



Besluit van burgemeester en wethouders

Collegenummer 777400

Onderwerp Vaststelling uitwerkingplan en wijzigingsplan
Janverswollezones Zuid

Burgemeester en wethouders van Gouda

Gelezen het advies met voorstelnummer 777400;

Gelet op artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de crisis- en herstelwet

besluiten:

Conform besloten

Aldus besloten in de vergadering van 4 september 2012

Burgemeester en wethouders voornoemd,

, burgemeester

, secretaris



BenW-nota

directie

Directie RO en afdelingen
(k000)

afdeling

Ruimtelijk beleid en advies
(k180)

telefoon

8249

gouda

23 augustus 2012

collegenummer

777400

steller

C.B.W. Hagen

onderwerp

Vaststelling uitwerkingplan en wijzigingsplan Jan Verswollezones Zuid

1. Advies

1. De nota zienswijzen voor uitwerkingsplan en wijzigingsplan Jan Verswollezones vast te stellen;
2. Het uitwerkingsplan Jan Verswollezones Zuid vast te stellen;
3. Het wijzigingsplan Jan Verswollezones Zuid vast te stellen;
4. Te besluiten om geen exploitatieplan ex. artikel 6.12 Wro vast te stellen, omdat economische haalbaarheid is geborgd;

2. Inleiding

In mei 2011 is het bestemmingsplan 'Kadebuurt, Kort Haarlem, Gouda Oost' door de Goudse gemeenteraad vastgesteld. Met het oog op de ontwikkeling van het plangebied zijn in het bestemmingsplan een aantal flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

In dit kader van project Jan Verswollezones Zuid wordt momenteel de aanleg van een watergang en het realiseren van een woonwijk voorbereid. Om deze ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken, wordt gebruik gemaakt van de in het bestemmingsplan opgenomen flexibiliteitsbepalingen, i.c., een wijzigingsbevoegdheid en de uitwerkingsplicht.

De wijzigingsbevoegdheid maakt de aanleg van een watergang mogelijk in het noordelijk deel van het plangebied. Door het bestemmingsplan in het zuidelijk deel verder uit te werken, worden juridische kaders geschapen voor realisatie van een woonbuurt en het zuidelijk deel van de watergang.

In verband met de integrale ontwikkeling van de watergang en de daarmee nauw samenhangende ontwikkeling van het woongebied is ervoor gekozen om de uitwerking en de wijziging integraal in één proces te vatten.

Ligging

Het projectgebied ligt ten oosten van de oude binnenstad. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de Burgemeester Martenssingel. Ten zuiden van het plangebied wordt momenteel zorgcentrum Hanepraij gebouwd. De nieuwe (oostelijke) begrenzing van het gebied wordt gevormd door de te realiseren watergang.

Aanpassingen

Het plan voorziet in de planologische randvoorwaarden voor de realisatie van een watergang in het plangebied. Daarmee wordt invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid uit het onderliggende



bestemmingsplan voor 'wro-zone-wijzigingsgebied 3' op de verbeelding. Het zuidelijk deel van de watergang is gelegen in het uitwerkingsgebied WGU-1.

Tegelijk maakt het plan de realisatie mogelijk van een woningbouwproject in het plangebied. Het betreft de uitwerking van WGU-1 - 'Woongebied 1 Uit te werken' uit het onderliggende bestemmingsplan. Uitwerking is mede noodzakelijk om een doorlopende watergang te kunnen aanleggen.

Op basis van artikel 39 (algemene wijzigingsregels) worden de (bouw)grenzen in het uit te werken gebied enigszins aangepast. Aanpassing wordt ingegeven door stedenbouwkundige overwegingen en is tevens gewenst om de economische haalbaarheid van het plan te borgen.

Procedure

Het project Jan Verswollezones bestaat uit een aantal onderdelen. Doelstelling is integrale herontwikkeling van het gebied. In verband met de samenhang van de ontwikkelingen is er voor gekozen één toelichting op te stellen, waarin de te wijzigen en het uit te werken deel samen worden ingevuld.

Om technisch-juridische redenen worden het uitwerkingsdeel en het te wijzigen deel elk op een aparte verbeelding weergegeven. Reden hiervoor is dat de verplichte technische standaarden voor opstellen en publiceren van plannen de samenvoeging van de verbeelding niet mogelijk maken. Ook moeten aparte regels worden opgesteld. De verbeeldingen zijn bijgevoegd.

Daarnaast is voor elk gebied een aparte set regels opgesteld. Omdat zowel het uitwerkingsplan als het wijzigingsplan na vaststelling materieel onderdeel zullen uitmaken van het bestemmingsplan 'Kadebuurt, Kort Haarlem, Gouda Oost', wordt in dat kader verwezen naar de regels van dat bestemmingsplan. Deze regels zijn als bijlage bijgevoegd.

3. Toelichting

Argumenten

3.1 Zienswijzen geven geen aanleiding tot inhoudelijke aanpassing van het plan.

Het plan is op 19 juni 2012 door uw college besproken. Het plan is toen vrijgegeven voor inspraak. Het plan heeft vervolgens van 28 juni 2012 tot en met 8 augustus 2012 voor eenieder ter inzage gelegen.

In deze periode zijn er 5 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot een tekstuele aanpassing van de toelichting van het uitwerkingsplan en wijzigingsplan. In de toelichting wordt nu expliciet opgenomen dat in de watergang een (reeds geprojecteerde) dam met duiker wordt aangelegd ter ontsluiting van een aantal garageboxen. De aanleg van de dam ontsluit tevens de tuinen van de woningen aan de achterzijde van de Burgemeester Martenssingel op de openbare weg (de Zanddijk, ook wel 'de Poort' genoemd).

2.1 / 3.1 Het plan maakt ontwikkeling van het gebied mogelijk

Via het uitwerkings- en wijzigingsplan wordt beoogd de aanleg van een watergang en het realiseren van een woningbouwproject in Jan Verswollezones Zuid mogelijk te maken. De watergang zorgt voor vergroting van de waterberging en is een vervanging voor de huidige tijdelijke leiding naar het gemaal. De watergang zorgt ook voor een verbetering van de waterkwaliteit.

Het woningbouwprogramma voorziet in de realisatie van een aantal woningen. Voorts is een appartementencomplex geprojecteerd. Het voornemen is om hierin zorggerelateerde wonen te realiseren. Het plan biedt ruimte voor deze functie, alsook voor realisatie van reguliere appartementen. Bij de woningen en het zorggerelateerde wonen zijn tevens bijbehorende openbare voorzieningen als wegen, parkeren, tuin en groen opgenomen.

2.2 / 3.2. Er moet een besluit hogere waarden worden genomen

Bij vaststelling van het plan moet een besluit Hogere Waarden worden genomen. De bevoegdheid hiertoe is gemandateerd aan het ISMH. Het conceptbesluit wordt tegelijk met dit plan ter inzage



gelegd. Definitieve vaststelling van het besluit Hogere Waarden wordt afgestemd met het besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan en wijzigingsplan.

4.1 Kostenverhaal is gezekerd.

In 2011 is met ontwikkelaar/bouwbedrijf van Omme en de Groot een uitgifteovereenkomst gesloten. De kosten voor aanleg van openbare voorzieningen zijn toen meegenomen. In de overeenkomst is tevens vastgelegd dat eventuele planschade wordt verhaald op van Omme en de Groot.

Kanttekeningen

-

4. Juridische gevolgen / fatale termijnen / handhaving/ deregulering

Beide plannen hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 5 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot enige aanpassing van de toelichting van het plan.

5. Financiële / personele / organisatorische gevolgen

In 2011 is met ontwikkelaar/bouwbedrijf van Omme en de Groot een uitgifteovereenkomst gesloten. De kosten voor aanleg van openbare voorzieningen zijn toen meegenomen. In de overeenkomst is tevens vastgelegd dat eventuele planschade wordt verhaald op van Omme en de Groot.

De kosten van de open watergang worden gedekt door de grondexploitatie, door subsidie van hoogheemraadschap Rijnland en door het GRP (gemeentelijk rioleringsplan).

De plankosten voor het opstellen van het uitwerkingsplan en wijzigingsplan komen ten laste van de projectexploitatie. Kostenverhaal is dus gezekerd.

6. Communicatie / interactiviteit / inspraak / participatie

Na vaststelling door het college op 19 juni heeft het plan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze – via Staatscourant, Goudse Post en gemeentelijke website – bekend gemaakt.

De klankbordgroep Jan Verswollezone is in week 24 schriftelijk geïnformeerd.

Op 5 juli is voor omwonenden en klankbordgroep een informatie-avond georganiseerd waarin het plan is toegelicht. De avond is goed bezocht.

7. Overleg gevoerd met

W. Hensema (rba) P. Vuijk (lco) P. de Ridder (fin) P. Oet (com) D. Kosman (jur/bwt) A. Belgraver (com)

8. Vervoltraject besluitvorming

Onderdeel van de procedure is dat het plan na vaststelling het plan ter inzage wordt gelegd. Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, worden in de gelegenheid gesteld beroep aan te tekenen. Door alle belanghebbenden kan rechtstreeks beroep worden aangetekend tegen de aanvulling in de toelichting.