



Wijzigingsplan Warmoezierskade 1, Gouda

IDN	NL.IMRO.0513.0403WPwarmoe1-DF01	
Versie	Datum	Opmerkingen
Concept	3 september 2010 20 november 2010	
Voorontwerp	11 januari 2011	Vastgesteld burgemeester en wethouders.
• inspraak	3 februari tot en met 2 maart 2011	Er zijn geen schriftelijke en/of mondelinge inspraakreacties ingediend.
• vooroverleg		De provincie heeft medegedeeld te kunnen instemmen met het voorontwerpwijzigingsplan. De overige overlegpartners hebben niet gereageerd.
Ontwerp	18 maart 2011	Er zijn geen schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen ingediend
Vaststelling	28 juni 2011	

Gemeente Gouda

Wijzigingsplan Warmoezierskade 1, Gouda



Luchtfoto plangebied en omgeving.

IDN: NL.IMRO.0513.0403WPwarmoe1-DF01

Datum: 28 juni 2011
Versie: 04
Status: vastgesteld wijzigingsplan
Opsteller: W.P. Kaandorp

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
www.introview.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2.	Gebiedsbeschrijving	5
2.1	Ruimtelijke en functionele structuur deelgebied Ouwe Gouwe	5
3.	Beleidskader	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.2	Provinciaal beleid	7
3.2.1	Provinciale Visie op Zuid-Holland	7
3.2.2	Verordening Ruimte	8
3.3	Gemeentelijk beleid	8
3.3.1	Ruimtelijke structuurvisie Gouda 2005-2030	8
3.3.2	Duurzaamheid	9
3.3.3	Welstandsbeleid	10
3.4	Conclusie	10
4.	Randvoorwaarden	12
4.1	Milieu	12
4.1.1	Bodem	12
4.1.2	Geluid	13
4.2	Watertoets	14
4.3	Archeologie	17
4.4	Cultuurhistorie	18
4.5	Flora- en fauna	19
4.6	Verkeer en infrastructuur	19
5.	Planbeschrijving	21
5.1	Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	21
5.2	Ruimtelijke hoofdopzet	21
5.3	Planaspecten	21
6.	Planopzet	22
6.1	Algemeen	22
6.2	Plankaart	22
6.3	Planregels	22
6.3.1	Inleidende regels	22
6.3.2	Bestemmingsregels	22
6.3.3	Algemene regels	23
6.3.4	Overgangs- en slotregels	23
7.	Uitvoerbaarheid	24
7.1	Economische uitvoerbaarheid	24
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
7.2.1	Inspraak	24
7.2.2	Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	24
7.2.3	Zienswijzenprocedure	24
	Bijlagen	25

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Warmoezierskade 1 was vroeger een deurknoppenfabriek gevestigd. Het pand dateert van circa 1923. Later heeft hier een aardewerkfabriek gezeten. De bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels beëindigd. In verband hiermede is in het kader van het onlangs vastgestelde bestemmingsplan 'Noord' gevraagd om hier een woningbouwontwikkeling mogelijk te maken, omdat bedrijfsactiviteiten feitelijk niet meer thuishoren in deze overwegende woonbuurt. Naar aanleiding hiervan heeft de gemeenteraad besloten om in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen naar 'Wonen' voor één woning. Dit wijzigingsplan maakt de voorgenomen functiewijziging in het plangebied juridisch planologisch mogelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in Gouda Noord. De Warmoezierskade is een doodlopende weg tot de zuidelijk gelegen spoorlijn Utrecht - Gouda - Rotterdam/ Den Haag. De weg is bereikbaar vanaf de noordelijk gelegen Graaf Florisweg. Via deze wijkontsluitingsweg is het gebied goed ontsloten naar omliggende plaatsen en rijkswegen.

De planlocatie zelf ligt aan de oostzijde van de Warmoezierskade. Ten zuiden hiervan staan woningen. Ook aan de overzijde van de weg zijn woningen gerealiseerd. Ten noorden van het perceel bevinden zich de achtertuinen van de woningen aan de Graaf Florisweg. Ten oosten van het perceel zijn in een loods bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2. Hierachter bevindt zich de Rooms Katholieke begraafplaats. Dit kerkhof is bereikbaar vanaf de Graaf Florisweg.



Figuur 1: Plattegrond plangebied en omgeving.

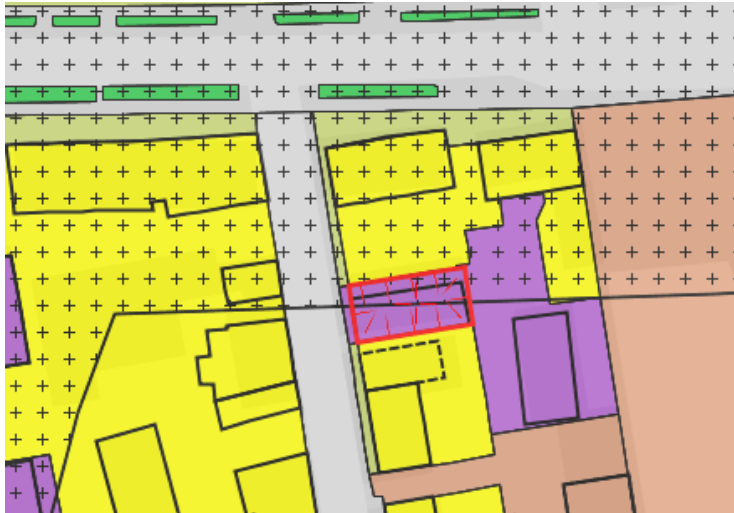
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het betreffende plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Uitspraak ABRvS
Bestemmingsplan "Noord"	27 januari 2010	-

De gronden zijn ter plaatse bestemd voor "Bedrijf", waarin bedrijven zijn toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2. Woonbebouwing is niet toegestaan. In het bestemmingsplan is voor de planlocatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar 'Wonen' ten behoeve van de realisering van één woning (zie figuur 2). Bij deze wijziging dienen de volgende uitgangspunten in acht te worden genomen:

- a. de monumentale waarde van het pand mag niet onevenredig worden aangetast;
- b. de maximale goothoogte bedraagt 6 m;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 10 m.



Figuur 2: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een gebiedsbeschrijving gegeven. Het beleidskader is in hoofdstuk 3 uiteengezet. Hierin wordt het voor dit wijzigingsplan relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. Het vierde hoofdstuk omvat randvoorwaarden, waaronder ook de watertoets. Ook uitvoeringsaspecten worden hier beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de planbeschrijving van de nieuwe toestand. In hoofdstuk 6 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Het zevende hoofdstuk is gewijd aan de uitvoerbaarheid. Hier wordt met name ingegaan op de uitkomsten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.



Luchtfoto plangebied in zijn omgeving.

2. Gebiedsbeschrijving

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur deelgebied Ouwe Gouwe

De planlocatie is gelegen in de wijk Noord. Daartoe worden gerekend de buurt Ouwe Gouwe, Achterwillens en het Goudse Hout. De locatie ligt in het deelgebied Ouwe Gouwe.

