

Gemeente Gouda

**Bestemmingsplan
Bunderhof 2**

ontwerp

18 maart 2016

INITIATIEF:
Era Contour BV

ADVIES:
Adviesbureau Mol - van Zelst
Rijksstraatweg 54
4254 XG SLEEUWIJK
telefoon (0183) 30 49 40
06 - 53 70 74 70

A. TOELICHTING

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	5
1.1.	Aanleiding planherziening	5
1.2.	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	5
1.3.	Bij het plan behorende stukken.....	7
1.4.	Leeswijzer	7
2.	Gebiedsbeschrijving.....	8
2.1.	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	8
2.2.	Functionele structuur.....	9
3.	Beleidskader	11
3.1.	Rijksbeleid	11
3.2.	Provinciaal beleid	12
3.3.	Regionaal beleid	16
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	17
4.	Randvoorwaarden.....	19
4.1.	Milieu	19
4.1.1.	Bodem	19
4.1.2.	Luchtkwaliteit	19
4.1.3.	Geluid	20
4.1.4.	Bedrijven en milieuzonering	21
4.1.5.	Vormvrije Mer beoordeling	22
4.1.6.	Flora en fauna.....	23
4.1.7.	Externe veiligheid	24
4.2.	Waterhuishouding	26
4.2.1.	Beleid Hoogheemraadschap Rijnland	26
4.2.2.	Gemeentelijk beleid	27
4.2.3.	Onderzoek	28
4.3.	Cultuurhistorie en archeologie	30
4.3.1.	Rijksbeleid	30
4.3.2.	Provinciaal beleid.....	30
4.3.3.	Gemeentelijk beleid	31
4.3.4.	Waardevolle gebieden en structuren.....	33
4.3.5.	Archeologische waarden	33
4.4.	Groenstructuur	33
4.5.	Verkeer en parkeren	34
4.5.1.	Gemeentelijk beleid	34
4.5.2.	Verkeer	36
4.5.3.	Parkeren	36
4.6.	Stedenbouw	37
4.6.1.	Welstandsnota.....	37
4.6.2.	Bezonning.....	37
4.7.	Ladder duurzame verstedelijking	38
5.	Planbeschrijving.....	42
5.1.	Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	42
5.2.	Ruimtelijke hoofdopzet en duurzaamheid.....	42
6.	Planopzet	45
6.1.	Feitelijke planopzet	45
6.2.	Juridische planopzet	45
6.3.	Beschrijving artikelen	46
7.	Uitvoerbaarheid.....	48
7.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	48
7.3.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
7.3.1.	Vooroverleg met omwonenden.....	48
7.3.2.	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	49
7.3.3.	Zienswijzenprocedure.....	49

Bijlagen

1a.	Groenteam: onderzoek flora en fauna t.b.v. bouwlocatie de Bunderhof fase 2 te Gouda, 16 oktober 2014;
1b.	Groenteam: Bunderhof fase 2, 21 augustus 2014, aanvulling op natuurtoets van 21 januari 2014, terreininspectie en monitoring gebruik rugstreepvossen
2a.	Archeo Media: archeologisch onderzoek aan de Bodegraafsestraatweg (De Bunderhof fase II) te Gouda (gemeente Gouda), oktober/november 2012, geactualiseerd december 2013;
2b.	GEOFOXX: Addendum onderzoek archeologie Bunderhof 2 te Gouda, 20160175_a1BRF, 17 februari 2016
3.	GEOFOXX: NIBM-toets luchtkwaliteit De Bunderhof 2 te Gouda, 17 februari 2016
4.	Schippers architecten, bezonningsstudie februari 2016;
5a.	Geofox-Lexmond B.V.: Verkennend bodemonderzoek Bunderhof (fase II) te Gouda, november 2012, projectnummer 20121419/ARST;
5b.	Geofox-lexmond B.V.: aanvulling rapport 20121419_a1BRF.docx, 25 juli 2013
5c.	GEOFOXX: Addendum onderzoek bodem, 20160175_c2BRF, 17 februari 2016
6.	GEOFOXX: Memo milieuzonering Bunderhof 2 te Gouda, 20160175_d1BRF, 17 febr 2016
7.	M+P raadgevende ingenieurs: Akoestisch onderzoek plan Bunderhof fase II te Gouda, rapportnummer M+P.GEOFOX.12.03.1, 22 februari 2016;
8a.	Geofox- Lexmond B.V.: Risicobeoordeling Externe Veiligheid “De Bunderhof II” te Gouda, documentkenmerk 20121419_E1 rap.doc, 4 januari 2013;
8b.	Geofox- Lexmond B.V.: Addendum onderzoek externe veiligheid als gevolg van planwijziging, kenmerk 20121419_E1BRF;
8c.	GEOFOXX: Addendum onderzoek externe veiligheid, als gevolg van planwijziging, 20160175_e2BRF, 17 februari 2016
9a..	Geofox- Lexmond B.V.: Waterhuishoudkundig plan Bunderhof fase II te Gouda, documentkenmerk 20121419_w7RAP.doc, 2 mei 2014;
9b.	GEOFOXX: Addendum waterhuishoudkundig plan, 20160175_f3BR, 17 februari 2016
10a.	Geofox- Lexmond B.V.: memo indicatieve berekening peilstijging nieuwe watergang, 31 maart 2014, documentkenmerk 20121419_a4DIV.
10b.	GEOFOXX: Addendum berekening peilstijging, 20160175_g1BRF, 17 februari 2016
11.	Verkeerskundig adviesbureau Vermeer: Bunderhof 1 en 2 verkeersonderzoek, 7 maart 2016

1. Inleiding

1.1. Aanleiding planherziening

ERA Contour is voornemens om in het plangebied, dat een oppervlakte heeft van ca 7.700 m², nieuwe woningen te ontwikkelen.

In het verleden lag er ten oosten van de Omloopkade één lange strook aaneengesloten terrein waarop zich een kwekerij/tuincentrum bevond. Op het noordelijk deel hiervan, dat ligt op het grondgebied van de gemeente Bodegraven – Reeuwijk, heeft reeds de woningbouwontwikkeling Bunderhof 1 plaatsgevonden. Dit plan bestaat uit 35 woningen welke gebouwd zijn in noord-zuidrichting. Het restant van de kwekerij/tuincentrum aan Goudse zijde is nu minder bruikbaar. Voor het tuincentrum is de bestaande locatie niet functioneel in relatie tot de afmeting en de ligging van de kavel. Een tuincentrum in de openlucht kan niet optimaal functioneren. Voor een tuincentrum is een oppervlakte van 7.700 m² onvoldoende. De bebouwde oppervlakte van tuincentra varieert tussen de 5.000 en 15.000 m², daar komt ongeveer een gelijke oppervlakte aan parkeergelegenheid bij.

Voor het bedrijf geldt dat een goede ligging nodig is om concurrerend te kunnen zijn. Parkeergelegenheid is voor beide functies niet optimaal, parkeren langs de Bodegraafsestraatweg is niet mogelijk. Tot slot zijn de aanwezige opstallen verouderd.

Door de realisatie van Bunderhof 2 is er een kans om in aansluiting op de ontwikkeling van Bunderhof 1 een hoogwaardig woonmilieu te creëren.

Uit onderzoek is gebleken dat er behoefte is aan de woningen die op de huidige locatie zijn gepland. Het project ligt in het verlengde van Bunderhof 1, dat vrijwel geheel verkocht is. In juli 2012 heeft initiatiefnemer een klantenpanel georganiseerd met als doel de woonwensen op deze locatie te inventariseren. Naar aanleiding daarvan heeft initiatiefnemer een plan ontworpen dat aansluit bij de wensen van toekomstige klanten. De combinatie van architectuur, materialisatie, de locatie, de kleinschaligheid, de extra keuzecomponenten bij de woning (individuele woonwensen) en de ruime kavels, maakt dit een project waar deze groep zeer graag wil wonen.

Samenvattend kan worden gesteld dat de bestaande functies hier niet optimaal kunnen ontwikkelen. Gebleken is dat er een vraag is naar dit type woningen op deze locatie. Daarom is een herontwikkeling wenselijk.

De locatie ligt in het structuurvisiegebied 'beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied' uit de Visie Ruimte en Mobiliteit van de provincie Zuid Holland en is aangegeven op de situatietekening in figuur 1.1. De 14 woningen welke gerealiseerd kunnen worden zijn verdeeld in verschillende categorieën, te weten:

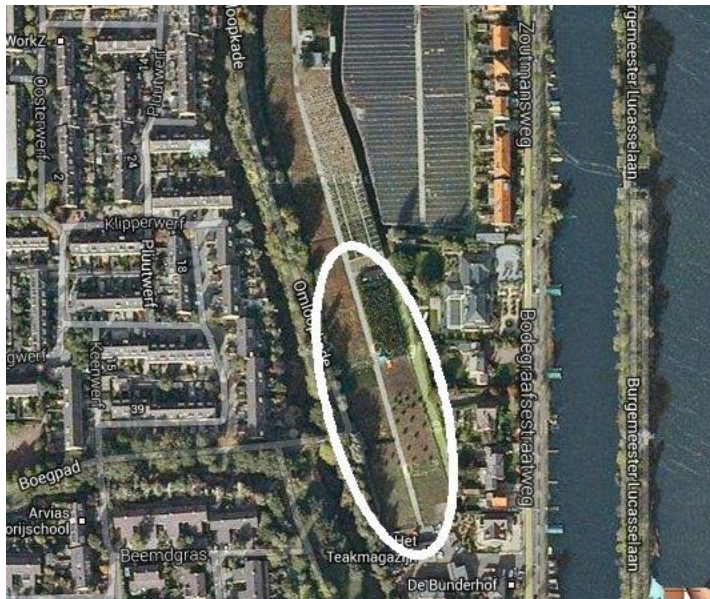
- 2 vrijstaande woningen met een inhoud van 1.070 m³;
- 4 vrijstaande woningen met een inhoud van 670 m³;
- 6 twee-onder-een kapwoningen met een inhoud van 600 m³;
- 2 vrijstaande woningen met een inhoud van 720 m³.

met de daarbijbehorende toegangsweg, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen. Een nadere omschrijving van het project is opgenomen in hoofdstuk 5.

1.2. Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Ligging en begrenzing

De strook grond waarop Bunderhof 2 is geprojecteerd is particulier eigendom en ligt tussen de wijk Plaswijck en de Reeuwijkse plassen, en is de voortzetting in zuidelijke richting van het plan Bunderhof fase 1. De voorzieningen van de wijk Plaswijck zijn vanuit het plan gemakkelijk bereikbaar, evenals de Omloopkade. De Reeuwijkse plassen met de daarbij behorende recreatieve voorzieningen, zoals ligplaatsen en jachthavens, zijn binnen enkele minuten te voet en per fiets te bereiken.



Aan de westzijde van het plangebied ligt de Omloopkade. Dit is een markante groenvoorziening met opgaande beplanting, een voet-annex fietspad met aan weerszijden een watergang. Daarachter bevindt zich de woonbebouwing van de uitbreidingswijk Plaswijck van de gemeente Gouda.

Aan de oostzijde van het plangebied ligt de bebouwingsstrook van de Bodegraafsestraatweg. Hier bevinden zich woningen.

De zuidzijde van het plangebied wordt gevormd door het bestaande appartementencomplex en de panden met bedrijfsruimte/kantoor.

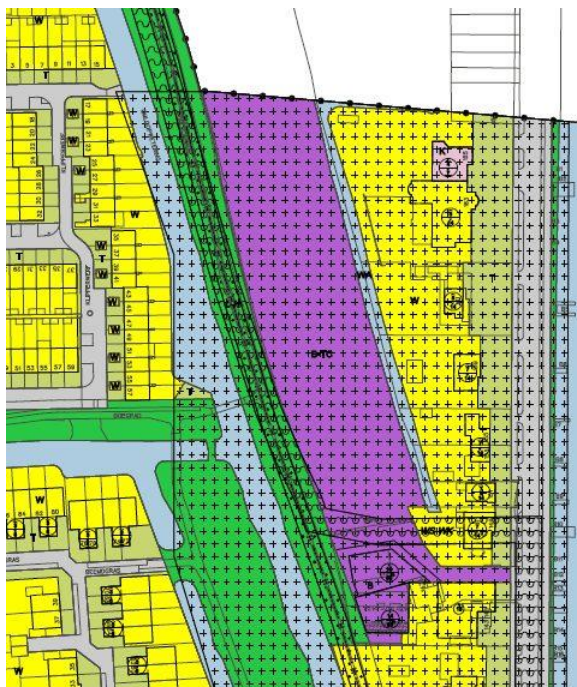
Figuur 1.1 bron: maps Google

De noordzijde bestaat uit Bunderhof fase 1, waarvan de realisatie recent is voltooid.

De figuur hierboven geeft de ligging van het plangebied globaal en bij benadering weer. In par. 2.1. wordt nader op de directe omgeving van het plangebied ingegaan.

Vigerende bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is Plaswijck. Dit bestemmingsplan is vastgesteld in de raadsvergadering van 2 juli 2010 en is onherroepelijk per 9 september 2010¹.



Het grootste deel van het plangebied is hierin voorzien van de bestemming Bedrijf – Tuincentrum. Ingevolge deze bestemming mogen deze gronden worden gebruikt voor een tuincentrum, en mogen de gronden daartoe ook worden verhard.

Voorts rust op de gronden de bestemming Waarde – Archeologie, en de bestemming Waterstaat – Waterkering.

De watergang tussen het plangebied en de woningen langs de Bodegraafsestraatweg is voorzien van de bestemming Water. Ook de watergang tussen de Omloopkade en de woningen in de woonwijk Plaswijck is als Water bestemd.

¹ Ontleend aan www.ruimtelijkeplannen.nl

1.3. Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan Bunderhof 2 bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden is geometrisch bepaald door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

1.4. Leeswijzer

In deze toelichting wordt, na dit inleidende hoofdstuk, in hoofdstuk 2 de gebiedsbeschrijving gegeven, waarbij de ontstaansgeschiedenis en de ruimtelijke- en functionele structuur uiteen wordt gezet. Hoofdstuk 3 bevat het beleidskader en in hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden bij het plan toegelicht. De randvoorwaarden bestaan uit de diverse (milieu)planologische aspecten. In hoofdstuk 5 wordt het plan beschreven en hoofdstuk 6 bevat een toelichting op de planopzet. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid van het plan uitgewerkt.

Voor het opstellen van dit bestemmingsplan is een aantal onderzoeken verricht en is een aantal rapporten geschreven. Deze overige rapporten maken als bijlagen onderdeel uit van dit bestemmingsplan, en worden gelijktijdig met het plan terinzage gelegd.

2. Gebiedsbeschrijving

2.1. Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Ontstaansgeschiedenis

De ondergrond van Gouda bestaat uit een dik veenpakket. Ook in het plangebied is dit het geval. Uit de boorprofielen die gedaan zijn voor het verkennend bodemonderzoek² blijkt dat de bodemopbouw in de toplaag bestaat uit een afwisseling van zand, klei en veen. In de ondergrond is tot maximaal de verkende diepte van 3m – mv volledig veen aanwezig.

Het plangebied is een voormalige siergroenkwekerij die gelegen is op de stook grond tussen de van oudsher aanwezige lintbebouwing langs de Bodegraafsestraatweg en de Omloopkade. In het gebied ten westen van de Omloopkade is in de polder Bloemendaal in de jaren 70/80 de wijk Plaswijck ontwikkeld.

De omgeving van het plangebied

Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich de woonwijk Plaswijck. Aan de zijde van de wijk Plaswijck die grenst aan het plangebied bevinden zich met name aaneengebouwde eensgezinswoningen, welke met de achterkanten naar het water zijn georiënteerd.

Het plangebied wordt van de wijk gescheiden door de Omloopkade. Dit is een oude waterkering rondom de polder Bloemendaal die is ingericht als een groenstrook met een voet- en fietspad en opgaande beplanting. Aan weerszijden van de Omloopkade ligt een watergang. De Omloopkade is voor de wijk Plaswijck een ontsluiting voor langzaamverkeer tussen Gouda en Reeuwijk en tevens een belangrijke groenvoorziening.



Omloopkade ten zuidwesten van plangebied, richting zuid



Omloopkade ter hoogte van plangebied. Het pad in het midden is de Omloopkade met daarop het voet/fietspad. Aan de rechterkant, achter de schermen ligt het plangebied, links liggen de woningen van de wijk Plaswijck.

Aan de oostzijde van het plangebied bevinden zich de achtertuinen van de woningen aan de Bodegraafsestraatweg (N 459). Langs de Bodegraafsestraatweg ligt de Breevaart met daarachter de plas Elfhoeven, behorende bij de Reeuwijkse plassen. Tussen de oostzijde van het plangebied en de woningen aan de Bodegraafsestraatweg ligt een watergang.

² Zie bijlage 6



Ten noorden van het plangebied ligt fase 1 van Bunderhof te Reeuwijk. Dit project is reeds geheel opgeleverd. Ten noordoosten bevindt zich de sierteeltlocatie van Verwaal, ten noorden daarvan het terrein van aannemersbedrijf Vergeer.

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan een appartementencomplex en drie aaneengebouwde panden met bedrijfsruimten op de begane grond en kantoor in de semi-kapverdieping. Het appartementencomplex bestaat uit drie bouwlagen en een platte kap. Aan de achterzijde bevindt zich een gemeenschappelijk parkeerterrein. Het pand met bedrijfs/kantoorruimten bestaat uit twee bouwlagen.

