



# Raadsvoorstel

afdeling  
Ruimtelijk beleid en advies

steller  
E. van Dijk

gouda  
30 september 2020

dossiernummer  
4208

telefoon  
06-43385044

onderwerp  
Vaststelling bestemmingsplan "Livingstonelaan 54, Gouda"

## Gevraagd besluit

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

1. De zienswijzen alsmede de ambtshalve wijziging in behandeling te nemen en hierop te besluiten overeenkomstig bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijziging.
2. De Cultuurhistorische analyse Livingstonelaan 54 te Gouda als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan toe te voegen.
3. Het bestemmingsplan "Livingstonelaan 54, Gouda" met idn. NL.IMRO.0513.BpLivingstoneln54-DF01 gewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig bijgevoegde stukken.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

## Toelichting

In onze vergadering van 24 maart 2020 besloten wij het ontwerpbestemmingsplan "Livingstonelaan 54, Gouda" ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 april tot en met 13 mei ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn zes zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen hebben tot aanpassingen van het bestemmingsplan geleid. Het bestemmingsplan wordt ook aangepast door een ambtshalve wijziging op de verbeelding.

### 1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

Met de vaststelling van het bestemmingsplan "Livingstonelaan 54, Gouda" wordt een nieuw ruimtelijk kader beoogd dat nieuwbouw mogelijk maakt op het perceel van voormalig verpleeghuis Bloemendaal. Na sloop ervan worden op de vrijkomende gronden in totaal 59 woningen, waarvan 18 appartementen, gerealiseerd. Bijbehorende parkeerplaatsen worden binnen het plangebied aangelegd. In de tussenliggende periode wordt het gebouw na overleg met de gemeente sinds begin 2019 tijdelijk verhuurd voor starters op basis van de Leegstandswet.

### 2 Argumenten

Om realisatie van het project mogelijk te maken is een nieuw planologisch-juridisch kader in de vorm van een bestemmingsplan noodzakelijk. Daartoe is een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd ten aanzien waarvan in totaal zes zienswijzen zijn ontvangen.

#### 2.1 Cultuurhistorische analyse

Vlak voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd, is geconstateerd dat er in de fase voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan, geen Cultuurhistorische analyse was uitgevoerd ten behoeve van het opstellen van het stedenbouwkundige plan.

Tijdens de terinzagelegging is de Cultuurhistorische analyse alsnog uitgevoerd. Gebleken is dat het bestemmingsplan voor het leeuwendeel kan voldoen aan de aanbevelingen van de analyse. Het terugbrengen van het oude slotenpatroon is echter niet mogelijk, omdat dan de watergangen haaks op de Bloemendaalseweg versmald moeten worden. Dit zou betekenen dat het te dempen water dan elders binnen het plangebied gecompenseerd zou moeten worden. Die ruimte is er niet en het komt de waterkwaliteit van de doodlopende watergangen niet ten goede.

Deze Cultuurhistorische analyse is ook gebruikt bij de behandeling van de ingekomen zienswijzen en zal als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd worden.

## **2.2 Zienswijzen**

In de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, zijn zes zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in bijgaande “Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijziging” samengevat en van commentaar voorzien. De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan, waarvan sommige van ondergeschikte aard.

De voornaamste wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn:

- op de verbeelding wordt bouwvlakgrens teruggedraaid van het noordwestelijkste bouwvlak, parallel aan de Livingstonelaan, nabij de hoek van de Livingstonelaan met de Scottlaan;
- in de regels wordt lid e. onder artikel 7.2 gewijzigd naar:
  - e. ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – gevelrichting” (sba-gr) geldt dat, in afwijking van artikel 1.40, de gevel gericht op de Bloemendaalseweg wordt aangemerkt als voorgevelrooilijn;
- in de toelichting wordt de verhouding van het rijksmonument Bloemendaalseweg en het plangebied tot elkaar meer naar voren gebracht.

## **2.3 Ambtshalve wijziging**

Gebleken is dat op de verbeelding het op-een-na noordoostelijkste bouwvlak aan de Bloemendaalseweg iets te zuidoostelijk is gesitueerd. Dit bouwvlak wordt zodanig in noordwestelijke richting opgeschoven, dat het net als de andere bouwvlakken gesitueerd langs de Bloemendaalseweg op 1 meter uit de perceelsgrens komt te liggen. In het verlengde hiervan wordt ook de bestemmingsgrens tussen “Wonen” en “Tuin” aangepast voor dit perceel, opdat deze grens in het verlengde komt te liggen van het naastgelegen bouwvlak.

Verder wordt een lid aan de bestemming “Wonen” toegevoegd, dat een voorwaardelijke verplichting regelt voor vleermuisonderzoek, aangezien tijdens aanvullend onderzoek in de zomerperiode vleermuizen zijn waargenomen.

# **3 Kanttekeningen**

## **3.1 Termijn voor vaststelling**

Op grond van artikel 3.8 Wro dient de raad binnen 12 weken na afloop van de inzagetermijn te beslissen omtrent vaststelling ervan. Het bestemmingsplan dient daarmee eigenlijk uiterlijk 5 augustus 2020 vastgesteld te zijn. Met de initiatiefnemer is al in een eerder stadium al afgestemd dat een besluit omtrent vaststelling op de eerste raadsvergadering na het zomerreces wordt beoogd. Dit is volgens de doorlopende planning 30 september 2020. Zou een extra raadsvergadering voor die datum ingelast worden, dan wordt het verzoek gedaan dit bestemmingsplan eerder te behandelen.

## **3.2 Planschade**

Als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan kan mogelijk planschade optreden. Omdat het hier gaat om een bestemmingsplan dat opgesteld wordt ten behoeve van een project van een initiatiefnemer, wordt een planschadeovereenkomst met deze initiatiefnemer aangegaan. Een eventueel toegekende tegemoetkoming in planschade wordt daarmee doorgelegd naar de initiatiefnemer.

#### **4 Juridische- / financiële gevolgen**

Tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij een voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

De gemeente heeft de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen (artikel 3.1.6 lid 1 sub f Bro). Daartoe wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer aangegaan, waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro, is niet aan de orde.

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

Doordat met transformatie in bestaand stedelijk gebied wordt gebouwd, wordt gebruik gemaakt van bestaande stedelijke voorzieningen. Initiatiefnemer heeft al met marktpartij afspraken gemaakt over verduurzaming van de energievoorziening, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen. Alle woningen worden gasloos uitgevoerd.

#### **6 Communicatie / interactiviteit**

Aan degenen die een zienswijze hebben ingediend wordt een conceptbeantwoording verzonden, waarbij wordt gewezen op de verdere behandeling in de raad. Het besluit van de raad wordt gedurende de beroepstermijn van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode is het plan digitaal in te zien via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), de gemeentelijke website en op papier bij de publieksbalie.

De terinzagelegging wordt bekendgemaakt op de (digitale en papieren) gemeentepagina in de Goudse Post, de Staatscourant, het Gemeenteblad, per e-mail aan de bij het plan betrokken overleginstanties en per brief aan de indiener van de zienswijzen.