Ouwe Gouwe

In de buurt Ouwe Gouwe zijn de meergezinswoningen verspreid door de buurt gerealiseerd. In de buurt zijn diverse voorzieningen aanwezig zoals een ziekenhuis, scholen, winkels, sportvelden en een kazerne. De scholen zijn grotendeels geconcentreerd in een strip tussen de Willem de Zwijgersingel en de Thorbeckelaan. De sportvelden met bijbehorende bebouwing zijn gelegen in het noordoosten van de buurt. De winkelvoorzieningen zijn voornamelijk geconcentreerd in twee gebieden: aan het Van Hogendorpplein en de Willem en Marialaan. De planlocatie zelf ligt in een overwegend woonbuurt met grondgebonden woningen, grenzend aan de Graaf Florisweg.

De Warmoezierskade en de Graaf Florisweg.



De rotonde Graaf Florisweg/ Bodegraafse straatweg



De Breevaart.



De kerk bij op R.K. begraafplaats.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

De Nota Ruimte heeft als hoofddoel: ruimte voor de ruimtevragende functies en de gerichtheid op vier algemene doelen:

- versterking internationale concurrentiepositie;
- bevordering krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling (inter)nationale waarden;
- borging van de veiligheid.

De Nota Ruimte gaat uit van sturing op hoofdlijnen, decentraal wat kan, centraal wat moet en ziet op ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid, op een dynamisch op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid.

Het Groene Hart is in de Nota Ruimte aangeduid als een Nationaal Landschap. Uitgangspunt is behoud door ontwikkeling. Mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt zijn binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Voor de nationale landschappen geldt dat per nationaal landschap ruimte geboden wordt voor ten hoogste migratiesaldo nul.

In de toelichting op PKB deel 1 van de Nota Ruimte heeft de benadering van kwaliteitszonering plaatsgevonden en wordt geconstateerd dat het Groene Hart geen uniform geheel vormt, maar uit deelgebieden bestaat met grote verschillen in ruimtelijke kwaliteit, kansen en bedreigingen. Om de inrichtings- en investeringsopgave doelgericht te realiseren wordt een gedifferentieerde benadering nodig geacht. Dit deelgebied wordt aangemerkt als een landschappelijke eenheid¹. Dit zijn gebieden met een relatief gaaf en weinig verstedelijkt landschap, waar (grondgebonden) landbouw, natuur, waterbeheer en recreatie in een herkenbare cultuurhistorische context samengaan. (Gebieden binnen de veenweiden en plassegebieden zoals de Venen, de Waarden en het Hollands/Utrechts plassegebied.)

In verband met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het rijk² een Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid vastgesteld. Het rijk heeft hier de nationale ruimtelijke belangen vastgesteld. Voor bundeling van verstedelijking en economische activiteiten is het streven om een AMvB³ vast te stellen met als beleidskader een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid bedrijven en voorzieningen. Uitgangspunt hierbij is in de eerste plaats dat het bestaande bebouwde gebied beter moet worden benut, waardoor de noodzaak afneemt om open ruimte te gebruiken voor bebouwing. In de tweede plaats zal het moeilijker worden gemaakt om in de open ruimte te bouwen.

Gouda haar omgeving

Gouda ligt binnen het Nationale Landschap het Groene Hart. Uitgangspunt is behoud door ontwikkeling. Mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt zijn binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Voorts speelt het Groene Hart een belangrijke rol in het beleid dat erop gericht is om enerzijds de internationale concurrentiepositie te versterken en anderzijds het milieu en de leefbaarheid veilig te stellen.

De Zuidplaspolder is in de Nota Ruimte opgenomen als een verstedelijkingslocatie in de Deltametropool. Dit gebied (in de driehoek Rotterdam-Zoetermeer-Gouda) ligt in het westelijk gedeelte van de gemeente (de in ontwikkeling zijnde nieuwbouwwijk Westergouwe). De planlocatie ligt niet in dit gebied, zodat deze ontwikkeling in het kader van dit wijzigingsplan buiten verdere beschouwing wordt gelaten.

¹ Daarnaast wordt onderscheid gemaakt in zogenaamde transformatiezones (zoals de westzijde van het Groene Hart) en uitloopgebieden. Deze gebieden bevinden zich eveneens aan de randen van Het Groene Hart.

² Het document is van de (voormalige) ministeries van VROM, LNV, VenW, EZ, OC&W en Defensie.

³ De Ministerraad heeft op 29 mei 2009 ingestemd met de concept AMvB.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Visie op Zuid-Holland

In verband met de Wet ruimtelijke ordening hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland voor de hele provincie een integrale Structuurvisie, genaamd Visie op Zuid-Holland, opgesteld. Deze komt in de plaats van de bestaande streekplannen. Voor dit plangebied is dat het streekplan Zuid-Holland Oost. In deze visie beschrijft de provincie haar doelstellingen en geeft zij haar kijk op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2040. Provinciale Staten hebben de provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte op 2 juli 2010 vastgesteld.

In de Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de Structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. De provincie onderscheidt vijf hoofdopgaven:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Naast het bieden van ruimte aan en het ordenen van functies richt de visie 2020 zich nadrukkelijk ook op het beschermen en ontwikkelen van ruimtelijke kwaliteiten. Functie en kwaliteit staan niet los van elkaar.

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Op de kaart zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd. De planlocatie ligt binnen de bebouwingscontour.

Ook de instrumenten die de provincie inzet, komen in de Structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'

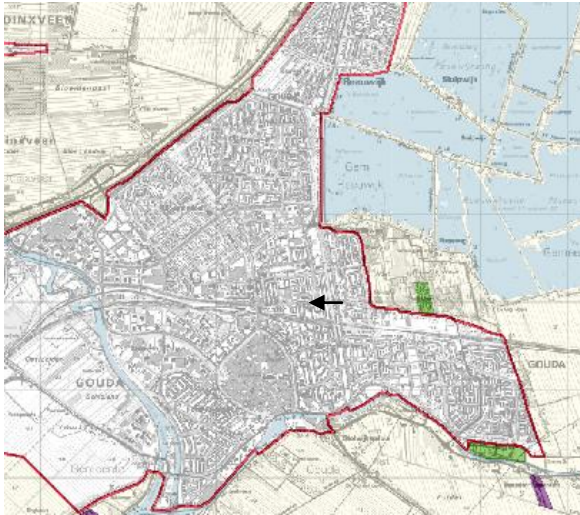
De functiekaart geeft de gewenste en mogelijke ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijke beleid tot 2020. Op de functiekaart van de Structuurvisie is het plangebied aangeduid als stads- en dorpsgebied met hoogwaardig openbaar vervoer (figuur 3).



Figuur 3: uitsnede functiekaart.