Tussen het appartementencomplex en de woning Bodegraafsestraatweg 149 bevindt zich de ontsluiting van het kwekerijterrein, de teakhandel, het privé parkeerterrein van het appartementencomplex en het pand met bedrijfs/kantoorruimten. Achter de woning Bodegraafsestraatweg 149 bevinden zich drie parkeerplaatsen, die bij de appartementen behoren.



2.2. Functionele structuur

Het gebied kan omschreven worden als een resterend agrarisch perceel, temidden van bestaande stedelijke bebouwing. Ook bevond zich hier tot 2015 een detailhandelsbedrijf (teakhandel). Het plangebied wordt aan twee zijden omgeven door water. In de huidige situatie bevindt zich ter plaatse van het plangebied het terrein van een voormalige boomkwekerij en tuinderij (siergroen kwekerij) met

een gedeeltelijke verharding (asfalt en stelcon-betonplaten) en enkele oude opstallen. De kwekerij is tot 2012 in gebruik geweest. De oevers hebben in de huidige situatie geen ecologische inrichting. Langs een deel van de randen van het plangebied staan schuttingen en een afrastering van transparant plastic doek.

Op de locatie bevindt zich tevens een gebouw, waarin een teakhandel was gevestigd. Dit gebouw zal in het kader van de planontwikkeling worden gesloopt. Het gebouw heeft geen architectonische betekenis.



3. Beleidskader

De realisatie van de 14 woningen dient te passen binnen het ruimtelijk- en woonbeleid van rijk, provincie, regio en gemeente. In dit hoofdstuk wordt het plan hieraan getoetst.

In dit hoofdstuk wordt het plan ondermeer getoetst aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid inzake de ladder voor duurzame verstedelijking. Een nadere onderbouwing van de woningbehoefte en vraag is opgenomen in paragraaf 4.7. In par 5.2. wordt ingegaan op duurzaamheid.

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) (2012)

Voor dit project is van belang dat het Rijk ervoor kiest om de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk te brengen bij degenen die het aangaat, en daarom meer over te laten aan gemeenten en provincies. Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor de bovenregionale afstemming van woningbouw-programmering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (2012)

Met ingang van 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de verplichting opgenomen om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Bij de ladder dient voor een stedelijke ontwikkeling achtereenvolgens te worden aangetoond of er een actuele regionale behoefte is (trede 1), deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2), en of de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten (trede 3).

Toetsing

1. Er is sprake van regionale behoefte. Voor de regionale behoefte wordt uitgegaan van de regionale afspraken die door de provincie Zuid-Holland zijn bevestigd (zie paragraaf 3.2).
2. De locatie is een transformatielocatie binnen bestaand stedelijk gebied en voldoet hiermee aan de voorkeursvolgorde.
3. De locatie is passend multimodaal ontsloten: per auto, langzaam verkeer en met openbaar vervoer op korte afstand.

Woonvisie (2011)

In de Woonvisie kiest het kabinet voor een woningmarkt met meer marktwerking en eigenwoningbezit. Dit is nodig omdat enerzijds goed wonen in Nederland een gemeengoed is geworden en anderzijds de woningmarkt niet goed functioneert. De bouw- en woningmarkt bevinden zich in een overgangssituatie van sterke groei in het verleden via een forse conjuncturele terugval op dit moment naar een meer gematigde ontwikkeling in de komende jaren. Daarom acht het kabinet een heroriëntatie van het woonbeleid nodig die leidt tot een doelmatiger verdeling van woonruimte, verbetering van het investeringsperspectief en versterking van het vertrouwen op de woningmarkt. Het kabinet kiest daarbij voor meer keuzevrijheid, zeggenschap en verantwoordelijkheid voor burgers, bedrijven en maatschappelijke instellingen. De kernthema's van de woonvisie zijn:

- versterken vertrouwen koopmarkt;
- verbeteren werking huurmarkt;
- verbeteren investeringscondities woningbouw;
- verbeteren leefbaarheid.

Met het in 2013 gesloten Woonakkoord is het kabinet een fors aantal maatregelen overeengekomen die de bouw en daarmee de werkgelegenheid moeten stimuleren, energiebesparing moeten bevorderen, starters moeten helpen en scheefwonen moeten tegengaan. Ook verzacht het de effecten van belangrijke hervormingen uit het regeerakkoord voor de woningmarkt. Inmiddels heeft het kabinet de volgende hervormingsagenda voor de woningmarkt naar de beide Kamers gestuurd:

1. Een beter werkende koopmarkt: beheersbare schulden en risicoreductie.
2. Een concurrerende en transparante hypotheekmarkt.
3. Een beter werkende huurmarkt: voldoende kansen voor huishoudens met een smalle beurs en meer ruimte voor het middensegment.

4. Woningcorporaties: heldere taken en scherper toezicht.
5. De bouw: ruimte voor investeringen en een vraaggerichter aanbod.
6. Impuls voor energiebesparing in de gebouwde omgeving.
7. De consument centraal: meer ruimte voor particulier initiatief.

Conclusie

Het project Bunderhof 2 geeft specifiek invulling aan punt 5 en 7. Dit is nader onderbouwd in paragraaf 4.7.

3.2. Provinciaal beleid

Op 9 juli 2014 besloten Provinciale Staten van Zuid-Holland over een nieuwe structuurvisie en Verordening Ruimte.

Visie Ruimte en mobiliteit (VRM, 2014)

De kern van de visie Ruimte en mobiliteit zijn vier rode draden:

1. beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Door de schaalvoordelen blijft het mogelijk om goed openbaar vervoer tussen knooppunten te laten rijden.

Dit thema is van toepassing op het plangebied.

2. versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvencentra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst in de VRM de concentratielocaties met goede ontsluiting aan.

Dit thema is niet van toepassing op het plangebied.

3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid.

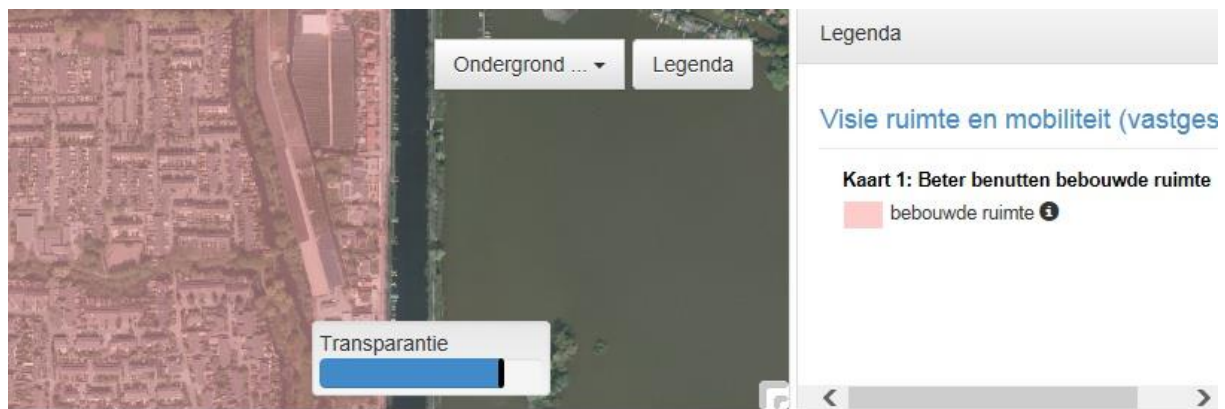
Dit thema is niet van toepassing op het plangebied.

4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving

In de VRM zet de provincie in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Door ruimtelijke reserveringen te maken voor de benodigde netwerken en via haar vergunningen- en concessiebeleid, draagt de provincie hieraan bij.

Dit thema is niet van toepassing op het plangebied.

Het plangebied ligt in het structuurvisiegebied 'beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied'. Het project past binnen dit uitgangspunt en de hierboven genoemde rode draad 'beter benutten en opwaarderen'.



Bron: <http://www.ruimtelijkeplannenzuidholland.nl/VRM>

De provincie stuurt op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwbouw binnen de bebouwde ruimte. De bestaande steden, dorpen, landschappen en infrastructuurnetwerken bieden goede kansen om de capaciteit van de netwerken beter te benutten en, in samenhang daarmee, het ruimtegebruik te intensiveren. Beter benutten en opwaarderen leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik. Een effect daarvan is dat functies en activiteiten beter met elkaar in verband worden gebracht. Bestaande netwerken, gebieden of complexen kunnen door gerichte investeringen hun waarde houden of verhogen zonder in oppervlakte uit te breiden. Een goede milieukwaliteit (lucht, geluid, externe veiligheid) en voldoende groen en water in de stad blijven belangrijk om de leefomgevingskwaliteit en het vestigingsklimaat op niveau te houden of te brengen.

Het bepalen of de woningbehoefte binnen de bebouwde ruimte opgevangen kan worden, is niet alleen een technische afweging (is het fysiek mogelijk om de woningbehoefte te accommoderen) maar bevat ook kwalitatieve elementen. Deze elementen zijn er vooral op gericht de leefkwaliteit van de inwoners te beschermen of zo nodig te versterken.

Conclusie

De rode draad “beter benutten en opwaarderen” is van toepassing op het plangebied. Het plangebied is aangeduid als “beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied. Het beleid is erop gericht om nieuwbouw zoveel mogelijk binnen de bebouwde ruimte te concentreren.. De locatie betreft een transformatielocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Bovendien draagt het plan bij aan de geformuleerde ambities op het gebied van kwaliteit in bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling van woningbouw op deze locatie past hiermee binnen de Visie Ruimte en mobiliteit van de provincie.

Verordening Ruimte (VR, 2014)

In samenhang met de Visie Ruimte en Mobiliteit is ook de Verordening Ruimte aangepast. De Verordening ruimte 2014 stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. In paragraaf 2.1 worden regels gegeven voor bebouwde ruimte en mobiliteit; paragraaf 2.2 bevat de regels voor ruimtelijke kwaliteit.

In hoofdstuk 2.1 van de Verordening zijn de regels opgenomen voor de ladder voor duurzame verstedelijking en voor de ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen. Deze regels zijn van toepassing op het plangebied. Voor zover relevant gaat het om de volgende regels.

Artikel 2.1.1 lid 1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet voldoen aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 - i. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,

- ii. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
- iii. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Toetsing:

De ontwikkeling voldoet aan de provinciale ladder. Er wordt in een regionale woningbehoefte voorzien binnen bestaand stedelijk gebied (zie paragraaf 3.3). Sub c is niet van toepassing.

Artikel 2.2.1 lid 1 Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - i. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - i. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Toetsing:

Omdat het project past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart, namelijk kwaliteit in stads- en dorpsgebied, is in dit geval sprake van 'inpassen'.



Uitsnede kwaliteitskaart: kwaliteit in stads- en dorpsgebied

Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 (2011, actualisering 2012)

De provincie vindt dat iedereen in Zuid-Holland moet kunnen beschikken over een passende woning in een passend woonmilieu, nu en in de toekomst. Op dit moment staat er in het algemeen druk op de woningmarkt, terwijl er ook gebieden zijn met een ontspannen of zelfs krimpende woningmarkt. De

omvang en de kwaliteit van de woningvoorraad is niet in balans. Daarvoor moet de bestaande voorraad kwalitatief verbeteren, vraag en aanbod van woonmilieus beter op elkaar worden afgestemd en meer binnenstedelijk worden gebouwd. Herijking van het nieuwbouw- en herstructureringsprogramma is nodig om in 2020 de gewenste voorraad te hebben.

De provincie constateert dat:

1. De crisis de woningmarkt voor een groot gedeelte heeft veranderd van een aanbod naar een vraagmarkt. Dat geldt echter niet voor iedereen. Mensen met een inkomen net boven modaal worden ernstig beperkt in hun mogelijkheden een passende woning te vinden: sociaal huren is niet meer mogelijk en er zijn voor hen geen betaalbare koopwoningen beschikbaar.
2. Het afgesproken woningbouwprogramma niet meer voldoet. Er zijn meer nieuwbouwwoningen gepland dan nodig, onder meer omdat er minder woningen worden gesloopt dan verwacht. Dat vraagt om nieuwe prioriteiten in de uitvoering.
3. De kwaliteit van de huidige voorraad beter kan. Deze verbetering is gewenst voor de woning zelf (zoals weinig energieverbruik) en voor de woonomgeving (zoals het gewenste woonmilieu).
4. Alle partijen op de woningmarkt terughoudend zijn, waardoor weinig risico's worden genomen en er niet veel van de grond komt. Er is behoefte aan samenwerkingsvormen waarin partijen met elkaar de voorwaarden voor uitvoering scheppen op basis van vertrouwen.

Conclusie

Gouda houdt een woningbouwprogramma en -planning aan die past bij haar woningbehoefte en heeft geconstateerd dat dit project daarbinnen past. Het project Bunderhof 2 geeft invulling aan punt 4. Het is aan te merken als kansrijk project. Dit is nader onderbouwd in paragraaf 4.7.

Verstedelijkingsstrategie Zuidvleugel 2010-2020 (2010)

Rijk, provincie en regio's hebben gezamenlijk een Verstedelijkingsstrategie opgesteld in het kader van het Verstedelijkingsprogramma Zuidvleugel 2010-2020. Deze strategie bevat regionale programmatische uitwerkingen voor vijf regio's. De belangrijkste hoofdpunten van de strategie zijn:

- Het in balans brengen van vraag en aanbod qua woonmilieus, dat wil zeggen zorgen voor meer écht centrumstedelijke en écht landelijke woonmilieus, het tekort aan groenstedelijke woonmilieus wegwerken en zeven locaties als iconen van bijzondere woonmilieus in de Zuidvleugel ontwikkelen;
- Vooral binnenstedelijk bouwen, dat wil zeggen tot 80% van de opgave realiseren binnen het bestaand stedelijk en dorpsgebied (BSD2010) opdat de schaarse open ruimte in de Zuidvleugel gespaard blijft en het draagvlak voor stedelijke voorzieningen wordt versterkt.

De verstedelijkingsstrategie is uitgewerkt in de verstedelijkingsopgave: een woningbouwprogramma voor de Zuidvleugel dat is gerelateerd aan mobiliteit en groen, uitgewerkt per regio. De opgave per regio is de basis voor regionale verstedelijkingsafspraken. In 2010 heeft de regio voor de Zuidplaspoldergemeenten een woningbouwopgave voor de periode 2010-2020 afgesproken. De drie betrokken gemeenten, waaronder Gouda, spannen zich in om een plancapaciteit voor 14.500 nieuwbouwwoningen inclusief vervanging juridisch haalbaar te maken waarvan 5.200 binnen Bestaand Stedelijk- en Dorpsgebied (BSD2010). De regio poogt daarbij vraag en aanbod meer in balans te brengen en beziet in hoeverre een extra inspanning voor meer plannen binnen BSD2010 zich hiertoe verhoudt. De vijfdelige woonmilieubalans van ABF is leidraad voor de uitwerking in woonmilieus.

Conclusie

Het project Bunderhof 2 is te typeren als groenstedelijk. De gemeente gaat uit van een bij de woningbehoefte passend zoveel mogelijk vraaggestuurd woningbouwprogramma. Het project past binnen het lokale woningbouwprogramma. Het is daarnaast ook gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Het is daarnaast ook gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

Provinciale milieuverordening

Provincie Zuid-Holland heeft in de *Visie Ruimte en Mobiliteit* in de *Provinciale Milieuverordening* vier provinciale milieubelangen benoemd. Onderstaand wordt de relevantie per provinciaal milieubelang beschreven:

- *Bescherming van stiltegebieden*
De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een stiltegebied.
- *Windenergie stimuleren*

De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een plaatsingsgebied voor windmolens.

- *Beschermen bedrijventerreinen voor HMC-bedrijven*
De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een HMC-bedrijventerrein. Afname van HMC-locaties is derhalve niet aan de orde.
- *Beschermen van grote groepen mensen*
De voorgenomen ontwikkeling is niet gelegen in een invloedsgebied Groepsrisico van een EV-relevante risicobron.

De voorgenomen ontwikkeling is derhalve niet in strijd met de provinciaal milieubelangen.

3.3. Regionaal beleid

Regionale agenda Wonen Midden – Holland 2013 – 2019 (2013)³

In dit document leggen de gemeenten van het intergemeentelijk samenwerkingsorgaan Midden – Holland vast hoe zij vorm geven aan de samenwerking rond wonen. Het is een flexibele samenwerkingsagenda die mee kan met de veranderende woningmarkt en ruimte geeft aan lokaal en subregionaal woonbeleid.

