



directie
Ruimtelijke Ontwikkeling
afdeling
Ruimtelijk Beleid en Advies
onderwerp
Vorbereidingsbesluit Riethoek
Ridder van Catsweg 258

steller
B. van Oosten
telefoon
0182588242

gouda
23 januari 2017
voorstelnummer
862

Gevraagd besluit

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

1. het vaststellen van een voorbereidingsbesluit voor een deel van de voormalige Riethoeklocatie, Ridder van Catsweg 258 met planidentificatienummer NL.IMRO.0513.0103VBRiethoek-VA01, een en ander overeenkomstig bijgevoegde stukken.

Toelichting

1. Nadere uitleg op gevraagd besluit

De locatie Riethoek is in het geldende bestemmingsplan Plaswijck bestemd tot Maatschappelijk en zorggerelateerd Wonen, Wonen en Water.

Het plangebied bevat een drietal gebouwen. In fase 1 is gebouw Prinsenhof gerealiseerd met 130 verpleegplaatsen.

Zorgpartners Midden-Holland heeft vanwege marktontwikkelingen te kennen gegeven af te zien van realisering van fase 2 bestaande uit 2 gebouwen met 128 zorggerelateerde woningen.

Na een globale verkenning en overleg met de gemeente is besloten een kleinschaliger ontwikkeling op het terrein te realiseren, waarbij het aantal te realiseren woningen wordt teruggebracht van 128 naar circa 60 woningen en niet meer kan worden gebouwd binnen de bouwvlakken van het geldende bestemmingsplan. De nieuwe stedenbouwkundige opzet is in strijd met het bestemmingsplan Plaswijck. Daarom stellen wij u voor een voorbereidingsbesluit vast te stellen voor een deel van de Riethoeklocatie.

2. Argumenten

Een voorbereidingsbesluit is nodig ter voorkoming van ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen totdat het nieuwe planologische kader (bestemmingsplan/uitwerkingsplan) geldt.

In het geldende bestemmingsplan zijn op de overblijvende kavel twee ovaalvormige woontorens opgenomen, die ruimte biedt voor de bouw van ca. 128 zorggerelateerde woningen. Deze projectmatige invulling is inmiddels achterhaald, niet meer uitvoerbaar.

De nieuwe opzet voorziet in de bouw van ca. 60 woningen. De gewijzigde opzet is in strijd met de zeer specifieke ovale bouwvlakken op de bestemmingsplankaart. Kortom, voor een aangepast plan zal het bestemmingsplan moeten worden aangepast. Ter bescherming van dit toekomstige kader is



dus nodig een voorbereidingsbesluit vast te stellen. Tijdens de werkingsduur zal dan vervolgens een nieuw bestemmingsplan/uitwerkingsplan in procedure worden gebracht. . In het nieuwe bestemmingsplan/uitwerkingsplan zullen ook eisen worden opgenomen voor de aanleg van (openbare) groenvoorzieningen op de locatie teneinde een groene setting te bewerkstelligen. *Het nieuwe plan dient te voldoen aan de Woonvisie.*

Het nieuwe woningbouwprogramma van ca. 60 woningen dient tenminste te bestaan uit een derde deel sociale huurwoningen en minimaal een derde deel geliberaliseerde huurwoningen in het middensegment. In de bestemmingsplan/uitwerkingplanregels kunnen sinds kort regels op dit vlak worden opgenomen. De verlaging van het woningbouwprogramma op deze locatie biedt mogelijkheden voor (her) ontwikkeling van woningbouwlocaties elders in de stad.

3. Kanttekeningen

N.v.t

4. Juridische / financiële gevolgen

Het gevolg van het vaststellen van een voorbereidingsbesluit is dat aanvragen om een omgevingsvergunning, die in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan moeten worden aangehouden.

Deze aanhoudingsplicht is niet absoluut. Het is mogelijk de aanhoudingsplicht te doorbreken voor bouwplannen die niet in strijd zijn met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan/uitwerkingsplan. Een voorbereidingsbesluit is niet vatbaar voor bezwaar en beroep.

Tijdens de werkingduur van het voorbereidingsbesluit zal een ontwerpbestemmingsplan/uitwerkingsplan ter inzage worden gelegd.

Aan de vaststelling van een voorbereidingsbesluit zijn geen financiële gevolgen verbonden.

5. Personele / organisatorische gevolgen en duurzaamheid

De werkzaamheden samenhangend met dit voorbereidingsbesluit worden binnen de afdeling Ruimtelijk beleid en advies opgevangen.

Aan het proces van dit voorbereidingsbesluit zijn geen duurzaamheidsaspecten betrokken. Die duurzaamheidsaspecten komen aan de orde bij de opstelling van het nieuwe bestemmingsplan/uitwerkingsplan.

6. Communicatie / interactiviteit

Na vaststelling door de raad zal het voorbereidingsbesluit conform artikel 3.7, lid 7 Wro bekend worden gemaakt om in werking te treden. De publicatie zal plaatsvinden in de Goudse Post en in de Nederlandse Staatscourant. Het voorbereidingsbesluit wordt na publicatie ter inzage gelegd en treedt daarmee in werking.