
- verbetering OV
- aansluiten op groenkwaliteit Hanzesingel

## GOOFFICES

- horeca
- parkeren
- herontwikkeling/vernieuwing
- verbetering OV
- ICT cluster
- aansluiten op groenkwaliteit Hanzesingel
- zichtlocaties

## GOLIVING

- ruims voor wonen
- maatschappelijke voorzieningen
- verbetering OV
- verbetering oversteekbaarheid
- verbeteren/toevoegen routes naar omgeving

## GOBUSINESS

- bedrijfsverzamelgebouw
- kleine flexibele kantoorconcepten
- herontwikkeling
- benutten zichtlocaties
- logistiek
- aansluiten op groene kwaliteiten Hanzesingel
- zichtlocaties
- verbeteren oriëntatie naar de Burg. van Reenensingel

## ONTWIKKELSTRATEGIE







### GOSTORES

- detailhandel
- leisure
- sport
- ontspanning
- horeca
- zichtbaarheid
- parkeren
- herontwikkeling/vernieuwing
- verbetering OV
- aansluiten op groenkwiteit Hanzesingel



### GOOFFICES

- horeca
- parkeren
- herontwikkeling/vernieuwing
- verbetering OV
- ICT cluster
- aansluiten op groenkwiteit Hanzesingel
- zichtlocaties



### GOLIVING

- kans voor wonen
- maatschappelijke voorzieningen
- verbetering OV
- verbetering oversteekbaarheid
- verbeteren/toevoegen routes naar omgeving



### GOBUSINESS

- bedrijfsverzamelgebouw
- kleine flexibele kantoorconcepten
- herontwikkeling
- benutten zichtlocaties
- logistiek
- aansluiten op groene kwaliteiten Hanzesingel
- zichtlocaties
- verbeteren oriëntatie naar de Burg. van Reenensingel

## DE ONTWIKKELSTRATEGIE

De ontwikkelstrategie geeft weer hoe de marktkansen te verzilveren en daarbij de bestaande gebiedskwaliteiten te gebruiken. Haalbaar en uitvoerbaar. Ten aanzien van stedenbouw, ruimtelijke ordening, samenwerking en financiën. Het geeft de uitwerking van de agenda, volgend uit het marktperspectief.