De vitaliteit van de regio is een sterke drijfveer voor gemeenten bij de totstandkoming en uitvoering van deze agenda. Midden-Holland heeft veel te bieden: aantrekkelijke groene woonmilieus, een goed voorzieningenniveau in de regio, grote stedelijke voorzieningen in de directe omgeving, goede bereikbaarheid en veel werkgelegenheid in de regio en daaromheen. Ondanks deze sterke punten is de regio er onvoldoende in geslaagd om deze punten om te zetten in een sterke positie op de Randstedelijke woningmarkt. Over de periode 2005 – 2009 vertrokken er meer personen uit de regio dan er zich vestigden. Om een vitale regio te kunnen blijven, vinden gemeenten een evenwichtige bevolkingsopbouw in de regio, steden en dorpen wenselijk. Dit is nodig om voorzieningen en bedrijvigheid in de regio vast te kunnen houden, maar ook om een goede sociale structuur te behouden, waarin inwoners met elkaar bijdragen aan een vitale samenleving. Er moeten voldoende, kwalitatief goede en passende woningen beschikbaar zijn voor huidige en toekomstige inwoners: wonen in een goed woon- en leefklimaat in een vitale regio. Voldoende woningen bouwen is een van de manieren om hierin te voorzien. Regionale samenwerking op het gebied van wonen heeft een meerwaarde bij het waarborgen van de woningbouwproductie. In de voorgaande jaren is er onvoldoende gebouwd gezien het migratieverlies. De vitaliteit van de regio komt hierdoor onder druk te staan: er trekken veel meer mensen weg dan er komen wonen. Eén van de kwaliteiten van de regio is dat deze aantrekkelijk is voor huishoudens van 25 tot 34 jaar. Regiospecifieke maatregelen gericht op de genoemde leeftijdscategorie kunnen het positieve migratiesaldo in deze leeftijdscategorie vergroten, hetgeen van groot belang is voor de toekomstige vitaliteit. Een belangrijke stap die gemeenten met deze agenda maken is dat zij hun woningbouwprogramma voor de periode tot en met 2019 aanzienlijk hebben teruggebracht. Gemeenten geven prioriteit aan financieel en maatschappelijk urgente projecten. Hierdoor is de prognose voor de totale urgente netto productie van 2010 tot en met 2019 gereduceerd van bijna 22.300 woningen naar ongeveer 13.000 woningen, een afname van bijna 40%. Gemeenten vinden het noodzakelijk om in te zetten op een kleiner programma, omdat dit programma beter aansluit bij de woningbehoefte en mogelijkheden op de woningmarkt. Gemeenten gaan ervan uit dat een kleiner en beter gedoseerd programma beter haalbaar is en dus een reëler beeld schetst van de woningbouwproductie tot en met 2019. Gemeenten vinden het waarborgen van de productie daarom een grote en urgente opgave zowel regionaal als lokaal. Het gaat dan om het bouwen voor de eigen behoefte. Voor ondermeer de gemeente Gouda geldt daarnaast nog een bovenregionale opvangtaak voor de Zuidvleugel. Een belangrijke maatregel is dat de gemeenten focussen op de meest kansrijke projecten.

Doorontwikkeling regionale Agenda Wonen Midden – Holland

Gelet op gewijzigde woningmarktomstandigheden en gewijzigd provinciaal moest de RAW doorontwikkeld worden. De doorontwikkeling omvat een jaarlijkse Regionale Monitor Woningproductie en een regionale Projectenlijst Woningbouw in combinatie met een Regionaal Afwegingskader woningbouw.

³ Een nadere onderbouwing van de woningbehoefte en vraag is opgenomen in paragraaf 4.7.

De op 4 april 2014 door de regio aangeleverde monitor, projectenlijst en afwegingskader zijn bij brief van 24 april 2014 door de provincie tot 1 juli 2015 aanvaard als kader voor de verantwoording van woningbouw in bestemmingsplannen conform artikel 2 lid 1 en 2 van de Verordening Ruimte 2012.

Toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau

Woningbouwplannen waarvoor een nieuw bestemmingsplan of een wijziging of herziening van het bestemmingsplan nodig is en waarbij de wijziging of herziening leidt tot een aanpassing van het aantal woningen of tot een ander woonmilieu, worden aan het Regionale Afwegingskader Woningen getoetst. Het gaat om zowel plannen uit de Regionale Projectenlijst Woningbouw MH als om reserveplannen en nieuwe initiatieven die niet op die lijst staan. Bunderhof 2 is niet opgenomen in de projectenlijst van 26 februari 2014 maar pas wel binnen de woningbehoefte gebaseerd op provinciale WoningBehoefteRaming (WBR) 2010 voor Gouda. Het project is opgenomen in blok I⁴ van de Regionale Projectenlijst Woningbouw en past binnen de bandbreedte voor de woningbehoefte van Gouda in de periode 2015 tot en met 2024.

Conclusie

De in het woningbouwplan opgenomen woningbehoefte past bij binnen de regionale afstemming van het woningbouwprogramma

Woonvisie Zuidplas (2008)

De "Woonvisie Zuidplas" onderbouwt eerst en vooral de woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin voor de ontwikkeling van de Zuidplaspolder. De Woonvisie richt zich op het wonen in de drie Zuidplaspoldergemeenten, waaronder Gouda, tot het jaar 2020 en is een woonvisie op hoofdlijnen. Deze Woonvisie dient als het subregionale kader voor het wonen in deze gemeenten en is daarmee richtinggevend voor (toekomstige) actualisatie van lokale woonvisies. Centrale uitgangspunten zijn:

- De bestaande (harde en zachte) woningbouwplannen binnen de bebouwingscontouren van de Zuidplaspoldergemeenten en de Stadsregio Rotterdam zijn een gegeven;
- De woningen en woonmilieus die in de Zuidplaspolder komen, zijn in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin een aanvulling op deze bestaande plannen.

Verder wordt verondersteld dat de overige gemeenten in Midden-Holland zelf in hun woningbehoefte kunnen voorzien.

Conclusie

De ontwikkeling van Zuidplas heeft geen invloed op het programma in Bunderhof 2.

3.4. Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke structuurvisie Gouda 2005 – 2030 (2005)

De Ruimtelijke structuurvisie geeft op hoofdlijnen voor de (middel)lange termijn de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Gouda aan. Mede aan de hand van de Ruimtelijke structuurvisie wordt bekeken of al dan niet medewerking aan de ontwikkeling moet worden verleend door herziening of het verlenen van vrijstelling van het bestemmingsplan.

Over de woningvoorraad wordt opgemerkt dat de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad te wensen over laat, vooral in de naoorlogse woonwijken. Bovendien zijn de verhoudingen op de woningmarkt scheef, waardoor mensen hun woonwensen niet of nauwelijks kunnen realiseren. Er is in Gouda vooral behoefte aan meer centrum-stedelijke en groen-stedelijke woonmilieus en aan duurdere woningen om de doorstroming te bevorderen. Het onderliggende landschap en de aanwezige infrastructuur bieden aangrijpingspunten voor nieuwe woonmilieus. Bijvoorbeeld door te 'verdunnen' of meer open water te introduceren langs oude veenlinten.

Volgens de Structuurvisie kunnen langs waterlopen nieuwe, hoogwaardige woonmilieus worden ontwikkeld, die bijdragen aan een meer gedifferentieerd woningaanbod.

⁴ "Blok I" bevat de harde plannen en zachte plannen die passen binnen de bandbreedte voor de woningbehoefte gebaseerd op WBR 2013 en BevolkingsPrognose 2013.

Conclusie

De ontwikkeling in het plangebied voldoet hieraan. Het is een groen-stedelijk woonmilieu, en er wordt een hoogwaardig woonmilieu ontwikkeld langs een waterloop.

Woonvisie Gouda 2015-2019 De kracht van Gouda: aangenaam stedelijkwonen voor iedereen.

Gouda is een stad waar het aangenaam wonen is voor alle generaties. De centrale ligging in de Randstad, het historische centrum, de centrumvoorzieningen en de nabijheid van groen en water zijn de kernkwaliteiten van Gouda. De woonvisie bevat concrete ambities van de gemeente Gouda voor 2015 tot en met 2019 op basis van de opgaven. De vijf speerpunten in het beleid zijn:

1. Woon- en leefkwaliteit in Gouda: wijken met toekomstwaarde;
2. Kwaliteit bestaande woningen: duurzaam-energetisch, veilig en levensloopgeschikt;
3. Wonen voor iedereen: betaalbaar, beschikbaar en toegankelijk;
4. Optimale voorraad: versnelling en vraagsturing woningproductie;
5. Wonen met zorg: een thuis voor kwetsbare groepen.

Het gaat om 8 vrijstaande en 6 twee-onder-één-kapwoningen in een groenstedelijk woonmilieu in het topsegment. Dit aanbod kan enige doorstroming op de lokale woningmarkt teweeg brengen (dure koopwoningen hebben normaal gesproken de langste verhuisketens) waardoor er wellicht ook (sociale) huurwoningen beschikbaar komen, maar biedt vooral kansen om hogere inkomens voor de stad te behouden of aan te trekken.

Conclusie

Bunderhof 2 geeft invulling aan de ambities van de woonvisie en past hier in.

4. Randvoorwaarden

4.1. Milieu

4.1.1. Bodem

Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De *Wet bodembescherming* (Wbb), het *Besluit bodemkwaliteit* en de *Woningwet* stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen.

Onderzoek

Door Geofox-Lexmond is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁵. Dit onderzoek is aangevuld op 25 juli 2013⁶. Het onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van het plan om de onderzoekslocatie te ontwikkelen voor de bestemming Wonen. Doel van het onderzoek was om door middel van het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit, te bepalen of de boden geschikt is voor het voorgenomen gebruik en of hier mogelijk risico's aan zitten. De conclusie van het onderzoek is dat er geen nader onderzoek nodig is. Korthedshalve wordt naar het betreffende onderzoek verwezen.

Op 17 februari 2016 is een addendum⁷ uitgebracht waarin het volgende is aangegeven. Sinds de uitvoering van het veldonderzoek in 2012 zijn er volgens de terreineigenaar geen (bodembedreigende) activiteiten uitgevoerd. Het is dan ook niet aannemelijk dat de kwaliteit van de bodem sinds 2012 negatief is beïnvloed. Het onderzoek uit 2012 en de aanvulling uit 2013, geven voldoende onderbouwing voor het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure. De gehele planlocatie (Bunderhof 2) is geschikt voor geplande bouw van 14 woningen.

Conclusie

De conclusie van het onderzoek luidt dat bij ontwikkeling van de locatie tot de bestemming Wonen met tuin, er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen financiële en/of humane risico's bestaan met betrekking tot de bodemkwaliteit ter plaatse. De bodemkwaliteit is dus geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.1.2. Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: *Wet luchtkwaliteit*), het *Besluit niet in betekenende mate* en het *Besluit gevoelige bestemmingen* (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In de hieronder genoemde notitie, opgesteld door Geofox - Lexmond wordt daar verder op ingegaan. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.

Onderzoek

Door Geofox-Lexmond is onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit in relatie tot de ontwikkeling van het plangebied⁸. Het onderzoek is uitgevoerd met behulp van de NIBM-tool. Daarbij is een inschatting gemaakt van de worst-case van de verkeersaantrekkende werking die gegenereerd wordt door de ontwikkeling van het plangebied. De toetsresultaten geven aan dat de totale planvorming maximaal 14 woningen aan de luchtkwaliteitsnormen voldoet. Korthedshalve wordt naar de notitie verwezen.

⁵ Geofox-Lexmond B.V., Verkennend bodemonderzoek Bunderhof (fase II) te Gouda, november 2012, projectnummer 20121419/ARST.

⁶ Geofox-lexmond B.V., aanvulling rapport 20121419_a1BRF.docx, 25 juli 2013

⁷ GEOFOXX: Addendum onderzoek bodem, 20160175_c2BRF, 17 februari 2016

⁸ Geofoxx., NIBM-toets luchtkwaliteit De Bunderhof 2 te Gouda, 17 februari 2016

Conclusie

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vormt geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.1.3. Geluid

Algemeen

In opdracht van Geofox – Lexmond BV te Tilburg is door M+P Raadgevende ingenieurs akoestisch onderzoek verricht in het kader van het woningbouwplan Bunderhof fase 2⁹. Het onderzoek betreft de akoestische situatie ter plaatse van het bouwplan Bunderhof, vanwege de aanwezigheid van het aannemersbedrijf Vergeer Reeuwijk b.v. en vanwege de omliggende verkeerswegen.

Wettelijk kader wegverkeerslawaaï

Wegverkeerslawaaï kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeerslawaaï kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De regelgeving voor wegverkeerslawaaï is vastgelegd in de *Wet geluidhinder (Wgh)*, die per 1 juli 2012 is aangepast. De Wgh verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen (art. 74-75 Wgh). Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder regels aan de maximale geluidsbelasting op deze bestemmingen. Onder geluidsgevoelige bestemmingen worden ondermeer woningen verstaan.

Behoudens drie uitzonderingen heeft iedere weg conform artikel 74 van de *Wet geluidhinder* een geluidzone. Binnen de geluidzone dient de geluidbelasting te worden getoetst aan de voorkeursgrenswaarde. De voorkeursgrenswaarde voor het wegverkeerslawaaï bij nieuw te bouwen woningen bedraagt $L_{den} = 48$ dB.

Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden kan in veel gevallen door Burgemeester en Wethouders een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Het verlenen van een hogere waarde moet nader gemotiveerd worden. De ontheffingsgronden zijn in principe vastgesteld in het gemeentelijke geluidbeleid. De maximale grenswaarde die kan worden verleend is afhankelijk van de situatie en is in beginsel voor stedelijke situaties maximaal 63 dB.

Voor een meer gedetailleerde beschrijving van de werking van de Wet geluidhinder wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek van M + P raadgevende ingenieurs.

Industrielawaai

Uit de berekeningen blijkt dat het Industrielawaai vanwege het aannemersbedrijf Vergeer Reeuwijk b.v. geen knelpunt vormt voor de realisatie van de woningen in het plan Bunderhof 2. Uit de berekeningen blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de dagperiode op de gevel van de nieuw te bouwen woningen van fase II maximaal 41 dB(A) bedraagt en in de nachtperiode maximaal 27 dB(A). Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau vanwege Industrielawaai vormt hiermee geen knelpunt voor de woningbouw van fase II.

Uit de berekeningen blijkt dat het maximaal optredend geluidsniveau in de dagperiode op de gevel van de nieuw te bouwen woningen van fase II maximaal 52 dB(A) bedraagt en in de nachtperiode maximaal 46 dB(A). Het maximaal optredend geluidsniveau vanwege Industrielawaai vormt hiermee geen knelpunt voor de woningbouw van fase 2.

Verkeerslawaaï

De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen van fase 2 is berekend vanwege de Rondweg en de Bodegraafsestraatweg. Uit de berekeningsresultaten volgt dat de geluidsbelasting vanwege deze wegen niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB. Er zijn geen hogere waarden benodigd.

⁹ Akoestisch onderzoek Plan Bunderhof fase II te Gouda, rapportnummer M+P.GEOFOX.12.03.1, 22 februari 2016

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het mogelijk is het plan Bunderhof 2 te realiseren, indien aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan. Op 21 november 2014 heeft de ODMH schriftelijk aangegeven dat dit rapport in orde is bevonden. Uit de berekeningen blijkt dat het industrielawaai vanwege het aannemersbedrijf Vergeer Reeuwijk b.v. geen knelpunt vormt voor de realisatie van de woningen in fase II van het bouwplan. Verder blijkt uit het onderzoek dat voor de nieuw te bouwen woningen geen hogere waarde procedure nodig is. De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

4.1.4. Bedrijven en milieuzonering

Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Tengevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar.

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de aanwezigheid van bedrijven en bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving van kwetsbare functies. Dit is enerzijds nodig om ter plaatse van kwetsbare functies een goed woon- en leefmilieu te kunnen garanderen. Anderzijds mogen bedrijven niet in een nadelige milieusituatie komen te verkeren als gevolg van de beoogde ontwikkelingen.

Daarbij wordt getoetst aan het Activiteitenbesluit en de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009). *Bedrijven en Milieuzonering* geeft richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aan. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van het bedrijf te verwachten.

Onderzoek

Door Geofoxx is de aanwezigheid van milieuzoneringen op en rond de planlocatie beoordeeld¹⁰. Rond de planlocatie bevinden zich momenteel drie bedrijven waarop voorliggende beoordeling betrekking op heeft, te weten:

- Boomkwekerij Verwaal;
- Vergeer Bouw;
- Teak groothandel (reeds beëindigd).

Onderstaand is per bedrijf een beargumentering gegeven of de desbetreffende bedrijfsactiviteiten omwille van een goede ruimtelijke ordening nader beoordeeld dienen te worden.

Toetsing aan richtafstanden uit “bedrijven en milieuzonering”

In het akoestisch onderzoek van M + P raadgevende ingenieurs¹¹ is het volgende aangegeven. In de handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk “*bedrijven en milieuzonering*” (ook wel het groene boekje genoemd) zijn voor een categorie 3 inrichting, zoals die op de locatie van Vergeer Reeuwijk gevestigd mag zijn, richtafstanden gegeven.

De afstand tussen de inrichting van Vergeer en de grens van het bouwplan Bunderhof fase II bedraagt circa 170 m. Dit is ruim meer dan is aangegeven als richtafstand.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat, als de woningbouw verenigbaar is met een cat.3 inrichting, voor zover deze inrichting de bijbehorende richtafstanden niet overschrijdt.

Boomkwekerij Verwaal

Op basis van de eerdere studie van Geofox-Lexmond ten aanzien van de bedrijfsactiviteiten van Boomkwekerij Verwaal is gebleken dat het risico dat gewasbeschermingsmiddelen en/of bestrijdingsmiddelen over waaien naar het perceel de Bunderhof 2 zeer beperkt is. Op basis van het beoordeelde verkavelingsplan worden de woningen in het plan Bunderhof 2 op een afstand van 15 meter van de perceelsgrens van boomkwekerij Verwaal gerealiseerd.

