



besluit van de gemeenteraad

voorstelnummer 445

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Harderwijkweg

De raad van de gemeente Gouda;

gelezen het voorstel van 10 mei 2016;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit tot:

1. het bestemmingsplan Harderwijkweg met idn NL.IMRO.0513.0305BpHwijkweg-DF01 vast te stellen, een en ander overeenkomstig bijgevoegde stukken;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van **06 JULI 2016**

De raad der gemeente voornoemd,

, griffier

, voorzitter



**gemeente
gouda**



raadsvoorstel

directie
RO en afdelingen

afdeling
Ruimtelijk beleid en advies

onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan Harderwijkweg

steller
M.W. Zwanenberg

telefoon
0182-588187

gouda
10-5-2016

voorstelnummer
445

Gevraagd besluit

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

1. het bestemmingsplan Harderwijkweg met idn NL.IMRO.0513.0305BpHwijkweg-DF01 vast te stellen, een en ander overeenkomstig bijgevoegde stukken;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting

Aan de Harderwijkweg 1 is een verouderd kantoorpand gesitueerd. Gezien de huidige kantorenmarkt, de ligging van het kantoor, de aanwezige leegstand van kantoorruimte in de directe omgeving en de kwaliteit van de aangeboden kantoorruimte is de kans op verhuurbaarheid van het pand klein. Ten behoeve van de vestiging van een fastfoodformule Kentucky Fried Chicken en eetcafé De Beren, een formule voor 'casual dining' is een bestemmingsplan voorbereid. HAVEN EEN B.V. begeleidt de herontwikkeling. Het plan voorziet in de sloop van het leegstaand, incurante kantoorpand en past daarmee goed in het streven naar revitalisering van bedrijventerrein Goudse Poort.

Op 1 maart 2016 is besloten het ontwerpbestemmingsplan Harderwijkweg ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 10 maart 2016 tot en met 20 april 2016 ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn geen schriftelijke zienswijzen ingediend. Tijdens de terinzagelegging is een inloopavond georganiseerd voor omliggende bedrijven en andere geïnteresseerden. Op deze avond is niemand gekomen. De ambtelijke wijzigingen zijn in bijgaande "Nota van beantwoording zienswijzen" toegelicht. Deze hebben betrekking op de benodigde ontheffing flora en fauna, de toegankelijkheid voor langzaam verkeer en de parkeeroplossing.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

1. **Nadere uitleg op gevraagd besluit**
n.v.t.

2. **Argumenten**

o *Er zijn geen schriftelijke zienswijzen ingediend*
Er zijn geen schriftelijke zienswijzen ingediend tijdens de termijn van terinzagelegging.

o *Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd.*





Voor dit plan geldt dat een anterieure overeenkomst is afgesloten tussen Haven EEN en de gemeente Gouda om uitvoering mogelijk te maken.

Hierin is opgenomen dat de ontwikkelaar de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en ambtelijke begeleiding ervan voor zijn rekening neemt. Verder is daarin afgesproken dat eventuele kosten als gevolg van planschade door hem zullen worden gedragen. Ook is vastgelegd dat de ontwikkelaar de kosten voor het aanpassen van de kruising Harderwijkweg - Van Reenensingel voor zijn rekening neemt, alsmede dat door hem een fietsdoorgang wordt gerealiseerd tussen het plangebied en het fietspad Goudse Poort.

Ten aanzien van parkeren is geconstateerd dat het ontwerp niet voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Met de ontwikkelaar is afgesproken dat hij op eigen kosten op belendend perceel voorziet in voldoende aanvullende parkeerruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte, zolang daartoe, gegeven de normen in de bouwverordening, de noodzaak aanwezig is. Blijft de ontwikkelaar in gebreke doordat het huurcontract wordt beëindigd, dan levert de eigenaar volgens de anterieure overeenkomst een bijdrage aan het parkeerfonds, zodat de gemeente dan in de gelegenheid wordt gesteld om de noodzakelijke parkeerplaatsen in het openbaar gebied aan te leggen.

In deze overeenkomst is tevens vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening komt van de exploitant.

Daarmee zijn de kosten gezekerd en is het plan economisch uitvoerbaar. Er hoeft derhalve geen exploitatieovereenkomst te worden opgesteld.

o Terugdringen leegstand

De leegstand op Goudse Poort is aanzienlijk. In dat kader is door het college een project opgestart om de leegstand te bestrijden. Eén van de speerpunten in dit beleid is het terugdringen van leegstand op de Goudse Poort.

Momenteel bevindt zich op het perceel een kantoorgebouw van drie tot vier bouwlagen en een bebouwd oppervlak van een kleine 1500m². Het plan voorziet in de sloop van het leegstaand, incurante kantoorpand en past daarmee goed in het streven naar revitalisering van bedrijventerrein Goudse Poort.

o Ontheffing Flora- en Faunawet

Er heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij geconstateerd is dat ter plaatse vleermuizen aanwezig zijn en dat rust- en verblijfplaatsen worden aangetast door de sloopwerkzaamheden. Geconstateerd is dat de benodigde ontheffing Flora- en Faunawet verleendbaar is en deze is dan ook in januari 2016 aangevraagd. Het bestemmingsplan kan daarom worden vastgesteld.

Er zijn inmiddels al maatregelen getroffen overeenkomstig het compensatieplan. Als tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen zijn twaalf platte houten vleermuiskasten opgehangen; de kasten zijn geschikt als zomer- en paarverblijfplaats voor gewone dwergvleermuis. Het ophangen van de vleermuiskasten is uitgevoerd op 18 maart 2016. Na de oplevering van de nieuwbouw (waarin permanente voorzieningen voor vleermuizen worden aangebracht) kunnen de tijdelijke vleermuiskasten weer worden verwijderd. In de toelichting paragraaf 5.1.5 is een nadere toelichting over de stand van zaken opgenomen, alsmede een memo over de wijze waarop en de locatie waar de tijdelijke vleermuiskasten zijn opgehangen.

o Groen

Bij de uitwerking van het plan is er naar gestreefd om de bestaande groenwaarden zo veel mogelijk te behouden. Het is echter onvermijdelijk dat de oppervlakte groen in het gebied door de ontwikkeling enigszins afneemt. Dit is in deze situatie echter niet storend omdat in de directe omgeving van het plangebied een groot groengebied aanwezig is. Wel is er voor gezorgd dat de overgebleven groenzones als 'Groen' zijn bestemd, zodat deze waarden worden beschermd. Een aantal bomen dat wordt gekapt, wordt bovendien op het terrein gecompenseerd.

o De verkeerssituatie

Een knelpunt in de uitgangssituatie is dat het gemotoriseerde verkeer, komend vanuit westelijke richting (Goudse Poort) slechts een zeer korte invoegstrook tot zijn beschikking heeft. Ander knelpunt is het gegeven dat verkeer dat vanaf de Harderwijkweg in oostelijke richting het gebied wil verlaten een groot aantal rijstroken moet oversteken.



De locatie is voor fietsverkeer goed te bereiken voor verkeer uit oostelijke richting. Lastiger is dit voor verkeer dat vanuit westelijke of zuidelijke richting afkomstig is. Hoewel op de Van Reenensingel en de Goudse Poort een middels VRI's geregelde oversteekplaats beschikbaar is, kan dit fietsverkeer de KFC niet eenvoudig bereiken, omdat het fietspad aan de noordzijde van de Van Reenensingel eenrichting is in westelijke richting, richting Goudse Poort.

In het kader van de ontwikkeling zijn daarom met de ontwikkelaar een aantal afspraken gemaakt om de verkeerssituatie te optimaliseren.

Het gaat om zaken als het aanpassen van de belijning/ markering op de weg waarmee ondermeer de invoegstrook wordt aangepast en het uitbuigen van het fietspad aan de noordzijde van het kruispunt. Deze maatregelen zijn reeds grotendeels uitgevoerd.

Ten behoeve van het fietsverkeer zijn afspraken gemaakt voor het realiseren van een doorgang voor fietsers richting Goudse Poort. Hierdoor zal de locatie in de toekomst beter bereikbaar zijn voor fietsers vanuit zuidelijke, westelijke en noordelijke richting. Met de eigenaar van het aanliggende perceel Harderwijkweg 3-11 ('De Schotel') moet overeenstemming (koop of huurovereenkomst) worden bereikt over het gebruik van een deel van de gronden ten behoeve van het realiseren van deze fietsdoorgang. In het plan is via een wijziging op het ontwerp bestemmingsplan met een voorwaardelijke verplichting geborgd dat de nieuwe hoofdgebouwen niet eerder in gebruik mogen worden genomen ten behoeve van de functie dan nadat ten behoeve van de ontsluiting van de functie voor langzaam verkeer een fietspad is gerealiseerd.

In de toelichting paragraaf 4.4.4 en in de regels (artikel 3, lid 4 sub 3) zijn enkele tekstuele aanpassingen gedaan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

o Parkeren

Voor het tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein zal een oplossing gevonden moeten worden in het realiseren van extra parkeerplaatsen of door het inperken van de bedrijfsvloeroppervlakte tot maximaal 850 m². Met overeenstemming over de gronden van Harderwijkweg 3-11 ('De Schotel') kan tevens het tekort in de parkeeropgave worden gedicht. Het bestemmingsplan kan evenwel worden vastgesteld omdat via de planregels is geborgd dat bij een groter bedrijfsvloeroppervlakte aantoonbaar op een andere wijze in de parkeerbehoefte moet worden voorzien. In de toelichting paragraaf 4.5 en in de regels (artikel 3, lid 4 sub 1) zijn enkele tekstuele aanpassingen gedaan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

3. Kanttekeningen

n.v.t.

4. Juridische / financiële gevolgen

Volgens artikel 3.8 Wro dient de gemeenteraad te beslissen binnen 12 weken na afloop van de inzage termijn. Dit is echter geen fatale termijn. Tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij een voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Met Haven EEN is in juli 2015 een anterieure overeenkomst is gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de vergoeding van de plankosten en de mogelijk te verhalen planschade. In juli 2015 is een bankgarantie afgegeven ter voldoening van de door exploitant uit hoofde van deze overeenkomst aan de te gane verplichting met betrekking tot de herinrichting kruising Harderwijkweg/ Van Reenensingel en het realiseren van een doorgang voor fietsers naar de Goudse Poort voor zover exploitant daaraan (gedeeltelijk) niet voldoet.

5. Personele / organisatorische gevolgen en duurzaamheid

Er is sprake van een duurzame verstedelijking, in die zin dat het bouwplan in het bestaande stedelijke gebied wordt gebouwd (herstructurering) waardoor gebruik kan worden gemaakt van bestaande stedelijke voorzieningen. Inbreiden gaat voor uitbreiden. Het plan voldoet dan ook aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Daarnaast is er sprake van duurzame economische bedrijvigheid, ondermeer door toename van werkgelegenheid.



6. Communicatie / interactiviteit

Tijdens de terinzagelegging, op 7 april 2016, is een inloopavond georganiseerd voor omliggende bedrijven en andere geïnteresseerden. Omliggende bedrijven zijn hiervoor rechtstreeks geïnformeerd en uitgenodigd. Er is niemand gekomen.

Het besluit van de raad wordt gedurende de beroepstermijn van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode is het plan digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website en op papier bij de publieksbalie. Hiervan wordt kennis gegeven op de (digitale en papieren) gemeentepagina, de Staatscourant, per email aan de bij het plan betrokken overleginstanties.