3.2.2 Verordening Ruimte

Op grond van artikel 2, lid 1 van de Verordening Ruimte dienen bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren nieuwvestiging van stedelijke functies uit te sluiten. Uitgangspunt is dat nieuwe woonbebouwing binnen de bebouwingscontour dient plaats te vinden. De locatie is gelegen binnen de bebouwingscontour, zoals opgenomen in kaart 1 van de Verordening Ruimte (figuur 4). Mitsdien wordt voldaan aan het provinciale belang met betrekking tot locatiekeuze.



Figuur 4: bebouwingscontour Gouda e.o.

3.3 Gemeentelijk beleid

In dit hoofdstuk zal eerst aandacht worden besteed aan de Ruimtelijke structuurvisie van de gemeente Gouda. Deze beleidsuitgangspunten zullen ondermeer worden vertaald in de herzieningen van bestemmingsplannen voor het gemeentelijke grondgebied. Hierna wordt ingegaan op de Woonvisie. In deze visie wordt het door de gemeente gewenste woningbeleid voor de komende jaren vastgelegd. Vervolgens wordt ingegaan op de Nota cultuurhistorie, Beleidsplan milieu en water, duurzaamheid en het welstandsbeleid.

3.3.1 Ruimtelijke structuurvisie Gouda 2005-2030

De gemeente Gouda heeft de structuurvisie 2005-2030 opgesteld om een kader te geven waar toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Dit is bedoeld als antwoord op de plannen die in de komende 20 jaar voorzien in sterke verstedelijking (7.500 tot 15.000 woningen) aan de westzijde van Gouda. De visie is op 12 december 2005 door de gemeenteraad van Gouda vastgesteld. In de visie wordt antwoord gegeven op drie vragen:

1. wat zal de positie van de stad binnen de regio en de Randstad zijn, met name na de toekomstige verstedelijking?
2. waar moet Gouda op inzetten? hoe kan de positieverandering van de stad ten gunste van Gouda en de regio worden aangewend?
3. hoe kan dit kader worden gebruikt om lopende projecten binnen de stad op hun samenhang te bezien en nieuwe strategische projecten te formuleren?

Als gevolg van stedelijke ontwikkelingen in de stad en de Zuidplaspolder, zal de functie als regionale verzorgingskern binnen het Groene Hart afzwakken en Gouda steeds meer onderdeel worden van de Zuidvleugel van de Randstad. Hierdoor komt het voorzieningenapparaat in Gouda onder druk te staan. In de komende decennia zal Gouda zich ook meer moeten afstemmen op de regionale ontwikkelingen, wat dus zal betekenen dat er een verschuiving in het voorzieningsaanbod plaatsvindt.

Gouda stelt voor 2030 een aantal uitgangspunten:

- de binnenstad vitaal houden;

- versterken van de regiofunctie, voorzieningen in Gouda moeten aansluiten op de behoefte van toekomstige Zuidplaspbewoners;
- verbeteren van de ontsluiting en de bereikbaarheid, zowel het autoverkeer als het openbaar vervoer; (in het plangebied maakt de Burgemeester van Reenensingel deel uit de van stadsring, de Burgemeester Jamessingel van de binnenring);
- realiseren van voldoende, gedifferentieerde en aantrekkelijke woonmilieus; het woningaanbod is op dit moment te eenzijdig;
- ontwikkelen van stedelijke knooppunten, om beter aan te sluiten bij de Randstad;
- voldoende werkgelegenheid/economisch perspectief;
- versterken van het leefklimaat in de wijken;
- optimaliseren van de milieukwaliteit;
- verbeteren aansluiting landschap (noordrand van de stad);
- investeren in stedelijk groen (Groenhovenpark).

De vraag naar woningen ligt op dit moment vooral bij centrumstedelijk en groenstedelijk wonen. In de Ruimtelijke structuurvisie Gouda 2005 - 2030 maakt de planlocatie onderdeel uit van de aanduiding 'bestaande woongebieden binnen Gouda'.



Figuur 5: Plankaart ruimtelijke structuurvisie Gouda.

3.3.2 Duurzaamheid

De taken en ambities zijn vastgelegd in het Klimaatprogramma 2003-2006 en het Klimaatprogramma 2007/2008. Hiermee geeft de gemeente invulling aan het BANS-klimaatconvenant. Het klimaatconvenant is in het leven geroepen om te kunnen voldoen aan het Kyoto-protocol, waarin Nederland zich gecommitteerd heeft aan 6% reductie van CO₂-uitstoot in 2012 ten opzichte van 1990.

Ten aanzien van duurzaam bouwen heeft de gemeente Gouda de volgende afspraken ondertekend:

- intentieverklaring duurzame woningbouw voor de regio Midden-Holland (1996);
- plan van aanpak duurzaam bouwen in grond- weg- en waterbouw (2000);
- intentieverklaring duurzaam onderhoud en renovatie voor de regio Midden-Holland (2001);
- Regionaal Beleidskader Duurzaam Bouwen voor de regio Midden-Holland (2006).

In het door het college van Gouda vastgestelde 'regionale beleidskader Duurzaam Bouwen 2005-2010' is vastgesteld om duurzaam bouwen en duurzaam onderhoud en renovatie te stimuleren. Het beleidskader beoogt een regionale aanpak binnen de deelnemende gemeenten, bestaande uit een gedeeld ambitieniveau, procedure en instrumentarium.

Het college heeft tegelijk met het vaststellen van het beleidskader Duurzaam Bouwen de keuze voor instrument GPR gebouw goedgekeurd. GPR gebouw is een gebruiksvriendelijk software pakket, dat gebruikt kan worden door projectontwikkelaars en architecten om de duurzaamheid van woningen, kantoren of scholen te beoordelen. De aspecten energieverbruik, materiaalgebruik, afval, water, gezondheid en woonkwaliteit worden door het programma beoordeeld en krijgen een cijfer tussen nul en tien. Door eigenschappen van het gebouw te wijzigen, kan een lagere of hogere score worden behaald. Met behulp van GPR krijgt een project een duidelijk duurzaamheidscijfer. Als een woning exact wordt gebouwd naar het Bouwbesluit, behaalt het een score van vijf op alle aspecten. In regionaal verband is gekozen om als basiswaarde te kiezen voor een score van zes-en-een-half. Deze score is vergelijkbaar met het nationaal pakket duurzaam bouwen.

Met het actieve ambitieniveau verplicht de regio Midden-Holland zich tot uitvoering van de landelijk gestelde voorwaarden voor het behalen van dit niveau. Hiermee wordt een stap verder gedaan dan de verplichtingen in het Bouwbesluit. Voor de te hanteren Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) geldt daarbij onverminderd een aanscherping met 10% van de landelijke norm.