¹⁰ Geofoxx, memo milieuzonering Bunderhof 2 te Gouda, 20160175_d1BRF, 17 febr 2016

¹¹ Akoestisch onderzoek Plan Bunderhof fase II te Reeuwijk, rapportnummer M+P.GEOFOX.12.03.1, 24 april 2014

Vergeer Bouw

In de memo van Geofoxx is aanbevolen om een onderzoek naar geluidhinder uit te voeren teneinde meer inzicht te verkrijgen in de omvang van eventuele hinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten. Dit onderzoek is uitgevoerd¹². In paragraaf par.4.1.3. zijn onder het kopje “industrielawaai” de resultaten weergegeven. Uit het onderzoek van M + P raadgevende ingenieurs is gebleken dat de realisatie van Bunderhof 2 geen belemmering vormt voor de vestiging van een andere categorie 3 inrichting op de locatie van Vergeer.

Teakgroothandel

Bedrijfslocatie maakt deel uit van de planontwikkeling. Bedrijfsactiviteiten zijn derhalve beëindigd. Derhalve is vervolgonderzoek niet noodzakelijk.

4.1.5. Vormvrije Mer beoordeling

Wettelijk kader

De wet- en regelgeving voor milieueffectrapportage (m.e.r.) is vastgelegd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in de AMvB Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de Wet milieubeheer zijn vooral de procedurele verplichtingen opgenomen. In Besluit m.e.r. is opgenomen wanneer een m.e.r. verplicht is. Een activiteit is m.e.r.-plichtig als ze in Bijlage C en/of D van Besluit m.e.r. is opgenomen, of als ze in een plan ingekaderd wordt en ze significante effecten op Natura 2000-gebieden kan hebben.

Globaal zijn er 3 soorten m.e.r.

1. Een plan-m.e.r. is wettelijk verplicht wanneer:
 - a. Het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project-)m.e.r. noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project-)m.e.r. noodzakelijk is.
 - b. De activiteiten in het plan leiden tot mogelijk significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (passende beoordeling noodzakelijk).
2. Een project- of besluit-m.e.r. is wettelijk verplicht wanneer:
 - a. De activiteit genoemd is in Bijlage C van het Besluit m.e.r.
 - b. De initiatiefnemer of het bevoegd gezag besloten hebben dat voor een activiteit uit Bijlage D van het Besluit m.e.r. een milieueffectrapport opgesteld wordt, cq. moet worden.
3. Een m.e.r.-beoordeling is wettelijk verplicht voor de activiteiten in kolom 1 van Bijlage D van het Besluit m.e.r.:
 - a. Indien de activiteit groter is dan de getalsmatige drempelwaarden in kolom 2 van Bijlage D dient de in de wet milieubeheer beschreven m.e.r.-beoordelingsprocedure gevolgd te worden.
 - b. Indien de activiteit kleiner is dan de getalsmatige drempelwaarden in kolom 2 van Bijlage D dient beoordeeld te worden of de in de Wet milieubeheer beschreven m.e.r.-beoordelingsprocedure al dan niet nodig is. Dit noemt men **vormvrije m.e.r.-beoordeling**.

Bij een m.e.r.-beoordeling dient men rekening te houden met de in Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn opgenomen kenmerken.

Onderzoek en resultaten

Het bestemmingsplan maakt activiteiten mogelijk die zijn opgenomen in onderdeel D 11.2 van het Besluit m.e.r.: de aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject. Omdat de omvang ligt onder de grenzen genoemd in kolom 2 is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het plan voorziet in de realisatie van 14 woningen. De omvang van het plan ligt ruim onder de getalsmatige drempelwaarde genoemd in kolom 2. De directe omgeving van het plangebied bestaat

¹² Akoestisch onderzoek Plan Bunderhof fase II te Gouda, rapportnummer M+P.GEOFOX.12.03.1, 22 februari 2016

uit een woonwijk (noordkant en westkant). Tussen de wijk Plaswijck en het plangebied ligt de Omloopkade. Aan de oostkant van het plangebied ligt de Bodegraafsestraatweg met de daaraangelegen bebouwing, daarachter liggen de Reeuwijkse Plassen.

Het is niet te verwachten dat als gevolg van de nieuwe woningen onaanvaardbare cumulatieve effecten zullen optreden. Er worden bij de aanleg van de woningen geen schaarse hulpbronnen gebruikt, de vrijkomende afvalstoffen kunnen zonder problemen verwerkt worden. De toename van de geluidsbelasting als gevolg van de ontwikkeling zal minimaal zijn. De bijdrage aan de luchtverontreiniging in de omgeving als gevolg van de ontwikkeling is van 'niet betekende mate'. Voor de woningen kan voldaan worden aan een acceptabele binnenwaarde. Het plangebied heeft geen gevolgen voor beschermde natuurgebieden. Er vindt geen verstoring plaats van beschermde dieren- en plantensoorten. De ontwikkeling van de woningen leidt niet tot onacceptabele veiligheidsrisico's. Wat betreft archeologie ligt het plangebied weliswaar in een gebied met een hoge verwachting op de archeologische basiskaart van de gemeente Gouda. Uit onderzoek is echter gebleken dat het project uitgevoerd kan worden zonder onaanvaardbare verstoring van de archeologische waarden.

De kenmerken, plaats en potentiële effecten van de ontwikkeling geven op basis van het voorgaande geen aanleiding ernstige milieugevolgen te verwachten die het nodig maken een m.e.r.-beoordelingsprocedure te volgen.

Conclusie

De bouw van de woningen is vormvrij m.e.r.-beoordelingsplichtig. Er zijn geen ernstige milieugevolgen te verwachten die het nodig maken een m.e.r.-beoordelingsprocedure te volgen.

4.1.6. Flora en fauna

Algemeen

Door Groenteam is een natuurtoets verricht ten behoeve van Bunderhof 2¹³. In deze natuurtoets is onderzocht wat de gevolgen zijn van de voorgenomen ingreep op het leefgebied en de individuen van faunasoorten.

Wettelijk kader

De natuurregelgeving kent twee typen bescherming: 'soortbescherming' (Flora- en faunawet) en 'gebiedsbescherming' (Natuurbeschermingswet/ Natura 2000, Ecologische Hoofdstructuur). Voor een verdere beschrijving van het wettelijk kader wordt korthedshalve naar het onderzoek van Groenteam verwezen.

Onderzoek

Met het onderzoek is stapsgewijs ingezoomd op de situatie en ook stapsgewijs vastgesteld welke juridisch zwaarder beschermde soorten *kunnen worden uitgesloten* dan wel *nadere veldinventarisatie vergen*. In het onderzoek zijn achtereenvolgens onderstaande stappen gezet, op basis waarvan een conclusie getrokken wordt inzake de natuurregelgeving.

- a. Analyse bestaande gegevens
- b. Toetsing aan gebiedsbescherming:
- c. Habitatbeoordeling:
- d. Aanvullende veldinventarisatie
- e. Beoordeling mogelijke effecten
- f. Eindconclusie en advies

Algemene broedvogels

In de natuurtoets wordt geconstateerd dat tijdens het broedseizoen wellicht plaatselijk langs oevers, op het water of in de houtopstanden van het genoemde stukje Omloopkade mogelijk broedende vogels kunnen worden verwacht. Tijdens het gebruik in het broedseizoen zijn deze nesten strikt beschermd en mogen ook niet worden verstoord door werkzaamheden in de omgeving. Bij de werkzaamheden zal rekening worden gehouden met de eventuele aanwezigheid van broedvogels. Het plan voldoet op dit punt aan de Flora en Faunawet.

¹³ Groenteam, onderzoek flora en fauna t.b.v. bouwlocatie de Bunderhof fase 2 te Gouda, 16 oktober 2014

Inventarisatie vissen

Juridisch zwaarder beschermde vissen kunnen in de omringende watergangen op basis van de veldinventarisatie worden uitgesloten (zie blz.18).

Overige beschermde soorten

Alle andere in deze regio mogelijk te veronderstellen juridisch zwaarder beschermde soorten van de Ff-wet kunnen worden uitgesloten op basis van reeds beschikbare gegevens en habitatbeoordeling (zie blz.16-18). Wel kan een enkele algemene soort van tabel 1 AMvB worden verwacht, welke toepassing van de wettelijke zorgplicht vereist.

Ontheffing Ff-wet

Er blijken géén soorten aanwezig waarvoor ontheffing vereist zou zijn.

Gebiedsbescherming

Er zijn geheel géén aspecten van gebiedsbescherming op de planfasen 2 van toepassing (zie blz.13).

Projectrisico's

Gezien bovenstaande bevindingen zijn er vanuit de natuurwetgeving geheel géén projectrisico's in het geding.

Extra inventarisatie

In de zomer van 2014 hebben opnieuw terreininspecties plaatsgevonden. Gebleken is er geen sprake is van gebruik door de rugstreeppad en ringslangen, er geen verstoring zal zijn van jaarrond beschermde vogelnesten. Effecten op overige zwaarder beschermde soorten kan op voorhand worden uitgesloten¹⁴.

Conclusie

Vanwege het plan zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten voor flora en fauna.

4.1.7. Externe veiligheid

Wettelijk kader

Externe veiligheid heeft ten doel de risico's van het menselijk handelen met gevaarlijke stoffen te beperken. In Nederland richt het externe veiligheidsbeleid zich met name op risico's van inrichtingen en de risico's verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen (weg, water, spoor en buisleidingen). Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen en buisleidingen).

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute en/of inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer of handeling van/met gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij meestal geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk

¹⁴ **Groenteam**, Bunderhof fase 2, 21 augustus 2014, aanvulling op natuurtoets van 21 januari 2014, terreininspectie en monitoring gebruik rugstreeppadden

een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Gouda beschikt over een visie Externe Veiligheid (Visie EV) 2009 – 2013. In het eerste deel zijn de ambities weergegeven, te weten het stellen van concrete kaders waardoor er in Gouda bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op een verantwoorde manier omgaan wordt met Externe Veiligheid. In het tweede deel zijn de ambities uitgewerkt in planologische kaders voor nieuwe ruimtelijke procedures. In het laatste deel wordt de huidige situatie beschreven.

In de Visie EV van Gouda is opgenomen dat op deze locatie alleen het voorzien van nieuwe gebouwen met afschakelbare ventilatie relevant is. Verder is uit het onderzoek dat door Geofox – Lexmond is uitgevoerd gebleken dat het plan niet in strijd is met het beleid en de ambities zoals dat is geformuleerd in deze visie.

Onderzoek

Door Geofox- Lexmond is een Risicobehoordeling Externe veiligheid opgesteld¹⁵. Bij brief van 19 februari 2014¹⁶ is door Geofox – Lexmond aangegeven dat de wijziging van het project Bunderhof 2 met het ontwerp van 1 november 2013 geen invloed heeft op de conclusie inzake het externe veiligheidsonderzoek dd 4 januari 2013, versie 1.2. kenmerk 20121419_E1 rap. Voorts is bij brief van 17 februari 2016¹⁷ door Geofox aangegeven dat in het actuele plan wordt uitgegaan van 14 woningen. In principe neemt het plaatsgebonden risico niet toe ten gevolge van een vermindering van het aantal woningen binnen het plangebied. Dit geldt eveneens voor het groepsrisico. Een actualisatie van het voornoemde onderzoek vanwege de planwijziging achten wij dan ook niet noodzakelijk. Het bevoegd gezag dient hier echter mee in te stemmen.

Interpretatie resultaten

Voor de A12, de Rondweg en de Zoutmansweg zijn RBM II modelleringen uitgevoerd. De modelleringen geven de huidige situatie, zonder het plan, en een toekomstige situatie waarin de voornoemde ontwikkeling met maximaal 50 woningen is opgenomen. De RBM II modellering is gebaseerd op gegevens uit het jaar 2006 en Basisnet Weg.

De planontwikkeling resulteert in maximaal 14 woningen. De personendichtheid voor de planlocatie is gesteld op 40/80 personen per hectare voor de perioden dag/nacht. Dit op basis van de in het bestemmingsplan Rondweg Reeuwijk-Brug en de PGS 1 gestelde uitgangspunten.

Samengevat geven de modelleringen de volgende resultaten.

Plaatsgebonden risico

De planlocatie valt niet binnen de 10-5 of 10-6 (0 meter vanaf wegas) plaatsgebonden risico contour van de A12, de Rondweg en/of de Zoutmansweg. De wettelijke grenswaarden aangaande externe veiligheid worden hiermee niet overschreden.

Groepsrisico

De planlocatie is generiek gemodelleerd met 40 personen per hectare zonder specifiek onderscheid te maken tussen de diverse woningen. Op deze wijze kunnen toekomstige planontwikkelingen eenvoudig binnen dit kader op haalbaarheid worden getoetst.

De oriënterende waarde van het groepsrisico gerelateerd aan de A12, de Rondweg en de Zoutmansweg wordt als gevolg van de planontwikkeling niet overschreden.

Risico nabij gelegen inrichtingen en buisleidingen

Momenteel zijn er geen inrichtingen of buisleidingen op of rond de planlocatie die relevant zijn. Bij toekomstige ontwikkeling van risicovolle inrichtingen en transporten met gevaarlijke stoffen rond de planlocatie, dienen gepaste afstanden te worden aangehouden die op basis van nieuwe risicoberekeningen bepaald dienen te worden.

¹⁵ Geofox- Lexmond B.V.: Risicobehoordeling Externe Veiligheid "De Bunderhof II" te Gouda, documentkenmerk 20121419_E1 rap.doc, 4 januari 2013

¹⁶ Geofox- Lexmond B.V.: Addendum onderzoek externe veiligheid als gevolg van planwijziging, kenmerk 20121419_E1BRF

¹⁷ GEOFOX: Addendum onderzoek externe veiligheid, als gevolg van planwijziging, 20160175_e2BRF, 17 februari 2016

Bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorzieningen

De Veiligheidsregio Hollands-Midden heeft de handreikingen "Bereikbaarheid" en "Bluswatervoorzieningen" opgesteld.

Over de bereikbaarheid kan worden opgemerkt dat aan de zuidzijde van het plan een calamiteitenontsluiting zal worden gerealiseerd in combinatie met een doorgang voor fietsers.

Over de bluswatervoorzieningen kan worden opgemerkt dat in het nutstracé waterleidingen worden aangelegd met daarin brandhydranten. Voorts is er aan beide zijden van het plangebied een watergang zodat er ruim voldoende bluswater beschikbaar is. Over de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen wordt overleg gevoerd met de brandweer in het kader van de uitvoering van het plan. Daarmee wordt voldaan aan de handreikingen Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Visie externe Veiligheid van de gemeente Gouda.

Uit het onderzoek van Geofox –Lexmond is gebleken dat de planlocatie ligt buiten de 10-6 plaatsgebonden risicocontour en/of de invloedsafstand gerelateerd aan het groepsrisico gerelateerd aan de A12, de Rondweg en/of Zoutmansweg.

Bij de uitvoering van het plan wordt overlegd met de brandweer over de situering van de brandhydranten en de ontsluiting.

Het project voldoet derhalve aan de wettelijke normen voor externe veiligheid, en aan het gemeentelijk en regionaal beleid voor externe veiligheid.

4.2. Waterhuishouding

4.2.1. Beleid Hoogheemraadschap Rijnland

Waterbeheerplan 2010-2015

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op de website: <http://www.rijnland.net/plannen/waterbeheerplan>.

Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die per 27 mei 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur

horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website: http://www.rijnland.net/regels/keur_algemene

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De *voorkeursvolgorde* voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De gemeente kan gebruik maken van deze *voorkeursvolgorde* bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze *voorkeursvolgorde* is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

Voor de verwerking van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

4.2.2. Gemeentelijk beleid

In 2002/2003 stelden de gemeente Gouda en meerdere hoogheemraadschappen het eerste Waterplan voor Gouda vast. In 2008 hebben gemeente Gouda en het hoogheemraadschap van Rijnland de uitvoering van dat Waterplan geëvalueerd. Het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard was als agendalid bij dit proces betrokken. Deze evaluatie heeft geleid tot een actualisatie van het Waterplan. In de actualisatie zijn de gezamenlijke ambities vastgelegd en wordt de gezamenlijke onderzoeksagenda vastgesteld. Concrete afspraken over de te nemen maatregelen, inclusief de financiering daarvan, worden gemaakt in het jaarlijks op te stellen uitvoeringsprogramma. Het geactualiseerde Waterplan is op 25 mei 2011 door de gemeenteraad van Gouda vastgesteld.

Toelichting op hoofdlijnen van het geactualiseerde Waterplan Gouda

In Gouda bestaat een kwetsbaar evenwicht tussen te natte en te droge omstandigheden. Enerzijds mag bij een regenbui geen wateroverlast ontstaan en anderzijds moet het waterpeil juist hoog genoeg zijn om houten funderingen te conserveren en om extra daling van de bodem te voorkomen. Dit uit zich in een relatief geringe drooglegging en weinig mogelijkheden voor peilfluctuaties.

Voor de kans op overstroming gelden sinds 2009 provinciale normen. Deze normen vormden geen uitgangspunt in het Goudse Waterplan van 2003. Uitgangspunt voor Gouda is dat woningen droog moeten blijven. Om aan een norm van maximaal 1 keer per 100 jaar wateroverlast te voldoen, moeten veel wegen uit de hoofdinfrastructuur van Gouda eerder worden opgehoogd dan nu geraamd. Vanwege de grote financiële gevolgen wil Gouda met instemming van Rijnland afwijken van de provinciale normen. Uitgangspunt is wel dat we accepteren dat wegen soms onder water staan. Gemeente en Rijnland gaan hierover in gesprek met de provincie Zuid Holland.

