

**memo aan de
gemeenteraad**

aan de gemeenteraad
dossiernummer 7615
onderwerp Ontwerpbestemmingsplan Jan Ligthartlocatie

van het college van burgemeester en wethouders
datum 31 oktober 2023

memo**Het planvoornemen**

Het voorliggende bestemmingsplan 'Jan Ligthartlocatie' is opgesteld om een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken op de voormalige locatie van de Jan Ligthartschool in de wijk Korte Akkeren. Het planvoornemen houdt in dat er op het terrein van de oude Jan Ligthartschool verdeeld over twee gebouwen 24 levensloopbestendige sociale huurwoningen en een multifunctionele accommodatie voor de wijk worden gerealiseerd. Daarbij wordt er ook ingezet op een verduurzaming van de planlocatie met meer groen, behoud van bestaande bomen en waterdoorlatende bestrating bij de parkeerplaatsen.

Doel van het bestemmingsplan

Het bieden van een actueel, uitvoerbaar en handhaafbaar planologisch-juridisch kader voor de beoogde nieuwbouw en de inrichting op de planlocatie.

De behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente

Er is in Gouda grote vraag naar sociale huurwoningen. Naast nieuwe locaties, zoals de Spoorzone en Westergouwe, is ook (her)ontwikkeling van binnenstedelijke locaties belangrijk om het aantal sociale huurwoningen te vergroten waarbij via sloop/nieuwbouw ruimte wordt gemaakt voor meer sociale huurwoningen.

De duurzame, groene en klimaat doelstellingen van de gemeente

Er wordt ingezet op een verduurzaming van de planlocatie die kans en ruimte biedt om veel van de maatregelen uit de Leidraad Klimaatadaptief Bouwen in te passen. Er wordt groen toegevoegd t.o.v. de bestaande situatie en er wordt gestreefd naar behoud van de bestaande bomen. In het plan is geborgd dat er moet worden voldaan aan de betreffende groeneis (d.w.z. minimaal 15% groen) en de ambitie is om dit percentage te vergroten. Ook wordt er ingezet op waterdoorlatende bestrating bij parkeerplaatsen.

Het woon- leefklimaat

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor een dergelijk plan binnen de bebouwde kom. Voor borging van een goed binnenklimaat (in de woning) zijn er twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen: één voor het mogelijke geluid van de multifunctionele ruimte en één voor het mogelijke wegverkeerslawaai. Deze voorwaardelijke verplichtingen borgen dat er bij de planuitwerking in de woning maximaal 33 dB aan geluidhinder is. Er is ook de mogelijkheid opgenomen om bij de planuitwerking nadere eisen te stellen aan de afsluitbaarheid van mechanische ventilatie.

Multifunctionele ruimte voor op de wijk gerichte maatschappelijke voorzieningen

De buurt vindt het belangrijk dat er ruimte is voor de maatschappelijke functie die de voormalige Jan Ligthartschool invulde. Een eerder plan is destijds (2020) on-hold gezet en vervolgens geoptimaliseerd. Er zijn nu minder woningen maar ook een (multifunctionele) ruimte voor gebruik vanuit sport en gezondheid in relatie tot sociale veiligheid. Dit past binnen de doelstellingen van het programma wijkontwikkeling.

De naderende Omgevingswet

Er is afgesproken om nog de procedure onder de Wro te volgen. Het ontwerpbestemmingsplan móet daarom vóór 1-1-2024 ter inzage zijn gelegd.

Financieel

Voor dit plan geldt dat er een anterieure overeenkomst is afgesloten tussen Mozaïek Wonen met de gemeente Gouda om uitvoering mogelijk te maken. In deze overeenkomst is vastgelegd dat de plankosten deels voor rekening van Mozaïek Wonen en deels voor de gemeente komen. Tevens is er een subsidie vanuit de provincie beschikbaar gesteld. Voorts zijn afspraken gemaakt dat eventuele planschade voor rekening komt van Mozaïek Wonen. Daarmee zijn de kosten gezekeerd en is het plan economisch uitvoerbaar. Er hoeft zodoende geen exploitatieovereenkomst te worden opgesteld.

Participatie en communicatie

Over het planvoornemen wordt sinds 2020 gecommuniceerd en geparticipeerd met de omwonenden. Een belangrijke wijziging van het programma die het gevolg was van participatie met de buurt betreft de multifunctionele ruimte (zie eerder). Op 11 oktober jl. is er een informatie bijeenkomst geweest waarin o.a. het bestemmingsplan is toegelicht.

Vervolg/ Planning

Na het besluit zal het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Een ieder wordt dan in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. Dit wordt op de gebruikelijke wijze – via de Staatscourant/Gemeentebblad, Goudse Post, www.ruimtelijkeplannen.nl – bekend gemaakt. Na de ontwerpfasen wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad waarna nog beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State mogelijk is. Het raadsvoorstel voor de vaststelling van het bestemmingsplan komt naar verwachting in Q2, 2024.