3.3.3 Welstandsbeleid

Welstandsnota Gouda

In de geactualiseerde Welstandsnota (maart 2008) van Gouda is aangegeven dat gekozen is voor een meervoudige aanpak. De stad is onderverdeeld in verschillende gebieden. Per gebied zijn gedetailleerde toetsingscriteria beschreven waaraan bouwaanvragen en principeplannen getoetst kunnen worden. Daarnaast zijn er ook algemene criteria vastgesteld. De gemeente heeft er voor gekozen alle vergunningplichtige bouwwerken te toetsen aan redelijke eisen van welstand. De toetsing vindt trapsgewijs plaats.

1. Sneltoets;
2. Concrete criteria;
3. Gebiedgericht beoordelingskader;
4. Beeldkwaliteitsplan of regieplan.

Allereerst wordt bekeken of het bouwplan voldoet aan de sneltoetscriteria. De sneltoetscriteria zijn duidelijk en meetbaar omschreven en gelden voor de vele kleinere bouwwerken. Kleine bouwplannen, waarin niet is voorzien in de sneltoetscriteria, worden getoetst aan zo duidelijk mogelijk omschreven toetsingscriteria. Zowel kleine als middelgrote plannen worden getoetst aan het beleid dat voor het betreffende gebied is vastgesteld. Voor grote stedelijke ontwikkelingen en herontwikkelopgaven geldt dat een beeldkwaliteitsplan of regieplan opgesteld dient te worden. De verschillende gebieden zijn in 5 soorten verdeeld, te weten:

1. Gebieden met een reguliere welstandszorg;
2. Gebieden met een bijzondere welstandszorg;
3. Welstandsluwe gebieden;
4. Welstandsvrije achterkanten;
5. Ontwikkelingsgebieden.

Het deelgebied Graaf Florisweg, waarin onderhavige planlocatie nog net is gelegen, is aangeduid als een gebied met een bijzondere welstandstoets. Het bijzondere karakter van dit gebied wordt beschermd en waar mogelijk versterkt. Daarnaast is de bemoeienis van de gemeente gericht op de eisen uit het Bouwbesluit, met name de veiligheid. De planontwikkeling zal voldoen aan de in de Welstandsnota opgenomen beoordelingscriteria. Het definitieve bouwplan op grond van dit wijzigingsplan zal te zijner tijd aan de welstandscommissie om advies worden voorgelegd.

3.4 Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat dit wijzigingsplan in overeenstemming is met het rijksbeleid. Het betreft immers een inbreidings- en herontwikkelingslocatie. Dit sluit aan bij het principe bundeling van verstedelijking.

Op de functiekaart van de provinciale Structuurvisie is het gebied aangeduid als stads- en dorpsgebied met hoogwaardig openbaar vervoer. Het wijzigingsplan is hiermee in overeenstemming. Voorts is de planontwikkeling in overeenstemming met de Verordening

Ruimte, omdat het plangebied binnen de bebouwingscontour ligt. Mitsdien is er geen strijdigheid met het provinciaal belang.

De functiewijziging naar wonen past voorts binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid, zoals dat is vastgelegd in de hiervoor genoemde beleidsdocumenten. De vernieuwbouw wordt cultuurhistorisch ingepast, omdat het bestaande gemeentelijke monument in stand wordt gehouden. Hiervoor zal te zijner tijd een aanvraag bouwvergunning (vanaf 1 oktober 2010 omgevingsvergunning) en een monumentenvergunning worden ingediend.

4. Randvoorwaarden

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. Daarnaast is water een steeds belangrijker onderwerp geworden. Vanaf 2003 is een watertoets verplicht bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Op grond van Europese verdragen dient voorts aandacht te worden besteed aan archeologie en flora- en fauna.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de randvoorwaarden die een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht voor zover deze relevant zijn voor het planologisch mogelijk maken van onderhavige planontwikkeling.

4.1 Milieu

De te behandelen vermelde thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor de ontwikkeling van de planlocatie zijn bodem, geluid (wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï), luchtkwaliteit en milieuzonering en externe veiligheid. De Milieudienst Midden-Holland heeft naar aanleiding van deze planontwikkeling een quick scan Warmoezierskade 1, Gouda uitgevoerd. Om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid van de bedrijfsfunctie naar de woonfunctie zijn de volgende aandachtspunten van belang:

- Bodem: Een historisch bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd;
- Geluid: In verband met de geluidbelasting als gevolg van de Graaf Florisweg en het spoor dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen.

De overige milieuaspecten geven geen belemmering voor deze planontwikkeling. In verband hiermede wordt hieronder alleen nog aandacht worden besteed aan de onderwerpen bodem en geluid. Voor het overige wordt verwezen naar het advies van de Milieudienst van 9 juli 2010 met kenmerk 201012869 (bijlage 1).

4.1.1 Bodem

Naar aanleiding van wijzigingen in de Woningwet en de model bouwverordening van de VNG per 1 januari 2003 hebben de 13 gemeenten in de regio Midden-Holland, waaronder de gemeente Gouda, nieuw bodembeleid opgesteld voor bodemonderzoeken bij bouwvergunningen. Het nieuwe beleid haakt aan bij het Bodem Informatie Systeem en houdt rekening met de lokale achtergrondgehalten (bodemkwaliteitskaarten). In de beleidsnota worden vele raakvlakken concreet uitgewerkt en het beleid vormt hierdoor een goed handvat bij de beoordeling van bodemonderzoeken bij bouwvergunningen.

Ten behoeve van dit wijzigingsplan is een verkennend bodemonderzoek overeenkomstig NEN 5725 en NEN 5740 uitgevoerd door Adico Milieutechniek B.V. te Gorinchem (rapportnr. 10.0324.VO van 30 september 2010, bijlage 2). Uit de resultaten van dit onderzoek valt het volgende af te leiden.

In één monster is een sterke verontreiniging met minerale olie en PAK aangetroffen, welke worden veroorzaakt door de aanwezigheid van slakken. De slakken zijn enkel bij één boring aangetroffen in de laag 05-0,6 m-mv. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er vermoedelijk geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging (hiervan is sprake als meer dan 25 m³ grond sterk is verontreinigd). De verontreiniging wordt gezien als immobiel en puur te relateren aan de aanwezigheid van slakken (het sterk verhoogde gehalte minerale olie wordt toegeschreven aan de hoge concentratie PAK).

De puinhoudende bovengrond op de locatie is matig tot sterk verontreinigd met lood. Op basis van de onderzoeksresultaten kan niet worden geconcludeerd dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging met lood in de grond. Het is ter beoordeling aan het bevoegd gezag of ten aanzien van de aangetroffen verontreinigingen in het kader van de bestemmingswijziging aanvullend onderzoek en/ of sanering noodzakelijk zijn.

Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit of hetgeen is gesteld in het grondstromenbeleid Midden-Holland.