Water is en blijft een belangrijke belevingswaarde in Gouda

Van belang bij beleving van water zijn kwaliteit, zichtbaarheid, schoon water, cultuurhistorische waarden en bekendheid met het watersysteem en haar geschiedenis. In Gouda is er enthousiasme bij inwoners voor het waterrijke karakter van de stad, maar er blijkt nog veel onbekend over het watersysteem en het beheer van water in de woonomgeving van mensen. Tevens bestaat de wens om het water schoner en aantrekkelijker te maken voor inwoners en bezoekers van de stad. Gouda en Rijnland ontplooiën daarom activiteiten op het gebied van voorlichting en educatie. Tevens wordt uitgesproken welke voorstellen vanuit het project Hollandse Waterstad in het waterplan als actiepunten worden opgenomen.

Onderhoud en beheer vragen om afstemming tussen betrokken organisaties.

Het onderhoud van het watersysteem binnen Gouda is verdeeld onder twee instanties. De waterschappen onderhouden de primaire wateren. De gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud van de overige wateren en heeft dit onderhoud uitbesteed aan Cyclus. Het overgrote deel van de klachten van burgers over waterbeheer gaat over onderhoud, in het bijzonder zwerfvuil. Gouda en Rijnland nemen deze klachten ter harte; de samenwerking tussen beide wordt geïntensiveerd, waarbij ook Cyclus wordt betrokken.

4.2.3. Onderzoek

Door Geofox – Lexmond B.V. is een waterhuishoudkundig onderzoek opgesteld¹⁸. In februari 2016 is door Geofox een addendum opgesteld, waaruit blijkt dat door de toename van 12 naar 14 woningen de totale toename aan verhard oppervlak echter vergelijkbaar blijft¹⁹. Tevens heeft Geofox – Lexmond een “Indicatieve berekening peilstijging watergang” opgesteld²⁰. Ook hiervoor is een addendum opgesteld, waarin eveneens is aangegeven dat de huidige planontwikkeling weliswaar voorziet in de bouw van 14 in plaats van 12 woningen, maar dat de totale toename aan verhard oppervlak, en hiermee de belasting van het oppervlaktewaterstelsel in de omgeving, echter vergelijkbaar blijft²¹.

De resultaten van het waterhuishoudkundig onderzoek zijn weergegeven in de losse bijlage, die tegelijkertijd met dit bestemmingsplan terinzage zal worden gelegd. De conclusie uit dit waterhuishoudkundig plan is als onderdeel van de waterhuishoudkundige paragraaf opgenomen in deze toelichting. In het onderstaande is deze conclusie weergegeven.

¹⁸ **Geofox- Lexmond B.V.:** Waterhuishoudkundig plan Bunderhof fase II te Gouda, documentkenmerk 20121419_w7RAP.doc, 2 mei 2014

¹⁹ **GEOFOX:** Addendum waterhuishoudkundig plan, 20160175_f3BR, 17 februari 2016

²⁰ **Geofox- Lexmond B.V.:** memo indicatieve berekening peilstijging nieuwe watergang, 31 maart 2014, documentkenmerk 20121419_a4DIV.

²¹ **GEOFOX:** Addendum berekening peilstijging, 20160175_g1BRF, 17 februari 2016

Waterhuishoudkundig onderzoek: waterparagraaf

Planbeschrijving

In het waterhuishoudkundig plan is uitgegaan van de realisatie van 12 grondgebonden woningen, inclusief de aanleg van een ontsluitingsweg en openbare parkeervoorzieningen; in het door Geofoxx opgestelde addendum is aangegeven dat de toename van 12 naar 14 woningen de totale toename aan verhard oppervlak echter vergelijkbaar blijft. De locatie is in de huidige situatie in gebruik als tuinderij en gedeeltelijk verhard (terrein- en dakverharding). Als gevolg van de voorgenomen herontwikkeling zal het verhard oppervlak toenemen. De netto toename aan verhard oppervlak bedraagt 1.638 m².

Oplossingsrichting en benodigde berging

In lijn met Bunderhof 1 wordt voor de hydrologisch neutrale invulling van het plan gekozen voor het creëren van extra oppervlaktewater. De waterhuishoudkundige invulling komt hiermee overeen met de destijds voor Bunderhof fase I gekozen en door het Hoogheemraadschap en de gemeente goedgekeurde en vergunde invulling.

Volgens het beleid van het Hoogheemraadschap dient het te creëren oppervlak aan extra open water gelijk te zijn aan minimaal 15% van de toename aan verhard oppervlak. Dat betekent dus dat voor een hydrologisch neutrale ontwikkeling van het plan op basis van de toename aan verharding (1.638 m²) **245,7 m²** extra open water gecreëerd dient te worden.

Beschrijving hemelwatersysteem op hoofdlijnen

Om voldoende waterberging te creëren worden de bestaande watergangen aan de west- en oostzijde van de planlocatie verbreed. De westelijke watergang is sinds de realisatie van Bunderhof 1 gekoppeld aan het oppervlaktewatersysteem in de omgeving. Het oppervlaktewatersysteem van Bunderhof 2 sluit hiermee aan op fase 1 zodat – hydrologisch maar ook stedenbouwkundig – één geheel wordt verkregen.

De netto toename aan oppervlaktewater als gevolg van de verbreding van de bestaande watergangen bedraagt 257 m². Dat betekent dat ruimschoots voldaan wordt aan de minimale compensatieverplichting (waterbalans + 11,3 m²). Op deze wijze wordt de planlocatie Bunderhof 2 hydrologisch neutraal ontwikkeld (feitelijk hydrologisch positief).

Kwaliteitsaspecten

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief neutraal te zijn. Dit houdt in dat eventuele verontreiniging in het afstromende hemelwater voorkomen dient te worden. Met het oog op de milieuhygiënische kwaliteit van het af te voeren hemelwater, dient daarom bij de nieuwbouw gebruik te worden gemaakt van niet-uitlogende bouwmaterialen. Dit houdt in dat toepassing van materialen zoals zink, koper en lood wordt afgeraden, tenzij maatregelen worden getroffen om uitlogen te voorkomen (bijvoorbeeld coating).

Om de doorstroom zoveel mogelijk te bevorderen dient de hemelwaterafvoer zoveel mogelijk in het doodlopende deel van de watergang gepositioneerd te worden.

In aanvulling op het waterhuishoudkundig plan kan nog het volgende worden opgemerkt over de afvoer van hemel- en afvalwater.

Waterhuishoudkundige berekening peilstijging nieuwe watergang

In deze memo is een indicatieve berekening gemaakt met betrekking tot de (additionele) peilstijging die ontstaat wanneer het (nieuwe) oppervlaktewater in een neerslagsituatie wordt belast.

De conclusie uit deze berekening is als volgt. De peilstijging is op basis van de gestelde uitgangspunten bij een neerslagsituatie met een herhalingstijd van 100 jaar berekend op 10 cm, hetgeen overeenkomt met een niveau van -1,98 m NAP. Ten opzichte van de toekomstige terreinhoogte (tuinen) van het plangebied resteert een waking (hoogteverschil tussen terreinhoogte en optredend waterpeil in de watergang) van 33 cm. De waking ten opzichte van het bouwpeil bedraagt 63 cm.

Gelet hierop leidt de berekende peilstijging na afweging van alle belangen niet tot onaanvaardbare overlast of problemen.

Overige waterhuishoudkundige zaken

Afvoer van hemel- en afvalwater

Het afvalwater wordt via het riool afgevoerd. Het hemelwater van zowel de daken als van de tuinen van de woningen wordt afgevoerd naar open water. De tuinen van de woningen wateren door het verloop natuurlijk af in de sloot die is gelegen aan de achterzijde van de tuinen. Hiermee wordt het regenwater uit de tuinen op natuurlijke wijze in het milieu gebracht. Hiermee voldoet dit plan aan het beleid van het Hoogheemraadschap.

Conclusie

Het plan voldoet aan de eisen die gesteld worden aan het aspect waterhuishouding. Door extra oppervlaktewater te creëren wordt de toename aan verharding in hydrologisch opzicht ruimschoots gecompenseerd.

Gebleken is dat Bunderhof 2 hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld. De voorziene terreinhoogte van de tuinen en het voorziene bouwpeil is voldoende voor het voorkomen van wateroverlast binnen het plangebied Bunderhof 2.

De watertoets is onderwerp geweest van overleg met de waterbeheerder en is goedgekeurd door de waterbeheerder.

4.3. Cultuurhistorie en archeologie

Door Archeomedia is een onderzoek verricht naar zowel de cultuurhistorie als naar de archeologie²². In aanvulling op dit onderzoek wordt het volgende opgemerkt.

4.3.1. Rijksbeleid

Nota Belvedere

In 1999 verscheen op rijksniveau de Nota Belvedere en werd Gouda aangewezen als Belvederestad grenzend aan het Belvederegebied Krimpenerwaard. Doel van de nota is dat cultuurhistorie sterker richtinggevend moet zijn bij de inrichting van de ruimte. Cultuurhistorie wordt gezien als een ruimtelijke kwaliteit die een volwaardige plaats heeft in de ruimtelijke planvorming. Op provinciaal en met name op gemeentelijk niveau wordt dit beleid nader uitgewerkt.

Monumentenwet 1988

De Monumentenwet 1988 maakt het mogelijk rijksmonumenten aan te wijzen, regelt de vergunningen van rijksmonumenten, het uitvoeren van archeologisch onderzoek, de vergunningsbevoegdheid en de opgravingsbevoegdheid.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Bro in werking getreden. Op grond van artikel 3.1.6, vierde lid, onder a Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan. Voor enkele specifieke belangen, zoals archeologie, was al voorgeschreven dat moet worden aangegeven op welke wijze met deze belangen is omgegaan.

4.3.2. Provinciaal beleid

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS) uit 2003 geeft op provinciaal niveau de cultuurhistorische, archeologische en landschappelijke waarden aan. Aan het plangebied zijn uitsluitend de aanduidingen "Bebouwingstype: Polderlint, periode: 1850 – 1950" en "Bebouwingstype: Stedelijke kern, periode: na 1950" toegekend.

²² **Archeo Media:** archeologisch onderzoek aan de Bodegraafsestraatweg (De Bunderhof fase II) te Gouda (gemeente Gouda), oktober/november 2012, geactualiseerd december 2013

Archeologie

De terreinen waarvan de archeologische waarde bekend is, staan aangegeven op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) staat de zogenaamde verwachtingswaarde aangegeven.

De provincie Zuid-Holland gebruikt beide kaarten en de CHS bij advisering en beoordeling van (wijziging van) bestemmingsplannen, bij het verlenen van ontgrondingvergunningen en bij advisering over omgevingsvergunningen, bodemsaneringen en peilbesluiten. Gouda heeft echter zelf een beleidskaart ontwikkeld, waarin de gegevens van de AMK, IKAW, en CHS zijn verwerkt en verfijnd. De Goudse beleidskaart dient daarom als basis voor het archeologisch beleid in Gouda.

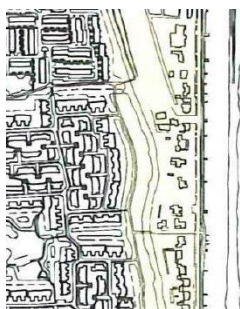
4.3.3. Gemeentelijk beleid

Nota Cultuurhistorie

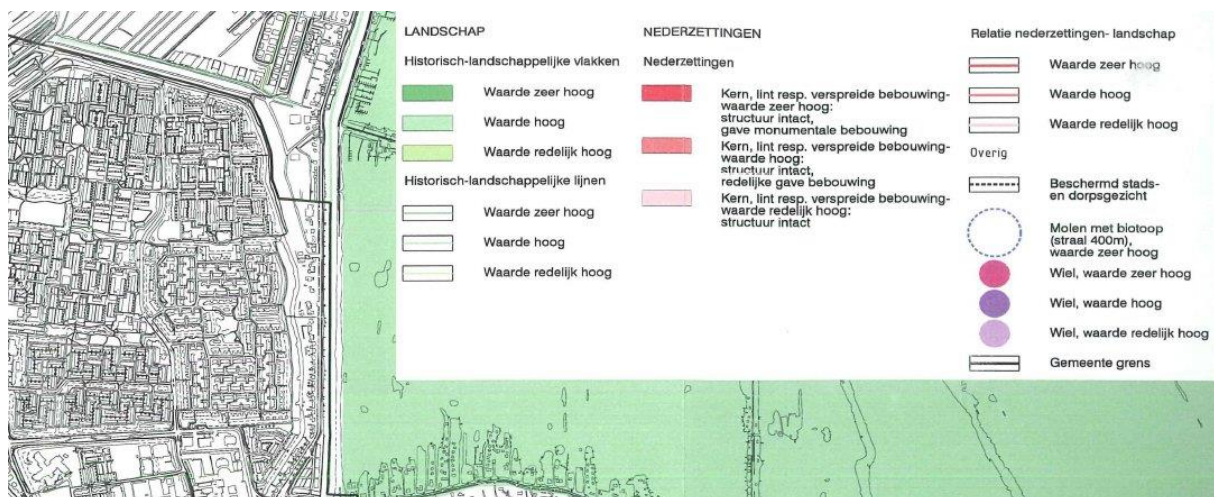
De Nota Cultuurhistorie behandelt het cultuurhistorisch erfgoed zoveel mogelijk integraal (monumentenzorg, archeologie en landschapsbehoud). Centraal staat het streven het cultuurhistorisch erfgoed een bijdrage te laten leveren aan de eigen identiteit en herkenbaarheid van Gouda waarbij optimaal gebruik gemaakt wordt van haar bestaande kwaliteiten (belvederebeleid). Samen met het bestemmingsplan vormt de nota het cultuurhistorisch beleidskader voor de begeleiding van bouwinitiatieven.

Cultuurhistorische Analyses

In de Nota Cultuurhistorie is het beleid vastgelegd dat voor locaties waar zich nieuwe ontwikkelingen voordoen en een ontwikkelaar zich voorbereidt op een nieuw plan, een cultuurhistorische analyse (CHA) wordt opgesteld.



De gebieden waar dit van toepassing is, zijn vastgelegd op de kaart 'Cultuurhistorische Analyse' (de zgn. "gelevlekkenkaart", zie afbeelding hiernaast).



In de nota Cultuurhistorie is noch aan het plangebied, noch aan de Omloopkade een bijzondere waarde toegekend.

Gemeentelijke archeologische basiskaart (2011)

In aanvulling op het rijks- en provinciaal archeologisch beleid heeft de gemeente Gouda in juni 2011 de geactualiseerde gemeentelijke archeologische beleidskaart (ABK) vastgesteld. Op de ABK is aangegeven in welke gebieden binnen de gemeente archeologische waarden aangetroffen kunnen

worden. In die gebieden is een omgevingsvergunning voor de activiteit archeologie vereist bij bodemverstorende werkzaamheden. In het beleid is opgenomen in welke situaties vrijstelling geldt van deze verplichting:

Omvang

- op een hoogwaardige locatie met bijzondere waarde (archeologisch monument): geen vrijstelling;
- op een hoogwaardige locatie: vrijstelling voor projecten kleiner dan 50 m²;
- in een zone met een hoge verwachting: vrijstelling voor projecten kleiner dan 100 m²;
- in een zone met een lage verwachting: vrijstelling voor projecten kleiner dan 10.000 m².

Diepte

Alle onderzoeken in Gouda tonen aan dat de gemiddelde dikte van de verstoorde bovenlaag in Gouda meer dan 50 cm bedraagt. Zolang werkzaamheden niet dieper dan 50 cm -mv worden uitgevoerd, is er geen archeologisch onderzoek of een omgevingsvergunning activiteit archeologie vereist. Hiermee wordt afgeweken van de provinciale norm van 30 cm -mv.

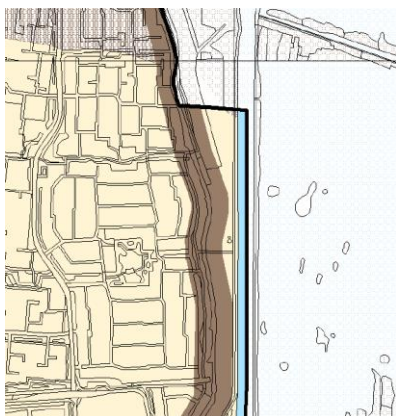
Op sommige plaatsen is bekend dat de archeologische waarden zich op grotere diepte bevinden, bijvoorbeeld onder recente ophogingspakketten. Hier geldt een dieptevrijstelling van 2 meter, pas bij diepere graafwerkzaamheden is onderzoek of een vergunning noodzakelijk.

Archeologievriendelijk bouwen

Bovenstaande verplichtingen en vrijstellingen gelden in situaties waar behoud in situ van de archeologische waarden geen optie is. Waar mogelijk probeert Gouda behoud in situ wel actief te stimuleren. Daarom is het archeologievriendelijk bouwen geïntroduceerd: wanneer een bouwplan voldoet aan een aantal richtlijnen, wordt het bodemarchief nog maar zo weinig verstoord dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. De richtlijnen voor archeologievriendelijk bouwen zijn opgenomen in het beleid en vastgelegd in de Verordening inzake monumenten en archeologie.

