

Dashboard

Locatie en naam initiatief: Jac. P. Thijsselaan 45

Het plan in het kort: Herontwikkeling met zorg en wonen van locatie voormalig GGZ-gebouw Rivierduinen.

Nieuwbouw van 124 woningen waarvan 24 woningen voor jongeren met een zorgvraag (12 eenheden in de vorm van jongerenopvang en daarnaast 12 extramurale zorgstudio's).

Dilemma en dialoog vraagstuk

Vraagstuk; hoe kijkt de raad tegen het plan aan?

Om het plan mogelijk te maken is maatwerk nodig. Op bepaalde onderdelen zijn er afwijkingen van de kaders nodig om het plan haalbaar te maken:

- Lagere parkeernorm voor de zorgstudio's
- Afwijken grootte middenhuurwoningen ivm de voorlaatste woonzorgvisie normen
- Bouwhoogte neemt toe

Dilemma: maximaal inzetten op al het standaard beleid *versus* optimum keuzes waarmee niet ieder sectoraal beleidsveld 100% bediend wordt.

Kaart locatie

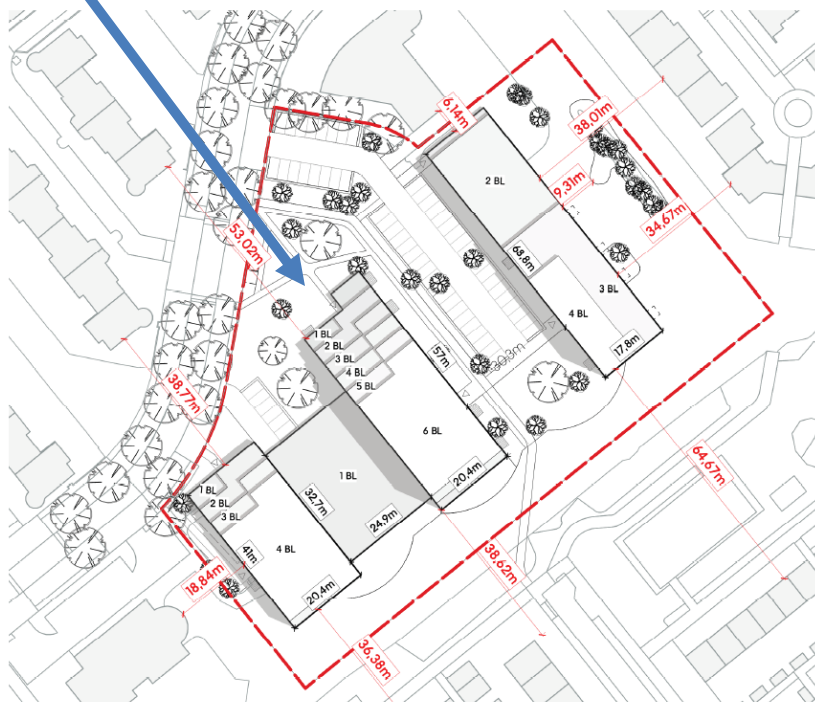
Kaart of luchtfoto



ARCHITECTUUR | SCHETSIMPRESSIES (IN BEWERKING)



ONTWERP | AFSTANDEN EN BOUWHOOGTES



Legenda

- 1 bouwlaag
- 2 bouwlagen
- 3 bouwlagen
- 4 bouwlagen
- 5 bouwlagen
- 6 bouwlagen



53 | BLOEMKWARTIER

jajo kokon

Plaatje van de massaschets

Bestemmingsplan kaart



Enkelbestemming: maatschappelijk

Zaken die in het verleden speelden die van belang kunnen zijn voor de toekomstige planontwikkeling en participatie

In 2020 heeft de toenmalige eigenaar van het perceel Jac. P. Thijsselaan 45 de gemeente gevraagd of het mogelijk was om op het terrein van het psychiatrisch ziekenhuis een andere ontwikkeling mogelijk te maken. De locatie werd namelijk afgestoten. In overleg met de gemeente is voor de vorige eigenaar een gebiedsvisie opgesteld door Wissing (september 2020). De gemeente heeft met twee van de voorgestelde varianten binnen de studie op hoofdlijnen ingestemd. Daarin is een relatief groot volume aan bebouwing voorgesteld en dat is als uitgangspunt genomen voor de gesprekken met ontwikkelaar. Op basis van deze visie en brief B&W heeft ontwikkelaar Janssen de Jong de locatie aangekocht.

Vanuit de gemeente is hierbij nadrukkelijk gewezen op een goede participatie met de omgeving.

Het terrein kan worden ontwikkeld naar wonen en wonen met zorg. Daarbij heeft de gemeente als eis is gesteld minimaal 1/3 sociale huur, 10-15% gereguleerde middenhuur en ook een zorgfunctie op het terrein. Op dat moment was nog de woonvisie uit 2015 van kracht en daarom was voor wat betreft betaalbaar wonen alleen de eis minimaal 33% sociale huur. Hiervoor is een verdere uitwerking van de plannen nodig en ook een planologische procedure.