Conclusie

Er zullen geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op het onderhavige plangebied, wanneer het advies van de milieudienst Midden-Holland wordt overgenomen. Dit zal plaatsvinden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

4.1.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

De relevante wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn de Graaf Florisweg en de Bodegraafsestraatweg. Op deze wegen is de maximum snelheid 50 km/h. De overige (binnen een straal van 200 meter gelegen wegen) zijn zogenaamde 30 km/uur zones. Ook de Warmoezierskade zelf is een 30 km/uur zone. In deze situatie is sprake van bestaande wegen en een nieuwe woning. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen bedraagt (inclusief aftrek) 48 (dB) L_{den} met een maximale ontheffingswaarde van 63 (dB) L_{den} . Indien de gemeten belasting genoemde waarde overschrijdt, dient in eerste instantie onderzocht te worden of maatregelen mogelijk zijn die de geluidsbelasting verlagen tot de voorkeursgrenswaarde of minder.

In verband met het vorenstaande is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door AV Consulting B.V. te Bergambacht (rapportnummer AV.0803w-1 van 9 september 2010, bijlage 3). Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat ten gevolge van het wegverkeerslawaaï de voorkeursgrenswaarde van 48 (dB) L_{den} met 5,6 dB wordt overschreden. Dit betekent dat een hogere waarde dient te worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van 53,6 (dB) L_{den} voor de woning, nadat hiervoor een procedure hogere grenswaarde ten gevolge van het wegverkeerslawaaï is doorlopen. Deze procedure kan gelijktijdig worden gestart met de tervisielegging van het ontwerp wijzigingsplan.

In het kader van het Bouwbesluit zal nog een onderzoek plaatsvinden naar de geluidwering van de gevel van de woning. Bij dit onderzoek dient uitgegaan te worden van de cumulatieve geluidsbelasting van alle wegen zonder aftrek op grond van artikel 110 Wet geluidhinder. Dit onderzoek zal te zijner tijd in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning om advies worden voorgelegd aan de Milieudienst Midden-Holland.

Spoorweglawaaï

Bij de vaststelling of herziening van een wijzigingsplan dient op grond van artikel 4.1 van het Besluit geluidhinder (Bgh) iedere spoorlijn in beschouwing te worden genomen ter bepaling van de geluidsbelasting. Deze spoorwegen hebben een door de Minister vastgestelde zone, volgens artikel 1 van de Wet geluidhinder. Binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. De zone van de spoorlijn Gouda – Utecht (traject 590) ter hoogte van het plangebied bedraagt 200 meter. Het plangebied valt binnen deze zone.

Volgens de artikelen 4.9 tot en met 4.12 van het Bgh bedraagt de voorkeursgrenswaarde dan wel de maximale hogere waarde niet meer dan:

- 55 dB respectievelijk 68 dB voor woningen;
- 53 dB respectievelijk 68 dB voor andere geluidgevoelige bestemmingen;
- 55 dB respectievelijk 63 dB voor geluidsgevoelige terreinen.

Uit de resultaten van de door AV Consulting B.V. uitgevoerde berekeningen blijkt dat de geluidbelasting (L_{den}) ten gevolge van het railverkeer op de westgevel van de geprojecteerde woning ten hoogste 56,2 dB bedraagt. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor railverkeer van 55 dB voor woningen. Een hogere waarde procedure is hiervoor de ontwikkeling van de woning noodzakelijk.

Doorwerking planinitiatief

Vanuit oogpunt van geluid bestaan er geen beperkingen tegen dit wijzigingsplan, nadat een procedure hogere grenswaarde ten gevolge van het wegverkeerslawaai en spoorweglawaai is doorlopen.

4.2 Watertoets

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is sinds 2000 van kracht en schrijft voor dat in 2015 alle waterlichamen een "goede ecologische toestand" (GET), en voor sterk veranderde/kunstmatige wateren een "goed ecologisch potentieel" (GEP) moeten hebben bereikt. De chemische toestand moet voor alle waterlichamen (natuurlijk en kunstmatig) in 2015 goed zijn.

In het Kabinetsstandpunt Anders omgaan met Water, Waterbeleid in de 21e eeuw (2000) heeft het Rijk het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) omarmd. Men deelt de zorg dat het huidige watersysteem niet in staat is om klimaatverandering, bevolkingsgroei en economische groei goed op te vangen. Het waterbeheer moet veranderen om Nederland in de toekomst, wat water betreft, veilig, leefbaar en aantrekkelijk te houden. Belangrijk in de nieuwe aanpak is het realiseren van veerkrachtige watersystemen die weer de ruimte krijgen, het niet afwentelen van knelpunten in tijd of plaats, de drietrapsstrategie "vasthouden, bergen, afvoeren", en de ruimte die nodig is voor de wateropgave te reserveren.

Nationaal Waterplan "Een veilig leefbare delta, nu en in de toekomst"

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan verschijnt eens in de zes jaar. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) hebben Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten zich geconformeerd om het beleid van WB21 en de KRW uit te voeren. Het NBW houdt simpel gezegd in dat de watersystemen in 2015 op orde moeten zijn wat betreft waterkwantiteit (WB21) en waterkwaliteit en ecologie (KRW), en tot 2050 op orde gehouden moeten worden.

Onder regie van de provincie is door de waterbeheerder de Deelstroomgebiedsvisie Midden-Holland (2003) opgesteld. Hierin is een ruimtelijke invulling gegeven aan de wateropgave van WB21.

Waterplan Gouda

In de Vierde nota "waterhuishouding" en het provinciale beleidsplan "Milieu en Water" wordt aangegeven dat het water in de stad duurzamer beheerd moet gaan worden. Ook de waterbeheerders hebben in hun "Waterbeheerplan 2000" aangegeven zich in te spannen voor een duurzaam stedelijk waterbeheer. Samen met de gemeente hebben de waterbeheerders dit als een uitdaging opgepakt en in een integraal stedelijk Waterplan Gouda uitgewerkt. In het waterplan is door middel van een visie en streefbeeld aangegeven waar de gemeente en de waterbeheerders naar toe willen werken. Voor de eerste vijf jaar van de planperiode zijn concrete maatregelen opgenomen om tot het realiseren van deze visie te komen. In dit waterplan is concreet aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast (droge voeten), het verbeteren van de waterkwaliteit (gezond water), het realiseren van een hoogwaardige

woon-, werk- en leefomgeving (sprekend water) en het aanpassen en afstemmen van onderhoud en beheer (werken aan water). Elk bestemmingsplan zal aan dit Waterplan worden getoetst. De beleidsvoornemens in het Waterplan Gouda dienen hun weerslag te krijgen in de toelichting (waterparagraaf) van elk ontwerpbestemmingsplan (waaronder ook wijzigingsplannen zijn begrepen) en in de ruimtelijke onderbouwing van vrijstellingen.

Beleid hoogheemraadschap Rijnland

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouwmogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de watertoets uit. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Voorkeursvolgorde voor Afvalwater

Overeenkomstig het rijksbeleid (de *voorkeursvolgorde* uit Wm art 29a en de doelmatigheidsdoelstelling uit het bestuursakkoord waterketen 2007) 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 worden gescheiden 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 inrichting als bedoeld in artikel 15a van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
- f. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht en
- g. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d dat naar een inrichting als bedoeld in artikel 15a van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren wordt getransporteerd.