Verbeelding

De gebieden met hoge archeologische verwachting, inclusief hoogwaardige gebieden, zoals weergegeven op de ABK 2011, zijn opgenomen op de verbeelding. Deze gebieden krijgen een dubbelbestemming, 'waarde archeologie'. Gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde worden niet op de verbeelding opgenomen, hiervoor is ook geen omgevingsvergunning voor de activiteit archeologie noodzakelijk. Alleen bij zeer grote projecten (groter dan 10.000 m²) is dan een booronderzoek noodzakelijk, ter controle van de lage verwachting. Het beleid is vastgelegd in de Nota Cultuurhistorie. Bescherming vindt plaats via de Verordening inzake monumenten en archeologie.



Op de kaart is het plangebied voor het grootste deel voorzien van de aanduiding "hoge verwachting". De diepte waarop het beleid van toepassing is, is vanaf 0,5 m – mv. Een archeologievergunning is nodig voor projecten groter dan 100 m² waarvan de bodemverstorende ingrepen dieper reiken dan 0,5 m – mv.

Hoge verwachting

Een archeologisch annex cultuurhistorisch onderzoek is uitgevoerd. De resultaten zijn in het onderstaande weergegeven.

4.3.4. Waardevolle gebieden en structuren

Voor een beschrijving van de historische geografie wordt verwezen naar het archeologisch onderzoek van Archeomedia. De Omloopkade ligt in de directe omgeving van het plangebied. De kade is al eeuwen aanwezig, en omsloot de polder Bloemendaal. Daarmee is de Omloopkade een historisch – landschappelijke lijn. De ontwikkeling van het plangebied heeft geen betrekking op de kade, en voorziet in een verbetering hiervan door het verbreden van de sloot. In de omgeving van het plangebied bevindt zich geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Het lint langs de Bodegraafsestraatweg kan worden beschouwd als beeldbepalend, maar de ontwikkelingen in het plangebied hebben hier geen betrekking op.

4.3.5. Archeologische waarden

Blijkens het rapport van Archeomedia is de archeologische aanleiding voor het onderzoek gelegen in het feit dat de onderhavige onderzoekslocatie volgens de ABK Gouda in een gebied ligt met een hoge archeologische verwachting.

Onderzoek

Uit het bureau onderzoek is gebleken dat voor de onderzoekslocatie in beginsel een lage verwachting voor alle perioden tot en met de vroege middeleeuwen geldt. Uit het bureau onderzoek bleek dat er op de onderzoekslocatie mogelijk oeverafzettingen van de Waddinxveen-stroomgordel aanwezig zijn. Indien dat het geval is, geldt voor het Neolithicum en de bronstijd een middelhoge archeologische verwachting.

Vanwege de ligging langs een ontginningsas in de polder Bloemendaal die vanaf de 12^e eeuw ontgonnen werd, geldt op de onderzoekslocatie een hoge verwachting voor de late middeleeuwen op ontginningssporen en bewoningssporen, met name (veen)terpjes met resten van bebouwing.

Voor de Nieuwe Tijd geldt een lage archeologische verwachting met betrekking tot de resten van bebouwing en een hoge archeologische verwachting met betrekking tot perceelsgreppels en sporen van land- en tuinbouw en bomenbouw.

Uit het veldonderzoek is gebleken dat er op een diepte van ca 4,1 m –mv mogelijk oeverafzettingen van de Waddinxveen-stroomgordel op de onderzoekslocatie aangetroffen zijn. Er werd echter geen bodemvorming en er werden ook geen archeologische indicatoren waargenomen. Hoewel niet uitgesloten kan worden dat er resten uit het Neolithicum en de Bronstijd aanwezig zijn, kan op basis van de veldgegevens de archeologische verwachting voor de prehistorie en de bronstijd naar beneden bijgesteld worden.

Hoewel op basis van het veldonderzoek niet uitgesloten kan worden dat er op de onderzoekslocatie (veen)terpjes aanwezig zijn, zijn hiervoor geen aanwijzingen gevonden in de vorm van lokaal voorkomende ophooglagen of hoogteverschillen in het landschap. De hoge archeologische verwachting voor de late middeleeuwen kan naar beneden toe worden bijgesteld.

Conclusie

De conclusie luidt dat de resultaten van het bureau onderzoek en het inventariserende veldonderzoek geen aanleiding geven tot aanpassingen in de voorgenomen inrichtingsplannen op de onderzoekslocatie. Op basis van dit booronderzoek wordt een archeologisch vervolgonderzoek op de onderhavige onderzoekslocatie niet noodzakelijk geacht. Uit het addendum²³ blijkt dat er geen reden is om aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren naar aanleiding van de planwijziging naar 14 woningen.

4.4. Groenstructuur

Groenstructuurplan 2007 – 2015

Op 30 mei 2007 heeft de raad bovengenoemd Groenstructuurplan vastgesteld.

Aangegeven is dat de gemeente zorgvuldig om wil gaan met de in de gemeente aanwezige **bomen**, en het aantal bomen minimaal gelijk wil houden aan 22.000. Met name behoud en mogelijke

²³ **GEOFOX**: Addendum onderzoek archeologie Bunderhof 2 te Gouda, 20160175_a1BRF, 17 februari 2016

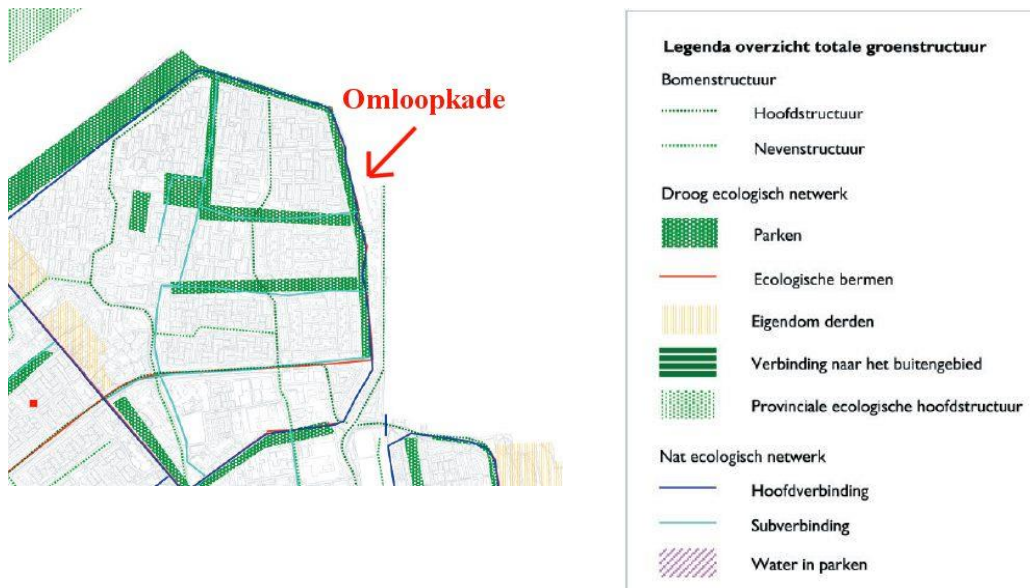
uitbreiding van groenoppervlakte, behoud van bomen en groeiplaatsbescherming van bomen om oud te kunnen worden, zijn aan de orde bij het opstellen van een bestemmingsplan.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in bomen op plekken waar voorheen geen bomen waren²⁴. Bovendien is de oostelijke strook voorzien van de bestemming Groen. Ten opzichte van de situatie in het vigerende bestemmingsplan is de oppervlakte openbaar toegankelijk groen toegenomen. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het beleid en de doelstellingen uit het Groenstructuurplan.

Groenstructuur

Het Groenstructuurplan is – met uitzondering van het bepaalde over bomen zoals hierboven weergegeven - niet van toepassing op gronden binnen het plangebied. Alleen over de omgeving van het plangebied merkt het Groenstructuurplan het volgende op.

De Omloopkade is aangegeven als “droog ecologisch netwerk, park en ecologische berm” en “nat ecologisch netwerk, hoofdverbinding”.



Nat ecologisch netwerk

De sloot tussen de wijk Plaswijck en de Omloopkade is aangegeven als Nat Ecologisch netwerk (hoofdverbinding). Water is een essentieel onderdeel van Gouda. Onderdelen van het integrale waterbeheer zijn het voorkomen van wateroverlast, het verbeteren van de waterkwaliteit en het bieden van een hoogwaardige omgeving voor inwoners van Gouda. Het nat ecologisch netwerk draagt bij aan het oorspronkelijke karakter van de omgeving van Gouda. Hierbij passen natuurvriendelijke oevers met moerasvegetatie, die waardevol zijn voor flora en fauna. Verder zijn natuurvriendelijke oevers ecologisch van belang doordat ze leefgebied en verbindingzone zijn voor flora en fauna.

Het plan voorziet in een verlenging en verbreding van de watergang tussen de Omloopkade en het plangebied. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het nat ecologisch netwerk. De werkzaamheden aan de Omloopkade zijn in 2015 afgerond. De oevers zijn daarbij natuurvriendelijk ingericht en met open, zonnige plekken voor ringslangen.

4.5. Verkeer en parkeren

4.5.1. Gemeentelijk beleid

Mobiliteitsplan

In de mobiliteitsvisie komen verschillende manieren van vervoer aan bod met als doel om mensen te verleiden tot verantwoord mobiliteitsgedrag. Door het stimuleren van onder andere de fiets en het

²⁴ Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de voorheen aanwezige kwekerij geen boomkwekerij was (er werden onder andere hortensia's en buxussen gekweekt), en als dat al zo zou zijn, heeft het Groenstructuurplan geen betrekking op bomen in een kwekerij, die bestemd zijn voor de handel)

openbaar vervoer wil de gemeente overbelasting van de infrastructuur voorkomen waardoor ruimte blijft bestaan voor belangrijk economisch verkeer.

Fietsplan

De gemeente wil het gebruik van de fiets stimuleren. In het fietsplan wordt ingestoken op hoofd fietsroutes, verdelende routes en ontsluitende routes. Het fietspad langs de Bodegraafsestraatweg is aangemerkt als hoofd fietsroute, het fietspad langs de Omloopkade als verdelende route. De recreatieve routes in het Reeuwijkse Plassengebied zijn vanuit het plangebied makkelijk bereikbaar.

Parkeerbeleidsplan

Het parkeerbeleidsplan is vastgesteld in december 2004. Aangegeven is dat op stadsniveau gestreefd wordt naar parkeren op eigen terrein.

Parkeernormen gemeente Gouda

De gemeente Gouda heeft de normen²⁵ voor parkeergelegenheid in of bij gebouwen vastgelegd in de Bouwverordening. De verordening regelt dat indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, voldoende ruimte moet worden aangebracht ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's. Dit is ook mogelijk op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw hoort.

Ten behoeve van het bepalen van de parkeernorm heeft de gemeente Gouda haar grondgebied opgedeeld in drie zones: zone A: centrum; zone B: intercitystation; zone C: overige bebouwde kom. De onderhavige planlocatie is gelegen in zone C.

	Zone C	aandeel bezoekers
wonen		
woningen groot > 110 m2 GBO	2 per woning	0,3 pp
woningen midden 80 - 110 m2 GBO	1,8 per woning	0,3 pp
woningen klein < 80 m2 GBO	1,6 per woning	0,3 pp
jongerenhuisvesting	0,6 per wooneenheid	0,3 pp
zorgcentrum	0,6 per wooneenheid	0,3 pp

In de tabel zijn de minimale parkeernormen voor zone C aangegeven. Bij de vaststelling van de parkeernormen is door de gemeente Gouda gesteld dat er minimaal 2 parkeerplaatsen per grote woning gerealiseerd moeten worden. Daarbij wordt uitgegaan van 0,3 parkeerplaats voor bezoek e.d. Blijkens de CROW-publicatie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie", versie oktober 2012, staat het "aandeel bezoekers" voor het aantal bezoekers waarmee in het kencijfer rekening is gehouden. Het weergegeven parkeerkencijfer is dus inclusief bezoekersparkeren.

Bron: Bouwverordening gemeente Gouda, bijlage 7a

Voor het mee laten tellen van een parkeerplaats op het eigen terrein bij woningen zijn in bijlage 7a berekeningsaantallen opgenomen om aan te geven of een parkeerplaats volwaardig mee kan tellen. Dit wordt gedaan omdat niet alle parkeerruimte op eigen terrein in de praktijk ook als zodanig gebruikt wordt.

In de tekst behorende bij bijlage 7a is aangegeven dat parkeerruimte op eigen terrein vaak niet als zodanig wordt gebruikt. Daarom is in deze bijlage tevens onderstaande tabel opgenomen waar in plaats van een berekeningspercentage, het theoretisch aantal en het berekeningsaantal is opgenomen. Met de onderstaande tabel uit de memo wordt door de gemeente Gouda een praktische invulling gegeven aan de verwachte parkeerbehoefte.

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal
Garage met oprit	2	1
Garage zonder oprit / carport / oprit / tuinparkeerplaats	1	0,5
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5
Garage met lange oprit	3	1,5
Garage met dubbele oprit	3	2
Dubbele garage zonder oprit / carport / oprit / tuinparkeerplaats	2	1,5
Lange carport / oprit / tuinparkeerplaats	2	1

²⁵ Een parkeernorm drukt de parkeerbehoefte van een functie uit in het aantal parkeerplaatsen per functie-eenheid. Een functie-eenheid kan bijvoorbeeld zijn 1 woning, 100 m² BVO (Bruto VloerOppervlak).

4.5.2. Verkeer

Het plangebied zal voor het gemotoriseerd verkeer aan de noordzijde via de weg door Bunderhof fase 1 (de Doggersbank) aangesloten op nieuwe randweg Bodegraven - Reeuwijk. De ontsluiting ten zuiden van het plangebied is alleen bestemd voor hulpdiensten. Deze wordt daarom afgesloten met een uitzondering voor de hulpdiensten. Voor fietsverkeer is er dezelfde ontsluiting als voor autoverkeer. Naar het noorden toe zijn zowel de Reeuwijkse plassen, de wijk Bloemendaal als de Omloopkade bereikbaar per fiets.

Door verkeerskundig adviesbureau Vermeer is onderzoek gedaan naar de ontsluiting van het woningbouwplan Bunderhof 1 en 2 in de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk en Gouda²⁶.

De conclusie van dit onderzoek is dat de huidige aansluiting van de Doggersbanklaan op de Reeuwijkse Randweg de toename van de verkeersintensiteit als gevolg van de bouw van de 14 woningen van het plan Bunderhof 2 goed kan verwerken. Er is voldoende afwikkelcapaciteit om het gemotoriseerde verkeer nu en in de toekomst te kunnen verwerken. De aanwezige middengeleider biedt aan de voetgangers en fietsers de mogelijkheid om gefaseerd (in twee keer) de Reeuwijkse Randweg over te steken. Het snelheidsremmende plateau waarop de oversteekplaats is gesitueerd zorgt voor een snelheidsverlaging van het te kruisen verkeer. De combinatie van een snelheidsremmend plateau met middeneiland biedt voldoende veiligheid aan het overstekende langzame verkeer.

Verkeerskundig gezien verdient het de voorkeur om Bunderhof 1 en 2 alleen te ontsluiten via de Doggersbanklaan op de Reeuwijkse Randweg. Voor de Doggersbanklaan betekent dit dat de verkeersintensiteit op de aansluiting met de Reeuwijkse Randweg toeneemt met 113 motorvoertuigen per etmaal, waarmee de totale verkeersproductie van de Doggersbanklaan uitkomt op ca. 380 motorvoertuigen per etmaal. Verkeerskundig gezien is deze verkeersintensiteit voor woonstraten zeer acceptabel. De verkeersintensiteit blijft hiermee ruim onder de norm van 500 motorvoertuigen die doorgaans voor woonerven wordt gehanteerd.

In het kader van een Duurzaam Verkeersveilige inrichting van het verlengde van de Doggersbanklaan als 30 km/uur-gebied wordt geadviseerd om ter hoogte van de bouwkavels Bunderhof 2 kavel 12 en 7B een verkeersdrempel aan te brengen.

Openbaar vervoer

Gouda beschikt over een goed openbaar vervoerssysteem, met onder andere meerdere NS-stations en een lijnbusnetwerk. Het plangebied ligt ca 3 km van Gouda CS. Het centraal station is makkelijk per fiets vanuit het plangebied te bereiken. Bovendien is er aan de Bodegraafsestraatweg ter hoogte van het Watergraspad een bushalte. De afstand van deze bushalte tot het plangebied is ca 200 à 250 m. De reistijd naar het station bedraagt ca 15 minuten. Het plangebied is daarmee voor de bewoners goed ontsloten met fiets en openbaar vervoer.

4.5.3. Parkeren

De nieuw te realiseren parkeerplaatsen

De parkeerplaatsen worden niet alleen langs de ontsluitingsweg gerealiseerd, maar voor een belangrijk deel ook op eigen terrein. Op iedere kavel worden tenminste twee parkeerplaatsen op het bijbehorende erf aangelegd. In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat er tenminste twee parkeerplaatsen per woning op het bijbehorende erf gerealiseerd en in stand gehouden dienen te worden. Voorts blijven voor de realisatie van het aantal parkeerplaatsen de parkeernormen uit de Bouwverordening van toepassing.

Privé parkeerplaatsen

Achter de woning Bodegraafsestraatweg 149 bevinden zich drie parkeerplaatsen, die bij de woningen Bodegraafsestraatweg 141 tot en met 145 behoren. Het plan voorziet in de verplaatsing van deze drie parkeerplaatsen naar de zuidzijde van het plangebied. Over de verplaatsing van deze parkeerplaatsen is contact met de eigenaren. De verplaatsing van de parkeerplaatsen zal notarieel worden vastgelegd.