Vanuit het bestuur is de voorwaarde meegegeven om op deze locatie ook plekken voor jongerenopvang te realiseren (bestaand uit ca 12 eenheden) en daarnaast 12 woningen voor jongeren met enige begeleiding (bijvoorbeeld jongeren die doorstromen vanuit de jongerenopvang).

Het pand wordt op dit moment tijdelijk gebruikt voor bewoning door Goudse jongeren en ondernemers en door het Leger des Heils voor Herstart.

Het plan dat nu voorligt bestaat uit 3 gebouwen. Het middelste gebouw kent een hoogte oplopend van 1 t/m 6 bouwlagen (ca. 18 meter). De gebouwen in de flanken (die het dichtst bij bestaande woningen liggen) kennen een hoogte van 1 t/m 4 bouwlagen (ca. 12 meter)

	Wat is de huidige en toekomstige functie en bestemming?	Huidig: maatschappelijk Toekomstig: wonen en maatschappelijk
	Past het in bestaand beleid zoals de omgevingsvisie, programma's of in locatiebeleid?	Het plan past in hoofdlijnen in de omgevingsvisie. Waar het plan afwijkt is de woon(zorg) visie(10-15% middenhuur/koop) omdat de afspraken vóór de vaststelling van die visie zijn gemaakt. Plan gaat ook afwijken van huidige parkeernormen, maar omgevingsvisie richt zich juist op duurzame mobiliteit wat ook bij dit plan de insteek is.
	Welke elementen uit de omgevingsvisie voeren de boventoon? 	Welke bolletjes uit de omgevingsvisie voeren de boventoon? -prettige woon- en leefomgeving voor iedereen. In dit plan is ruimte voor bijzondere doelgroepen. - Duurzaam stedelijk ontwikkelen. In dit plan wordt zorgvuldig met de ruimte omgegaan.
	Op welke omgevingstafel bevindt het plan zich?	☐ Verkennen mogelijkheden (waarom dit, waarom daar?) ☒ Globaal ontwerp (massastudie) ☐ Detailontwerp (gebiedsonderzoeken)
	Koppelkansen	Fietsroute + brug geven een betere ontsluiting/verbinding met de achterliggende wijken. (Wissing gebiedsvisie)
	Kritische factoren	Het huidige schetsontwerp is stedenbouwkundig akkoord. De AOK heeft het plan van een advies voorzien. Eind oktober is het aangepaste schetsplan gepresenteerd aan de buurt. Dat kan tot aanpassingen leiden. Stedenbouwkundig: De grootste bezwaren richten zich op de oostzijde van het plangebied. Met name de voorgestelde balkons leiden tot zorgen (mogelijke geluidsoverlast, afname privacy). Door een enkeling wordt de hoogte als kritisch gezien. De sociale huurwoningen hebben met deze plattegrond aan de oostzijde een balkon nodig (bouwbesluit). Voor de zorgstudio's is dit niet nodig maar zal een gemeenschappelijke tuin nodig zijn. Gekeken zal worden hoe (in de nadere uitwerking van het ontwerp) de mogelijke geluidsoverlast en de afname privacy zo veel mogelijk beperkt kunnen blijven. De getrapte vorm wordt als positief beoordeeld, omdat daarmee een goede overgang ontstaat naar de groene JP Thijsselaan. Ontwikkelaar heeft aangegeven dat de haalbaarheid onder druk kan komen te staan. Gezien de beperkte investeringscapaciteit van de woningcorporaties is nog onduidelijk op zij in dit project kunnen deelnemen. Het college is hierover zowel op lokaal al regionaal niveau met de corporaties in gesprek. Zoals eerder toegezegd zal het college de raad hierover informeren in Q1.

Participatie	In september 2022 heeft ontwikkelaar een participatieavond georganiseerd om informatie op te halen uit de buurt. Eind oktober 2023 is het aangepaste schetsplan gepresenteerd aan de buurt. Ontwikkelaar heeft een participatieplan aangeleverd.
Welke rol heeft de gemeente en loopt de gemeente financieel risico?	Begeleiding en faciliteren. Stimuleren sociaal programma, zoeken naar mogelijkheden voor parkeren.
Impact checker compact	- Past het initiatief binnen bestaande, de regels normen en beleid? Bijna helemaal passend Past helemaal niet - Sluit het initiatief aan bij hoe mensen de omgeving gebruiken en hoe die eruit ziet? Weinig verschil tussen nu en straks Helemaal anders - Krijgt het plan maatschappelijke aandacht (pers, social media e.d.)? Bijna geen aandacht Zeer veel aandacht - Verschillen de achterliggende ideeën en drijfveren van mensen die participeren van elkaar? Veel overeenstemmi Sterk uiteenlopend
Rol van de raad en vervolg wettelijke procedure	☐ Als (VVGB/ OPA, hoge omgevingsimpact) ☒ Als (bestemmingsplan) ☐ Ander, namelijk