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 behandeling van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen een en ander vooruitlopend op de definitieve invoering van het Besluit lozingen buiten inrichtingen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan brongerichte maatregelen. Het argument daarbij is dat vanuit een wijder milieuperspectief preventie de voorkeur heeft 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 ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- juridische verankering van de particuliere verantwoordelijkheden (vergunningverlening);
- handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen (bijvoorbeeld middels controleputjes op de erfgrans);
- 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;
- aangepaste gladheidbestrijding;
- het voorkomen van afstroming van hondenuitwerpselen;
- 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.

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 volledige Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is raadpleegbaar op de website van het hoogheemraadschap.

Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels. 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 van het hoogheemraadschap.

Het hoogheemraadschap stimuleert het afkoppelen van verharde oppervlakken. Dit draagt bij aan de doelstellingen zoals die zijn gesteld in het Waterbeheer 21^{ste} eeuw (vasthouden – bergen – afvoeren). Voor het afkoppelen van wegen en overig verhard oppervlak hanteert het hoogheemraadschap de 'Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken' van de Werkgroep Riolering West-Nederland als richtlijn. Bij het afkoppelen van schoon hemelwater van dakoppervlakken en bij (nieuw)-bouwactiviteiten wordt gewezen op de uitgangspunten in de Nationale Pakketten Duurzame Stedenbouw en Duurzaam Bouwen. Volgens deze uitgangspunten dient de toepassing van uitloogbare bouwmaterialen – zoals koper, zink en lood – voor dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen of straatmeubilair te worden voorkomen, zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terechtkomen.

Beschrijving waterkwantiteit

Het plangebied is volledig verhard. Naast de bebouwing is het erf verhard met klinkers. De bestaande bebouwing zal alleen van functie wijzigen. Mitsdien is het graven van vervangend water niet nodig. De woning zal worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het schoon water wordt rechtstreeks op de bestaande riolering geloosd. Geen gebruik zal worden gemaakt van uitlogbare materialen. De ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de waterhuishouding.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de in dit wijzigingsplan opgenomen planontwikkeling.

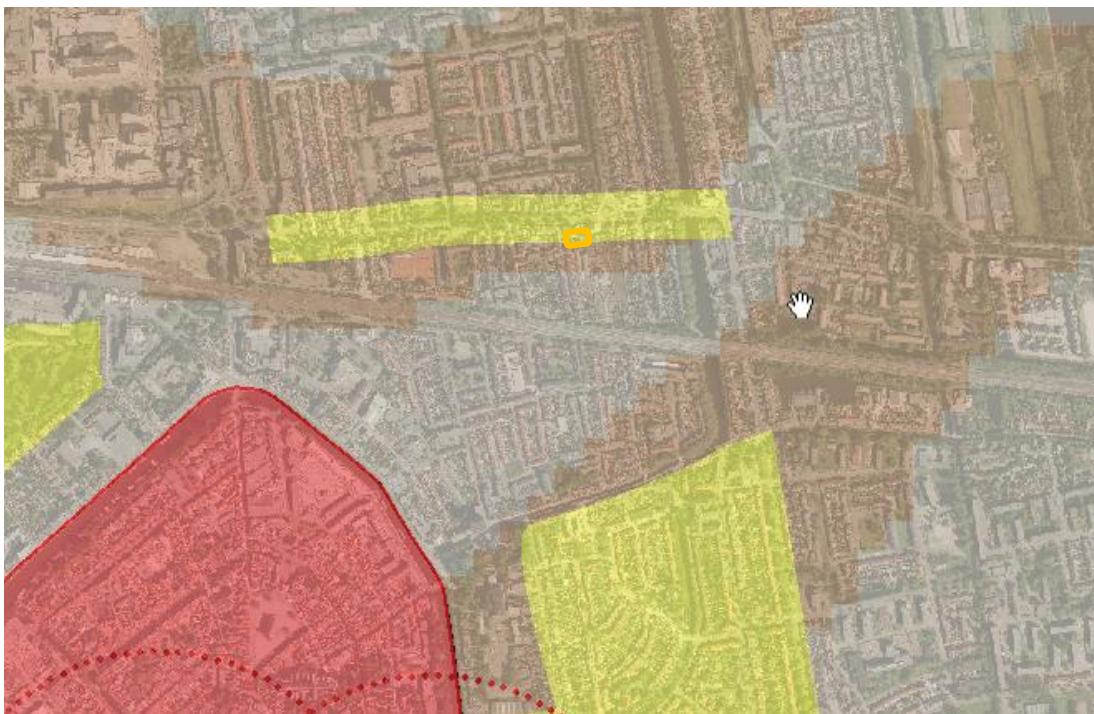
4.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. Door artikel 38a van de gewijzigde Monumentenwet 1988 worden gemeenten thans verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen archeologisch (voor)onderzoek te verrichten.



Figuur 6: Waardekaart gecombineerde waarden archeologie Zuid-Holland.

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Krimpenerwaard en Gouwestreek (provincie Zuid-Holland, 2007) laat de plankaart zien dat er in dit deelgebied een middelhoge

trekkans op archeologische sporen (figuur 6). De Graaf Florisweg is aangeduid als een nederzetting in de kern met een redelijk hoge waarde (het gebied in de gele band).

In de gemeentelijke Nota Cultuurhistorie is het plangebied op de archeologische basiskaart aangeduid als een overgangsgebied tussen een middelhoge tot lage verwachting. Een onderzoek is evenwel niet noodzakelijk, omdat er geen verstoring van de bodem plaats.

Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische en archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

4.4 Cultuurhistorie

De planlocatie betreft een voormalige deurknoppenfabriek uit 1923. Later is hier een aardewerkbedrijf gevestigd geweest. De laatste jaren staat het bedrijf leeg. De voormalige fabriek is in één bouwlaag gebouwd met zolder onder een zadeldak gedekt met rode pannen. Het pand ligt in lengterichting van het hoofdvolume dwars op de Warmoezierskade. De vensteropeningen zijn voorzien van een segmentboog en stenen waterdorpels. De meeste kozijnen met metalen roedeverdeling ogen nog oorspronkelijk en zijn zeer bepalend voor het karakter van het bedrijfspand.

Het object Warmoezierskade 1 is van belang, omdat:

1. het een goed voorbeeld is van een bedrijfspand in een voor utiliteitsbouw kenmerkende sobere architectuur rond 1923;
2. de gevelindeling nog grotendeels authentiek is;
3. de detaillering, zoals de vensters, nog grotendeels gaaf is;
4. het tot uitdrukking brengt de stedenbouwkundige ontwikkeling van Gouda, rond 1923 buiten de singels.