²⁶ Verkeerskundig adviesbureau Vermeer, Bunderhof 1 en 2 verkeersonderzoek, 7 maart 2016

Berekening

Er is een berekening gemaakt van het aantal benodigde parkeerplaatsen. Het voorliggende plan maakt maximaal 14 woningen mogelijk. Gebaseerd op de parkeernorm voor zone C dienen er ten behoeve van de 14 woningen in het plangebied tenminste 28 nieuwe parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

In de eerste plaats komen deze als langsparkeerplaats langs de oostzijde van de ontsluitingsweg, 16 stuks. Vijf parkeerplaatsen komen aan de zuidzijde van het plangebied, echter drie parkeerplaatsen zijn een verplaatsing van de drie bestaande parkeerplaatsen. Op basis van deze uitgangspunten voorziet het plan op onderstaande wijze parkeerplaatsen.

parkeervoorziening	Theoretisch aantal parkeerplaatsen per woning	Berekenings- aantal per woning	Aantal woningen	totaal
Oostzijde ontsluitingsweg				16
Zuidzijde				2
woningen B: lange oprit	2	1	6	6
woningen C: lange oprit	2	1	4	4
woningen type D: lange oprit	2	1	2	2
woningen type E: lange oprit met garage	2	1	2	2
TOTAAL			14	32

Conclusie

Voor 14 woningen zijn er 28 parkeerplaatsen nodig. Er worden er 32 parkeerplaatsen aangelegd dus het plan voldoet ruimschoots aan de parkeernorm van de gemeente Gouda en voorziet derhalve in de realisatie van voldoende parkeerplaatsen. Bovendien is het gebruik van de bij de woning behorende erven voor tenminste twee parkeerplaatsen per woning vastgelegd in de regels.

4.6. Stedenbouw

4.6.1. Welstandsnota

In de gemeentelijke Welstandsnota (28 juni 2004) staan beoordelingskaders en toetsingscriteria waaraan bouwplannen op architectonische kwaliteit worden getoetst aan het welstandsbeleid als gereedschap voor de ruimtelijke kwaliteit. Veelal hebben deze eisen betrekking op vormgeving, kleurgebruik en materiaalgebruik. Dergelijke eisen mogen in een bestemmingsplan niet geregeld worden; ingevolge de Wet ruimtelijke ordening mogen bestemmingsplannen alleen regels bevatten die betrekking hebben op de omvang van de op te richten bebouwing. Voor een deel hebben welstandscriteria ook betrekking op de massa en het volume van bebouwing. Aangezien het bestemmingsplan hier ook eisen stelt, is het van belang beide regelingen op elkaar af te stemmen.

Ingevolge de welstandsnota ligt het plangebied in “gebied 0”, hetgeen inhoudt dat hier een regulier welstandsregime op rust. Op 4 maart 2016 heeft de welstandscommissie ingestemd met onderhavig bouwplan behoudens enkele zeer ondergeschikte punten welke zijn aangepast.

4.6.2. Bezonnin

Er is een bezonningsstudie uitgevoerd door Schippers Architecten. Deze is als losse bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Dit onderzoek geeft aan wat de bezonnin is op 21 maart, 21 april, 21 juni, 21 september en 21 december, om 09:00 uur, 12:00 uur, 15:00 uur en 18:00 uur.

De conclusie die op basis van deze studie kan worden getrokken is dat er voor de woningen in de wijk Plaswijk aan de andere zijde van de Omloopkade vrijwel geen gevolgen zijn.

Voor de woningen aan de Bodegraafsestraatweg die liggen tegenover het plangebied zou er een zeer beperkte schaduwwerking vanwege het bouwplan kunnen zijn. Van alle onderzochte dagen is er geen effect om 09:00 uur, 12:00 uur en 15:00 uur, met dien verstande dat er op 21 december om 15:00 uur er enige schaduw over deze percelen is vanwege het project. Ook blijkt uit deze studie dat op 21

maart en 21 september er om 18:00 uur enige schaduw op de woningen aan de Bodegraafsestraatweg zou kunnen zijn vanwege het project.

Bedacht dient te worden dat de zonneschijn ook sterk verschilt per seizoen: de zon schijnt het meeste in het voorjaar (april – augustus) en zomer en het minste in december (donkere dagen voor Kerst).

Gemiddeld aantal zonuren in Rotterdam (provincie Zuid-Holland)												
	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
Aantal zonuren gemiddeld per dag	1.3	2.8	3.2	5.2	6.7	6.1	6.3	6.0	4.3	3.0	1.9	1.0

De conclusie is dat in de maanden waarin de zon het meeste schijnt (april – augustus), er geen nadelig effect zal zijn.

datum	Zon op	Zon onder	Max daglengte	Gem aantal zonuren	Tijdstip schaduw	Maximaal mogelijke schaduwperiode vanwege project
21 maart	6:38	18:55	12:17	3.2	Ca 18:00	Ca 1 uur
21 juni	5:19	22:03	16:44	6.1	Geen	Geen
21 september	7:25	19:40	12:15	4.3	Ca 18:00	Ca 1 uur 40 minuten
21 december	8:46	16:31	07:45	1	Ca 15:00	Ca 1 uur 30 minuten

Concluderend kan worden gesteld dat gezien het aantal zonuren de kans dat er schaduwwerking op zal treden in december ongeveer 1 op 7 à 8 zal zijn. Met andere woorden: een schaduw van 1 uur en 30 minuten komt maar eens in de 7 tot 8 dagen voor.

De kans op een geheel zonnige dag in maart is circa 25% (3,2 /12). Dus gemiddeld komt eens in de vier dagen een schaduwwerking van 1 uur voor.

De kans op een geheel zonnige dag in september is circa 30% (4/12). Dus gemiddeld komt eens in de vier dagen een schaduwwerking van 1 uur en 40 minuten voor.

Al met al is de conclusie dat er slechts in zeer beperkte mate sprake is van schaduwwerking.

4.7. Ladder duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in art. 3.1.6 tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze paragraaf gaat nader in op de aspecten kwalitatieve en kwantitatieve behoefte en maatschappelijk belang van onderhavig project.

De toekomstige regionale vraag

Voor de bepaling van de toekomstige regionale vraag zijn regionale woningbehoefte, economie, ligging, vestigingsmilieu en kwaliteit van de huidige voorraad sleutelvariabelen.

Regionale woningbehoefte

Voor de bepaling van de woningbehoefte in de regio is uitgegaan van de notitie 'actueel en realiseerbaar woningbouwprogramma' (zie paragraaf 3.3). Deze notitie is op 24 april 2014 door de Provincie Zuid-Holland aanvaard als verantwoording van de woningbouwopgave (brief met kenmerk PZH-2014-469876855 (DOS-2013-0001980). Plannen die overeenstemmen met de doorontwikkelde Regionale Agenda Wonen (RAW) voldoen aan de verantwoording van de behoefte en de regionale afstemming.

De recente opgave voor een geactualiseerde Regionale Projectenlijst Woningbouw bevat voor de periode 2015-2024 een woningbouwprogramma van 3.189 woningen netto. Deze locatie is daarin opgenomen. Het woningbouwprogramma past binnen de bandbreedte en daarmee past dit plan binnen de geraamde 'eigen woningbehoefte'. Op basis hiervan is er regionaal geen nadere afstemming nodig.

Economie

In het rapport Economische visie Gouda 2005 – 2010²⁷ is te lezen dat de gemeente heeft gekozen voor het verder uitbouwen van haar positie als economisch centrum voor de regio Midden-Holland. Gestreefd wordt naar een betere benutting van de ligging van de stad aan wegen, waterwegen en spoorwegen. Gouda wil uitgroeien tot de belangrijkste kantorenstad van de regio Midden-Holland. Ook wil Gouda het belangrijkste koop- en vrijetijdscentrum van de regio Midden-Holland zijn. Gouda wil uitgroeien tot concentratiepunt van de regio op het gebied van zorgvoorzieningen. Aangegeven is dat Gouda relatief veel hogeropgeleiden kent, waarvoor te weinig woningen beschikbaar zijn passend bij de omvang van de inkomensgroep. Meer en aantrekkelijker aanbod voor midden- en hogere inkomens kan een impuls aan de economie geven.

Vraag vanuit de markt

In juli 2012 heeft initiatiefnemer met een groep geïnteresseerden een klantenpanel georganiseerd met als doel de woonwensen op deze specifieke locatie te inventariseren. Mede door de actieve deelname van ruim 30 koppels, **voornamelijk bewoners uit de gemeente Gouda**, heeft initiatiefnemer een plan kunnen ontwerpen dat goed aansluit op de wensen van toekomstige klanten. De combinatie van architectuur, materialisatie, de locatie, de kleinschaligheid, de extra keuzecomponenten bij de woning (individuele woonwensen) en de ruime kavels, maakt dit een project waar deze groep zeer graag wil wonen.

De geïnteresseerden voor het project zijn voor een aanzienlijk deel afkomstig uit de gemeente Gouda zelf en omliggende kleinere gemeenten. Ook is er interesse uit andere delen van provincie Zuid-Holland. Hierbij lijken de Unique Selling Points van de stad Gouda (zie hierna) een belangrijke rol te spelen.

Het verkoopresultaat bij Bunderhof 1 en de eerste marktverkenning van Bunderhof 2 hebben aangetoond dat dit project erg goed aansluit bij de woonwensen van de inwoners van Gouda en omgeving. De verslechterde economische situatie en de dip in de woningmarkt lijken geen invloed te hebben op de verkoop van deze projecten.

Voorts is er door TW3 onderzoek gedaan naar de transactiegegevens van bestaande woningen in de bestaande bouw. In dit onderzoek zijn de aantallen verkooptransacties en het gemiddeld aantal woningen in aanbod geanalyseerd. Gebleken is dat de koop-aanbod verhouding van vrijstaande woningen in de gemeente Gouda bijna 1 is, zelfs in het hart van de crisis. Dit betekent dat er bijna voor elke woning één koper is.

Uit het hierboven gestelde blijkt daarom dat er vanuit de markt vraag is naar het project.

Ligging en vestigingsmilieu

Het project ligt aan de stadsrand, en wordt aan twee zijden omringd door groen en/of water. In de directe omgeving van het plangebied liggen de Reeuwijkse plassen. De belangrijkste argumenten van geïnteresseerden van buiten de regio om te kiezen voor huisvesting in de gemeente Gouda zijn:

- centrale ligging tussen de vier grote steden Amsterdam, Den Haag, Utrecht, Rotterdam;
- goede bereikbaarheid met zowel auto als openbaar vervoer;
- sociale geborgenheid;
- recreatieve mogelijkheden op loop- en fietsafstand;
- voorzieningenniveau.

Woonmilieus

In de Regionale Agenda worden de woonmilieus in de regio onderscheiden in stedelijke, dorpse en landelijke woonmilieus.

Stedelijke woonmilieus

Gouda is de enige stedelijke gemeente binnen Midden-Holland. Waddinxveen is een kleinstedelijke gemeente binnen Midden-Holland. Binnen het stedelijke woonmilieu worden in de diverse woonmilieu-indelingen verschillende subcategorieën onderscheiden. Voor de indeling in woonmilieus binnen Gouda kan aangesloten worden bij de bestaande woonmilieu-indeling in centrumstedelijk, buitencentrum en groenstedelijk.

Landelijke woonmilieus

Het landelijk woonmilieu omvat overwegend ruim en vrijstaand wonen in het groen. Het betreft vaak grote kavels met een voorheen agrarische bestemming. Woningen zijn onderdeel van het landschap en

²⁷ Rapport economische visie Gouda "aantrekkelijk ondernemen, veelzijdige werkgelegenheid"

er is geen sprake van voorzieningen. Het betreft bijvoorbeeld lintbebouwing. Het gaat vaak om 5 à 10 woningen per ha woongebied.

Dorpse woonmilieus

Alle kernen van de gemeenten in Midden Holland, behalve Gouda en Waddinxveen, vallen volgens de woonmilieu-indeling van ABF research onder het dorpse woonmilieu.

De conclusie is dat de woningen in het plangebied vallen onder het stedelijke woonmilieu, subcategorie groenstedelijk, zoals dit is gedefinieerd in de Regionale agenda wonen. Alleen in Gouda komt dit woonmilieu voor.

Woningtype

In de Regionale Agenda Midden-Holland is afgesproken dat de prijsklassen voor woningbouw als volgt worden gedefinieerd.

Categorie	Definitie
Betaalbare huur	Huur tot 665,-
Middeldure en dure huur	Huur boven 665,-
Goedkope koop	Prijs tot 185.000,-
Middeldure koop	Van 185.000,- tot 300.000,-
Dure koop	Boven 300.000,-

De woningen in het plangebied vallen in het dure koopsegment (437.500,- tot 900.000,-).

Bepaling van de beschikbare ruimte

Door TW3 is een inventarisatie uitgevoerd naar potentiële ontwikkelingslocaties binnen de gemeente Gouda. Hierin is aangegeven dat de nieuwbouwprojecten die momenteel op de markt zijn dan wel binnenkort op de markt komen binnen de gemeente Gouda niet te vergelijken zijn. Verschillen zijn op te merken betreffende locatie, product, prijsstelling en/of schaalgrootte.

Bunderhof 2 vormt qua opzet en locatie een "niche" marktaandeel binnen de lokale nieuwbouw-woningmarkt. Uit onderstaande tabel, die het resultaat is van onderzoek door TW3 blijkt dat de Bunderhof het enige project is dat in het woonmilieu "groenstedelijk" valt. Voorts kan de conclusie worden getrokken dat Bunderhof 2 qua prijsstelling en verschijningsvorm aanvullend is op het aanbod binnen de gemeente Gouda.

Pelikaan fase 1b	9 herenhuizen (startbouw nov. 2014) 1 woning te koop
Smitsehout	15 appartementen in verkoop in aanbouw (middelduur/ duur)
Karel 5	On hold te ambitieus geprijsd (duur)
Pelikaan (appartementen)	11 Appartementen in verkoop, niet in aanbouw
Westergouwe	
Houtmansgracht (het Buro)	stadsappartementen in verkoop (middelduur/duur)
Raam 55-57	3 appartementen, 1stadswoning (middensegment) in aanbouw
Koningshof II	e.g.w. en m.g.w. stadswoningen in prijsklasse vanaf € 250.000,-
Midden-Willens	Fase I 40 koopwoningen in (voorbereiding) middel/duur
3-notenbomen	Appartementen en egw (21) (in voorbereiding)(middelduur)
Van Baerlestraat	18 appartementen en 3 egw (goedkoop/middelduur)
Tegelbakkersteeg	2 herenhuizen (duur segment)

Gemeentelijke of regionale ambities

De gemeente voert een beleid gericht op het verder uitbouwen van haar positie als economisch centrum voor de regio Midden-Holland. Gouda kent blijkens de Economische Visie relatief veel hogeropgeleiden, waarvoor te weinig woningen beschikbaar zijn passend bij de omvang van de inkomensgroep. Meer en aantrekkelijker aanbod voor midden- en hogere inkomens kan een impuls aan de economie geven. Gelet daarop wordt met de ontwikkeling van Bunderhof 2 aangesloten bij de beleidsambities van de gemeente Gouda.

Kansen en problemen vanuit het gebied zelf

De situatie en de dynamiek in een gebied zelf kan aanleiding zijn tot verandering in ruimtegebruik. Voorheen waren in het plangebied een tuinderij en een teakhandel gevestigd, maar deze kunnen op deze plek niet goed meer functioneren. Verwezen wordt naar hetgeen hierover in de inleiding is vermeld. Gelet hierop is herontwikkeling met woningen een goede methode om te voorkómen dat er op deze plek verpaupering plaats gaat vinden.

Het gebied is een aantrekkelijke woonlocatie omdat het aan de rand van het stedelijk gebied ligt en daarom kan profiteren van twee werelden. Er ligt recreatiegebied om de hoek en alle noodzakelijke voorzieningen zijn in de buurt.

Conclusie

Uit hoofdstuk 3 is gebleken dat Bunderhof 2 past binnen de van rijks-, provincie- en gemeentewege gestelde beleidskaders op het gebied van duurzame verstedelijking en wonen. Er is aantoonbare behoefte die gefaciliteerd wordt op een locatie binnen het stedelijke woonmilieu, subcategorie groenstedelijk. De locatie is passend ontsloten en sluit aan bij de gestelde kwaliteitsambities.

5. Planbeschrijving

5.1. Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Uitgangspunt van het plan is het voorzien in een invulling met woningen, passend bij en afgestemd op de omgeving waarbij gestreefd wordt naar duurzaamheid.

5.2. Ruimtelijke hoofdpzet en duurzaamheid

Het project is opgezet als resultante van een diepgaand overleg in het eerste stadium met een klantenpanel. Zowel de planopzet als het type woningen weerspiegelen wensen en behoeften van potentiële klanten.

Het plan bestaat uit 14 woningen type B, C, D, of E. De woningen zijn verdeeld in drie categorieën, te weten 2 vrijstaande woningen met een inhoud van circa 1.070 m³ exclusief garage (type D), 4 vrijstaande woningen met een inhoud van circa 670 m³, (type C). Daarnaast worden er in zes twee-onder-een kapwoningen met een inhoud van circa 600 m³ (type B) gebouwd, en twee vrijstaande woningen type E: circa 720 m³.

