Gemeente Gouda

raadsvoorstel

afdeling	steller	gouda
Ruimtelijk beleid en advies	J. Luitwieler	22 augustus 2023
dossiernummer	telefoon	
7405	8512	

onderwerp
vaststelling bestemmingsplan Magalhaeslaan 27

Gevraagd besluit

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

1. Het bestemmingsplan “Magalhaeslaan 27 Gouda” met identificatiecode NL.IMRO.0513.Magalhaeslaan27-DF01 vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bijgevoegde stukken.
2. In te stemmen met bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen
3. Geen exploitatieplan op te stellen en vast te stellen

Toelichting

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

De Gemiva-SVG Groep heeft momenteel een locatie aan de Magalhaeslaan 27 te Gouda. Op deze locatie is nu een dagbesteding voor jongeren gehuisvest. Gemiva wil deze dagbesteding graag vervangen door een locatie voor groepswonen voor mensen met een verstandelijke beperking. Hiervoor moet het bestaande gebouw gesloopt worden en komt er een nieuw gebouw in de plaats. In november 2020 heeft Gemiva hiervoor een bouwinitiatief ingediend bij de gemeente Gouda. Hier is toen positief op gereageerd. Vervolgens heeft Gemiva in overleg met de gemeente een ontwerp opgesteld voor het nieuwe gebouw.

De gemeenteraad van Gouda is middels een aantal raadsessies in september 2021 en april en juni 2022 geïnformeerd over dit plan. Daarbij had de raad ook de mogelijkheid om input te geven. Dit is onder andere gedaan op het gebied van de participatie. Sindsdien is het plan aangepast. Onder meer in overleg met de AOK. Om dit nader toe te lichten is er een informerende memo opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in juni en juli 2023 voor zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er meerdere zienswijzen van omwonenden ingediend. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot een wijziging van het plan.

2 Argumenten

3.1. Dit bestemmingsplan maakt de komst van een nieuwe woonzorgvoorziening mogelijk
Gemiva heeft grote behoefte aan dergelijke woonruimte. Dankzij dit plan kunnen hun cliënten terecht in een moderne, toekomstbestendige woonvoorziening. Tevens zorgt de komst hiervan voor een verbetering van de bestaande locatie qua buitenruimte en ruimtelijke kwaliteit

3.2. Er zijn geen zienswijzen ingediend die leiden tot aanpassingen van het plan
Veel zienswijzen gingen over privacy, bouwhoogte, overlast tijdens werkzaamheden en waardevermindering van woningen. Echter waren er geen doorslaggevende zienswijzen waardoor het plan aangepast moest worden. Dit komt onder meer doordat het huidige bestemmingsplan al een fors gebouw toestaat.

3 Kanttekeningen

3.1. Er is een kans dat meerdere omwonenden een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen

In meerdere zienswijzen verwijzen omwonenden naar het risico dat hun huis in waarde vermindert. Zij zouden er daarom voor kunnen kiezen om een tegemoetkoming voor planschade aan te vragen. Via de anterieure overeenkomst is echter vastgelegd dat in het geval dat dergelijke aanvragen worden toegekend, Gemiva de verantwoordelijke partij is om deze af te handelen. Tevens is gezien de mogelijkheden die het bestaande bestemmingsplan reeds biedt het onwaarschijnlijk dat omliggende woningen veel in waarde zullen verminderen.

4 Juridische- / financiële gevolgen

De financiële dekking en vergoeding van de ambtelijke begeleiding is geregeld middels een eerder afgesloten intentie- en anterieure overeenkomst.

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

Dit nieuwe gebouw zal een deel van de bestaande oudere voorzieningen van Gemiva vervangen. Hierdoor krijgt de verduurzaming van de woonzorgvoorzieningen een impuls.

6 Communicatie / interactiviteit

Er zijn in totaal drie participatiemomenten door Gemiva georganiseerd tijdens verschillende fases in het proces. Ook krijgen omwonenden meerdere keren per jaar een nieuwsbrief van Gemiva om ze op de hoogte te houden van het proces. De gemeente heeft zelf ook met een aantal omwonenden direct contact gehad om onder meer vragen te beantwoorden en input op te halen.
Na de vaststelling is het mogelijk voor iedereen die een zienswijze heeft ingediend om in beroep te gaan tegen het bestemmingsplan. Dit kan tot 6 weken na bekendmaking van het besluit.

Bijlagen

1. R-NL.IMRO.0513.Magalhaeslaan27-DF01
2. t-NL.IMRO.0513.Magalhaeslaan27-DF01
3. v-NL.IMRO.0513.Magalhaeslaan27-DF01
4. Bijlage 1 MEM parkeren
5. Bijlage 2 Groen
6. Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek
7. Bijlage 5 WNB quickscan
8. Bijlage 6B Aerius aanlegfase
9. Bijlage 6C Aerius gebruiksfase
10. Bijlage 7 verslag informatieavond buurtbewoners 6 december 2021
11. Bijlage 8 verslag informatieavond buurtbewoners 11 april 2022
12. Bijlage 9 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.
13. Nota beantwoording zienswijzen Magalhaeslaan 27
14. 3_Geluid_Rapport wegverkeerslawaai Magalhaeslaan 25 en 27 Gouda V4
15. Memo stuit CU Magalhaeslaan 27

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

drs. R.C. Bakker mr. drs. P. Verhoeve