Op advies van de Commissie Cultuurhistorie heeft het college van burgemeester en wethouders het perceel op 10 januari 2007 daarom aangewezen tot gemeentelijk monument. Om de bestaande bebouwing zoveel mogelijk in stand te houden maakt dit wijzigingsplan alleen een functiewijziging mogelijk. De omvang van het bouwvlak (de bestaande bebouwing met inbegrip van de bestaande goot- en bouwhoogte) wordt daarom in het kader van dit wijzigingsplan als zodanig vastgelegd. Samenhang, herkenbaarheid en identiteit van het plangebied blijven hierdoor gewaarborgd.



De voorzijde van het pand.



De noordgevel. De kozijnen met metalen roedeverdeling zijn hier zichtbaar.

Conclusie

De cultuurhistorische waarden worden niet aangetast, zodat er vanuit dit oogpunt geen beperkingen worden gesteld aan onderhavige planontwikkeling.

4.5 Flora- en fauna

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) in werking getreden. De Nbw 1998 biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Het gebied is niet aangewezen als speciale beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn, zodat uit dien hoofde geen beperkingen worden opgelegd aan een functiewijziging naar woondoeleinden.

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen, zoals onderhavige planontwikkeling, geldt de volgende vrijstellingsregeling:

1. een algemene vrijstelling voor algemene soorten;
2. een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden, dat gehandeld wordt volgens een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Bij een wijzigingsplan c.q. nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. Dit wijzigingsplan maakt alleen een functiewijziging naar wonen mogelijk. Feitelijk is er sprake van continuering van een bestaande situatie. Na het raadplegen van het Natuurloket en diverse internetsites kan worden gesteld dat -hoewel het hok zelf niet goed is onderzocht- met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid er geen beschermwaardige, te mitigeren of te compenseren natuurwaarden op de ontwikkellocatie worden aangetast. Mitsdien is een natuurtoets achterwege gelaten.

De Flora- en faunawet bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. Wanneer toch beschermde soorten worden gevonden ten behoeve van (bouw-)activiteiten, dan zal hiervoor tijdig ontheffing worden aangevraagd.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling.

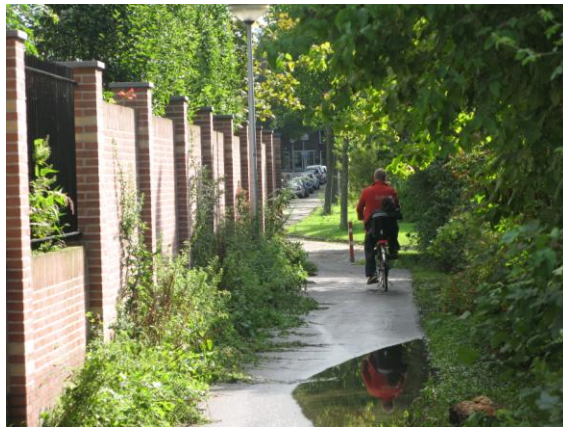
4.6 Verkeer en infrastructuur

Ontsluiting verkeer

De planlocatie is bereikbaar vanaf de Graaf Florisweg. De Warmoezierskade zelf is een doodlopende weg. Het parkeren van auto's vindt aan weerszijden van de straat plaats (langs parkeren). Aan het einde van de straat (parallel langs de spoorbaan) ligt een fietspad. Het centrum is bereikbaar via fietstunnels onder het spoor, enerzijds via de Breevaart in oostelijke richting en anderzijds via de Vossenburchkade in westelijke richting.



De Warmoezierskade.



Het fietspad langs het spoor.

Parkeerbeleidsplan

In het Parkeerbeleidsplan (december 2004) wordt de verkeersproblematiek in Gouda beschreven en wordt aangegeven welke maatregelen kunnen leiden tot een verbetering. Door de sterke groei van het autoverkeer is de vraag naar parkeerplaatsen de afgelopen jaren fors gestegen.

Het parkeerbeleid kent drie centrale beleidsuitgangspunten:

- voorzien in de parkeerbehoefte nu en in de toekomst;
- de gemeente reguleert bestaande en stimuleert nieuw aan te leggen parkeervoorzieningen en reguleert het gebruik (tariefheffing, belanghebbenden);
- alle kosten die aan het parkeren zijn toe te rekenen worden in rekening gebracht bij de gebruiker.

Randvoorwaarden daarbij zijn:

- kostendekkende tarieven, zodat het voor investeerders interessant wordt te investeren in parkeervoorzieningen;
- de gemeente draagt zorg voor de exploitatie van parkeerfaciliteiten in het openbaar gebied;
- parkeren op eigen terrein (uitgangspunt is dat zowel in de bestaande situatie als in nieuwbouwsituaties de parkeerruimte op eigen terrein wordt benut);
- uitbreiding van parkeervoorzieningen mag niet leiden tot meer verhard oppervlak ten koste van openbaar groen (dus gestapelde parkeervoorzieningen).

Op wijkniveau is bepaald dat voor bewoners voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn. Dit komt neer op één veilige parkeerplek per huishouden in de omgeving van de woning bij voorkeur op eigen terrein en een tweede plek op acceptabele loopafstand in een veilige omgeving. Bezoekers kunnen eventueel op grotere afstand van de woning parkeren. Wanneer het bij woningen in de binnenstad niet mogelijk is om een parkeerplek op eigen terrein te realiseren, dan zullen deze worden aangemerkt als woning voor “autoloos wonen”.

In de bestaande situatie wordt gebruikt gemaakt van het parkeren van auto's in de Warmoezierskade. In de nieuwe situatie wordt dit niet anders. Gesteld kan worden dat vanuit parkeeroptiek sprake is van een verbetering, omdat bevoorrading met vrachtwagens en stalling van vrachtauto's niet langer noodzakelijk is. In de nieuwe situatie is alleen een parkeerplaats nodig in het openbaar gebied voor één huishouden.

5. Planbeschrijving

5.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Dit wijzigingsplan maakt alleen een functiewijziging mogelijk naar woondoeleinden. Met de in het bestemmingsplan opgenomen uitgangspunten (zie hoofdstuk 1.3) is rekening gehouden. De regels en verbeelding (plankaart) zijn hierop afgestemd in dit wijzigingsplan, die een permanente functiewijziging mogelijk maakt.



Het bestaande gebouw (voorzijde).



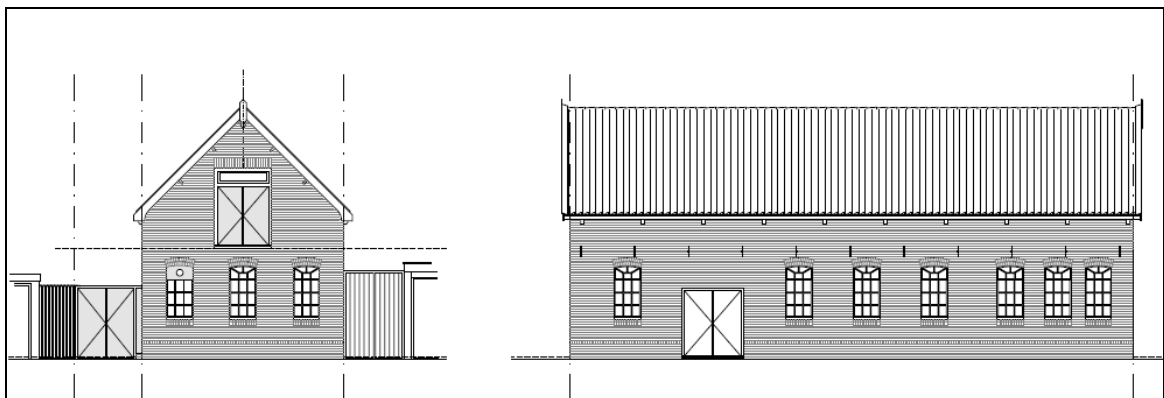
Het bestaande gebouw aan de achterzijde.

5.2 Ruimtelijke hoofdropzet

De opzet van deze ontwikkeling is beperkt tot alleen een functiewijziging naar wonen. Het gebouw zelf wordt in stand gehouden. De noodzakelijke verbouwingsactiviteiten zullen hoofdzakelijk binnen het pand plaatsvinden. Daarnaast zal restauratie op onderdelen noodzakelijk zijn van de buitengevels en een nieuwe entree.

5.3 Planaspecten

Het bestaande gebouw krijgt eenzelfde bouwvlak zoals dat is vastgelegd in het geldende bestemmingsplan. De woonbebouwing krijgt overeenkomstig de bestaande situatie een goothoogte van maximaal 4,5 meter en een bouwhoogte van 7,5 meter.



Bestaande situatie westgevel.

Bestaande situatie zuidgevel.

6. Planopzet

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

6.2 Plankaart

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven.

6.3 Planregels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

6.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de planregels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

6.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval specifieke gebruiksregels. Bij de indeling van de artikelen in hoofdstuk 2 is een vaste volgorde aangehouden.

Bestemmingsomschrijving

In dit onderdeel worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd.

Bouwregels

In de bouwregels zijn de regels opgenomen ten aanzien van de toegelaten bebouwing. Dit lid bevat regels omtrent toegestane bouwwerken die als "recht" kunnen worden opgericht. De gebouwen dienen te worden geplaatst binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken. Voor de bestemmingen zijn regels opgenomen voor de hoogten en /of dakhelling. Bij het bepalen van de maatvoeringen is uitgegaan van de gewenste planologische situatie.

Artikel 3 Wonen

De op de kaart voor 'Wonen' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van de

huisvesting van personen. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken. In de planregels zijn onder meer de toegestane hoogte van de hoofdgebouwen vastgelegd. Met betrekking tot de situering van de hoofdgebouwen zijn op de plankaart bebouwingsvlakken ingetekend, waarin de hoofdgebouwen gesitueerd dienen te worden.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

In deze dubbelbestemming worden bouwmogelijkheden afhankelijk gesteld van een archeologievergunning op grond van de Verordening inzake monumenten en archeologie.

6.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Artikel 5 Antidubbeltelbepaling

Het artikel 'Antidubbeltelregel' bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In het artikel 'algemene bouwregels' is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door burgemeester en wethouders te verlenen afwijking kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk 2 van de regels, worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

Aan toepassing van de afwijkingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 9 Overgangsrecht

Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

Artikel 10 Slotbepaling

Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het wijzigingsplan kan worden geciteerd. Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en de initiatiefnemer/exploitant hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gevoerd. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met de provinciale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/ exploitant gesloten exploitatieovereenkomst (verhaal van planschade en kosten van de planologische procedure). Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Inspraak

Het voorontwerpwijzigingsplan Warmoezierskade 1 heeft met ingang van 3 februari tot en met 2 maart 2011 voor een ieder op de volgende wijzen ter inzage gelegen:

- op de website www.ruimtelijkeplannen.nl
- op de website www.gouda.nl/ruimtelijkeplannen
- op papier tijdens openingsuren bij Stadswinkel Buytnerf, Klein Amerika 20, Gouda.

Ook het Wijkteam Gouda Noord is in kennis gesteld van de mogelijkheid tot het indienen van inspraakreacties in de gelegenheid gesteld. Tijdens deze periode zijn geen mondelinge of schriftelijke inspraakreacties ingediend.

7.2.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpwijzigingsplan toegezonden aan de volgende personen en/of instanties:

1. Provincie Zuid-Holland, directie Ruimte en Mobiliteit;
2. VROM inspectie, regio Zuid-West;
3. Hoogheemraadschap van Rijnland;
4. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Van de VROM-inspectie, het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is geen vooroverlegreactie ontvangen.

De provincie Zuid-Holland heeft in het kader van het vooroverleg bij brief van 2 februari 2011 (bijgevoegd, zie bijlage 4) medegedeeld dat het voorontwerpwijzigingsplan past binnen het provinciale ruimtelijke beleid (Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte).

7.2.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerprijzigingsplan heeft overeenkomstig de in paragraaf 7.2.1 genoemde wijzen met ingang van 21 april tot en met 1 juni 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van tervisielegging zijn erg geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen

Separaat bij dit wijzigingsplan zijn de volgende bijlagen in te zien:

1. Quick scan Warmoezierskade 1, Gouda van de milieudienst Midden-Holland van 9 juli 2010.
2. Verkennend bodemonderzoek van Adico Milieutechniek B.V. te Gorinchem van 30 september 2010.
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï van AV Consulting B.V. te Bergambacht van 9 september 2010.

Voorts is de volgende bijlage toegevoegd:

4. Vooroverlegreactie Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 2 februari 2011.

Bijlage 4

Reacties vooroverleg voorontwerpwijzigingsplan
"Warmoezierskade 1"



provincie **HOLLAND**
ZUID

	BAC -1.731.21	
	Nr.	Ovb 3
		DSP 13048
Ingekomen	04 FEB 2011	
Afdeling	Afdoen voor:	Archief dd.
480	Naam	Paraaf
	Naam	

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte en Wonen
Contact
M.L. van der Pol
T 070 - 441 74 78
ml.vander.pol@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Burgemeester en Wethouders
van GOUDA

Datum 02 FEB. 2011



Ons kenmerk
PZH-2011-251207850
Uw kenmerk

Bijlagen

Onderwerp

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro voorontwerp wijzigingsplan
Warmoezierskade 1.

Geacht college,

Ik heb kennis genomen van het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan. Het plan geeft aanleiding tot de volgende reactie.

Het provinciale beoordelingskader is vastgelegd in de provinciale Structuurvisie en de verordening Ruimte. Het plan is conform dit beleid.

Dit is een gecoördineerde reactie van alle betrokken directies van de provincie.

Hoogachtend,

de directeur van de directie Ruimte en Mobiliteit,
voor deze,

mr. C. Verwijs
hoofd bureau Ontwikkeling en Realisatie

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 8 en 9 en bussen
18, 22, 65 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Afschrift aan:
- Provinciale Planologische Commissie

VERZONDEN 03 FEB. 2011