De woningen sluiten qua architectuur en materialisatie aan bij de woningen in Bunderhof fase 1. Het uitgangspunt voor het ontwerp van de woningen is hun landschappelijke omgeving. Bij het ontwerp van de woningen is inspiratie gezocht bij de 'Nieuwe Haagse School'. Bekende kenmerken van deze architectuur zijn de vloeiende overgangen van de openbare ruimte naar privé, de grote dakoverstekken en het natuurlijk materiaalgebruik. Voorts hebben de woningen een klassieke uitstraling met een grote kap, worden ze gekenmerkt door erkers metselwerk gevels en witte kozijnen. De woningen type E worden gebouwd in de Dudok stijl, welke dateert uit dezelfde architectuurperiode als de Haagse School.



Inrichtingsschets februari 2016

De goothoogte van de woningen zal circa 6 meter bedragen en de nokhoogte circa 11 m, met dien verstande dat de nokhoogte van woning type E 12 m zal bedragen. Voorts voorziet het project in de realisatie van een toegangsweg voor de woningen, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en voldoende waterberging.

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer zal plaatsvinden via de straat in Bunderhof fase 1, die zal worden doorgetrokken. Aan de zuidkant komt een calamiteitenuitgang via de bestaande toegang naar de Bodegraafsestraatweg.

De bestaande toegang van de panden met bedrijfs/kantoorruimten wordt vanzelfsprekend gehandhaafd en zal daarnaast dus dienstdoen als calamiteitenroute voor Bunderhof 2.

De openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de oostzijde van de ontsluitingsweg. Op eigen erf zullen 2 parkeerplaatsen per woning worden gerealiseerd.

De drie parkeerplaatsen behorende het appartementencomplex zullen worden verplaatst, en komen ten zuiden van de meest zuidelijke woning. Bovendien komen hier twee extra parkeerplaatsen voor bezoekers. In totaal zijn hier dus 5 parkeerplaatsen gedacht.

Verkaveling, aansluiting tuin op watergang

Het plangebied sluit qua verkaveling aan bij Bunderhof fase 1, en vormt daarmee een visuele eenheid. Het gebied heeft een langgerekte vorm en volgt daarmee de oorspronkelijke verkavelingsstructuur. In het algemeen kan gesteld worden dat het plan zich kenmerkt door een ruime opzet. Tussen de zijgevels van de woningen (hoofdgebouwen) is een ruimte gelaten. Bovendien worden de overwegend vrijstaande woningen gerealiseerd op ruime kavels. Evenals bij fase 1, worden bij Bunderhof 2 de huidige waterpartijen gehandhaafd en deels uitgebreid.

De achterkanten van de vrijstaande en twee-onder-een kapwoningen zijn georiënteerd op de Omloopkade.

Interne ontsluiting, verkeer en verkeersveiligheid

De straat ligt aan de oostelijke zijde. Deze straat wordt, gescheiden door een groenstrook met natuurlijk talud, langs de watergang gelegd. Gemotoriseerd- en langzaamverkeer krijgt een ontsluiting via de Doggersbanklaan (de weg door Bunderhof fase 1) op de Reeuwijkse Randweg.

In het kader van een duurzaam-verkeersveilige inrichting als 30 km/uur-gebied van het verlengde van de Doggersbanklaan is in het verkeerskundig onderzoek geadviseerd om ter hoogte van de bouwkavels Bunderhof 2 kavel 12 en 7B een verkeersdrempel aan te brengen.

Ten behoeve van de bereikbaarheid van hulpdiensten is het advies een afsluitbare toegang te creëren aan de zuidzijde van het plangebied in combinatie met een keermogelijkheid ter hoogte van Bunderhof 2 bouwkavel nr. 3.

Water- en groenstructuur

Het doel is om een samenhangende water- groenstructuur te ontwikkelen, in aansluiting op het reeds bestaande groene karakter van de omgeving van het plangebied, en aansluitend op de structuur van Bunderhof fase 1. In het stedenbouwkundig ontwerp zijn als erfafscheidingen hagen in plaats van schuttingen gedacht. Tussen de woningen is er vrije ruimte welke groen ingevuld wordt als tuin.

Tussen het wegprofiel en de bestaande achtertuinen van de woningen aan de Bodegraafsestraatweg wordt door middel van de bestaande waterstructuur en openbaar groen een overgangsgebied gecreëerd. Dit waarborgt de privacy van de huidige bewoners van de Bodegraafsestraatweg.

Water accentueren

Kenmerkend aan de huidige situatie is dat het gebied aan twee zijden omgeven is door water. De groenstructuur kenmerkt zich door groene zones langs de watergangen aan beide zijden van het plangebied. De watergang/greppel tussen de Omloopkade en het plangebied loopt nu echter dood en heeft onderhoud.

Het plan voorziet in het verbeteren van de ruimtelijke situatie het accentueren van het water. De greppel wordt verlengd en verbreed. Deze verbrede en verlengde greppel garandeert de compensatie van de waterberging. Aan de westzijde zal ter plaatse van de achtertuinen langs de Omloopkade extra waterberging worden gecreëerd. Het peil in de greppel wordt opgezet naar polderpeil.

Duurzaamheid

Gestreefd wordt naar een duurzame ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. In dit kader kan het volgende worden opgemerkt.

- Het plangebied bevindt zich in het bestaand stedelijk gebied zodat het landelijk gebied wordt ontzien;
- Het plangebied is goed ontsloten met openbaar vervoer en fiets;
- Regenwater wordt afgevoerd naar de watergang en niet naar een rioolstelsel;
- In het stedenbouwkundig ontwerp zijn als erfafscheidingen hagen in plaats van schuttingen gedacht. Tussen de woningen is er vrije ruimte welke groen ingevuld wordt als tuin.

- De EPC-maatregelen welke zullen worden toegepast zijn afgestemd op de consumentenbehoefte, zoals bv. vloerverwarming, in plaats van alleen op kosten gestuurd;
- Initiatiefnemer ERA Contour is NEN-EN-ISO 14001 gecertificeerd;
- Er zal FSC-gecertificeerd hout toegepast worden;
- Middels TBI is initiatiefnemer ERA Contour aangesloten bij Bewuste Bouwers;
- De consument is betrokken geweest bij het ontwikkeltraject, middels o.a. een klantenpanel heeft initiatiefnemer hun input benut om het woonproduct te optimaliseren naar de wensen van mogelijke kopers.

6. Planopzet

In dit hoofdstuk wordt in het kort ingegaan op de opbouw en inhoud van de regels van het bestemmingsplan Bunderhof 2.

6.1. Feitelijke planopzet

Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een geografische plaatsbepaling (verbeelding), regels en een toelichting. De geografische plaatsbepaling en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide onderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Het bestemmingsplan is opgesteld conform het (wettelijke) model Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) versie 2012. Hierdoor is het plan geschikt voor interactieve uitwisseling via het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO) 2012.

De toelichting heeft in beginsel geen rechtskracht. Niettemin vormt zij een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen. Daarbij is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Methodiek

De nieuwe situatie is het uitgangspunt en het vigerende bestemmingsplan vormt de onderlegger. Deze is vertaald in een nieuwe verbeelding en regels waarin de nieuwe situatie flexibel is bestemd. Voor de opzet van het bestemmingsplan is het Handboek Digitale Bestemmingsplannen van de Gemeente Gouda aangehouden. Zowel de verbeelding, de regels als de toelichting zijn opgezet aan de hand van dit handboek. Voor de regels is daarnaast gebruik gemaakt van de Standaardregeling van de gemeente.

In het bestemmingsplan hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming toegewezen gekregen. Daarnaast komen op sommige gronden aanduidingen voor. Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plangebied gelegen gronden zijn toegekend. Een bestemming heeft altijd betrekking op een geometrisch bepaald vlak; lijnen puntbestemmingen komen niet voor. Aanduidingen bevatten specificaties van bestemmingen met betrekking tot het gebruik of het bouwen. Aanduidingen hebben altijd juridische betekenis, die in de regels wordt gegeven.

6.2. Juridische planopzet

Alle functies zijn apart bestemd of aangeduid, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen en aanduidingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de gebruiksregels alsmede de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden te vinden.

Bestemmingsvlakken

In dit plan wordt gebruikgemaakt van bestemmingsvlakken. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied waarbinnen de hoofdgebouwen gerealiseerd dienen te worden

Aanduidingen

Op de verbeelding is een onderscheid gemaakt in enkele verschillende aanduidingen. Een aantal functieaanduidingen is gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemming of een gedeelte daarvan nader te specificeren. Het kan hierbij gaan om een nadere specificatie van de gebruiksmogelijkheden, een expliciete verruiming daarvan of juist een beperking. Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken, worden bouwaanduidingen genoemd. Alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen en oppervlakten, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn maatvoeringaanduidingen.

Bestemmingsregelingen

De regels bestaan uit verschillende hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat inleidende regels. Die bestaan uit omschrijvingen van enkele in de regels voorkomende begrippen en de wijze van meten, bijvoorbeeld hoe de oppervlakte van een bouwwerk gemeten moet worden. Hoofdstuk 2 behelst de bestemmingsregels, die hierna uitgebreid aan de orde komen. Hoofdstuk 3 bevat de antidubbeltelbepaling, voorgeschreven op grond van het Besluit ruimtelijke ordening, en algemene bouw- en afwijkingsbevoegdheden. De antidubbeltelbepaling voorkomt dat grotere bouw mogelijkheden ontstaan door grond dubbel te tellen bij de toetsing aan het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 behelst het overgangsrecht. Ook van dit artikel staat de redactie vast. Het is gebaseerd op het Besluit ruimtelijke ordening. De slotregel is de titel van het bestemmingsplan. In de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht (artikel 2.1) staat het algemene verbod om de gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming te gebruiken. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

6.3. Beschrijving artikelen

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt vastgelegd hoe de begrippen uit de regels moeten worden uitgelegd. De uitleg die in dit artikel aan de begrippen wordt gegeven, is bindend.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de in het plan genoemde maten, zoals lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte van gronden en bouwwerken moeten worden gemeten.

Artikel 3 Bedrijf

Deze bestemming is toegekend aan het resterende gedeelte van het voormalige bedrijfsperceel.

Artikel 4 Groen

Deze bestemming is toegekend aan de groenstrook. Door groene ruimten specifiek als zodanig te bestemmen, is het behoud hiervan planologisch vastgelegd.

Artikel 5 Tuin

Deze bestemming is toegekend aan de voortuinen.

Artikel 6 Verkeer - Verblijf

Deze bestemming is toegekend aan de ontsluitingsweg en de parkeerhavens.

Artikel 7 Water

Deze bestemming is toegekend aan de zowel de bestaande als de te realiseren watergangen en waterberging. Door water als zodanig te bestemmen, is het behoud hiervan planologisch vastgelegd, en is de instandhouding van de waterberging gegarandeerd.

Artikel 8 Wonen

Wonen is de belangrijkste functie in het plangebied. De ligging van de woningen is vastgelegd binnen het bouwvlak. De bouwvlakken zijn zodanig gesitueerd dat de hoofdbouwmassa alleen daar kan komen waar dat ook gedacht is. Bovendien wordt er voldoende afstand gehouden tussen de woningen. Buiten de bouwvlakken zijn goot- en bouwhoogten van bijbehorende bouwwerken zoals aanbouwen en bijgebouwen beperkt. Het aantal zelfstandige woningen is vastgelegd in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Door middel van een binnenplanse afwijking kunnen er meer woningen worden gerealiseerd, maar dit mogen er nooit meer dan 14 zijn.

Binnen de bestemming Wonen zijn onder nadere voorwaarden aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. De voorwaarden waaronder de gronden met deze bestemming hiervoor gebruikt mogen worden, zijn opgenomen in art 7.4, specifieke gebruiksregels.

De regels voor het aanleggen en in stand houden van parkeervoorzieningen op eigen erf zijn opgenomen in art. 7.4.

Artikel 9 Waarde - Archeologie

Op de kaart zijn plaatsen waar een (middel)hoge archeologische waarde geldt, aangegeven met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Voor deze gronden geldt de gemeentelijke Verordening Monumenten en Archeologie.

Artikel 10 Anti-dubbeltelregeling

Deze regeling dient om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het open gebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Naast de algemene mogelijkheden waarvoor kan worden afgeweken van het bestemmingsplan, is in deze regeling de mogelijkheid van mantelzorgwoningen van belang.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. De integrale planontwikkeling voor het gehele project komt geheel voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet Ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. Het openbare gebied zal na oplevering in beheer en eigendom aan de gemeente worden overgedragen, conform hetgeen in de exploitatieovereenkomst is vermeld. Wat betreft planschade heeft de gemeente met initiatiefnemer dit in een overeenkomst vastgelegd. Het plan moet dan ook economisch haalbaar worden geacht.

7.2. Handhaving

De doelstellingen van het ruimtelijk beleid zoals verwoord in het bestemmingsplan kunnen slechts worden verwezenlijkt, indien de regels van het bestemmingplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens voor zorg te dragen dat anderen deze regels naleven. Hiertoe zullen regelmatig controles uitgevoerd moeten worden. Bij de ontwikkeling van nieuwe bestemmingsplannen wordt tegenwoordig speciaal aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de regels. Zo ook bij dit bestemmingsplan. Bepalingen waarvan op voorhand bekend is dat de naleving een probleem vormt, zijn vermeden. Tevens zijn vage formuleringen geweerd ter voorkoming van verschillende interpretaties. Duidelijke en inzichtelijke formuleringen geven zowel de ambtenaren belast met handhaving als de burgers houvast. Wanneer het gebruik van een multi-interpretabel begrip niet kan worden voorkomen, is in de begripsomschrijving duidelijk gemaakt welke interpretatie of definitie in dit bestemmingsplan gehanteerd wordt.

7.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de wijze waarop initiatiefnemer de omwonenden betrokken heeft bij de plannen (par 7.3.1). Daarna worden de uitkomsten van het bestuurlijke vooroverleg (conform artikel 3.1.1 Bro) weergegeven. Vooroverleg geschiedt indien nodig met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van de provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. Het genoemde overleg zal plaatsvinden aan de hand van het voorontwerp bestemmingsplan (par 7.3.2.). De eventuele zienswijzen zullen in dit hoofdstuk verwoord worden (par 7.3.3.).

7.3.1. Vooroverleg met omwonenden

Vanaf het begin is er vanuit initiatiefnemer contact geweest met omwonenden. Eind 2013 heeft ERA Contour gesproken met wijkteam Plaswijck. Daarnaast is er met het wijkteam e-mailcontact geweest. Begin 2014 heeft de initiatiefnemer overleg gehad met de bewonersvereniging Watergras.

Op dinsdag 15 juli 2014 heeft ERA Contour een informatieavond georganiseerd voor de inwoners van de naastgelegen wijk Plaswijck en voor de bewoners en eigaren van de woningen/panden aan de Bodegraafsestraatweg, welke grenst aan het plangebied. Ten behoeve van de informatieavond zijn er circa 80 uitnodigingen verspreid, met daarin ook vermeld de gegevens van de contactpersoon bij ERA Contour voor vragen. Het verslag is verspreid aan aanwezigen, het wijkteam en de bewonersvereniging.

Door het Wijkteam zijn in 2014 schriftelijke vragen gesteld over de ontwikkeling. Deze brieven en het antwoord van de gemeente zijn door het Wijkteam bekendgemaakt op hun website.

Door initiatiefnemer is meerdere malen gesproken met een afvaardiging van de bewoners van de Doggersbanklaan te Reeuwijk, het meest recent in januari 2016. Daarnaast is er altijd e-mailcontact geweest.

Er is contact geweest met de voorzitter van de Vereniging van Eigenaren van het appartementengebouw Bodegraafsestraatweg 141-145. Er is contact met de twee eigenaren van de parkeerplaatsen tegenover de voormalige teakloods. Er is persoonlijk / e-mailcontact met de meeste bewoners van de Bodegraafsestraatweg 149 t/m 163.

In februari 2016 is er door de gemeente Gouda een informatieavond georganiseerd 2016 in verband met de bestemmingsplan procedure. Op deze avond waren ca 35 bewoners van de Watergrasbuurt, de Bodegraafsestraatweg en de Doggersbanklaan aanwezig. Belangrijke thema's op deze avond waren de zichtbaarheid van de bebouwing en de verkeersgevolgen voor de Doggersbanklaan. Naar aanleiding van dit laatste onderwerp is een extra verkeerskundige rapportage opgesteld welke bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage zal worden gelegd.

7.3.2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Over de ontwikkeling is door de gemeente met de provincie, het hoogheemraadschap en de gemeente Bodegraven-Reeuwijk overleg gevoerd. De ontwikkeling Bunderhof 2 is een direct gevolg en logisch uitvloeisel van de ontwikkeling Bunderhof 1 te Reeuwijk. Met de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is vanaf begin 2014 contact geweest over de ontwikkeling Bunderhof 2. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft gevraagd om een verkeerskundige onderbouwing van de ontsluiting via de Doggersbanklaan, in reactie hierop is een verkeerskundig onderzoek opgesteld welke bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. De kosten die samenhangen met de ontsluiting dienen voor rekening te komen van de initiatiefnemer.

7.3.3. Zienswijzenprocedure

Na het verwerken van de eventuele overlegreacties wordt het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dat wordt, zoals de wet voorschrijft, gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd waarbij zienswijzen kunnen worden ingediend. Van de zienswijzenprocedure wordt te zijner tijd in deze paragraaf verslag gedaan. Na de zienswijzenprocedure wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. De raad kan het plan gewijzigd of ongewijzigd vaststellen. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking.