

Gouwe Kanaalzone Gouda

Bestemmingsplan

Opdrachtgever	Gemeente Gouda
Gemeente	Gouda
Identificatienummer	NL.IMRO.0513.0701BPGouweKZone-VG01
Versie	Vastgesteld
Datum	3 juni 2020
Opsteller	R.J. Nijdam
Projectnummer	262

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing	3
1.3	Geldend bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Nieuwe situatie	6
3	Beleidskader	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Rijksbeleid	10
3.3	Provinciaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	12
4	Omgevingsaspecten	17
4.1	Inleiding	17
4.2	Archeologie	17
4.3	Bodemkwaliteit	18
4.4	Water	19
4.5	Ecologie	22
4.6	Verkeer en parkeren	23
4.7	Bedrijven en Milieuzonering	23
4.8	Geluid	24
4.9	Luchtkwaliteit	26
4.10	Externe veiligheid	26
4.11	Besluit milieueffectrapportage	30
5	Juridische planbeschrijving	31
5.1	Algemeen	31
5.2	Nadere toelichting op de regels	31
6	Economische uitvoerbaarheid	34
6.1	Economische uitvoerbaarheid	34
6.2	Planschade	34
6.3	Conclusie	34
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7.1	Inloopavond	35
7.2	Vooroverleg artikel 3.1.1. Bro	35
7.3	Zienswijzen	35
7.4	Vaststelling	35

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1:	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 2:	Quickscan Flora en fauna
Bijlage 3:	Aerius berekening
Bijlage 4:	Akoestische beoordeling
Bijlage 5:	Aanmeldnotitie m.e.r.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel gelegen op de hoek van de Koning Wilhelminaweg en de Tesselschadesstraat zijn Mozaïek Wonen en Woonpartners Midden-Holland van plan om zo'n 63 appartementen voor sociale en middeldure huur te realiseren. Op deze plek heeft in het verleden een onderwijsgebouw gestaan, dat inmiddels is gesloopt. Het perceel heeft de bestemming Maatschappelijk (bestemmingsplan Korte Akkeren, 2013). In dit bestemmingsplan is in paragraaf 3.4.1.3 een doorkijk gegeven ten aanzien van het gemeentelijk beleid voor deze locatie. Er is aangegeven dat er ongeveer 60 appartementen zouden komen. Daarnaast is in de Nota Hoogbouw van de gemeente Gouda aangegeven dat hier hoogbouw mag worden gerealiseerd tot maximaal 35 meter hoog. Hoogbouw kan op deze plek fungeren als een scharnier tussen de Rotterdamseweg, de Koningin Wilhelminaweg en het Stroomkanaal en kan aldus de structuur van de stad versterken, rekening houdend met het Goudse schaalniveau.

Het plan past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt het nieuwe appartementengebouw met parkeerterrein en terreininrichting mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van Gouda in de wijk Korte Akkeren en ligt bij de brug over het Stroomkanaal en de Rotterdamseweg. Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen 3440 en 3441 en wordt als volgt begrensd:

- Noordzijde: de Tesselschadestraat
- Oostzijde: de Koningin Wilhelminaweg
- Zuid- en westzijde: de aanwezige watergang (en de Rotterdamseweg)



afbeelding 1: luchtfoto met projectlocatie in rood aangeduid

1.3 Geldend bestemmingsplannen

Ter plaatse gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Korte Akkeren, vastgesteld op 27-02-2013;
- Parapluherziening Parkeren, vastgesteld op 21-11-2018;

In het bestemmingsplan Korte Akkeren zijn de gronden aangewezen voor de bestemming 'Maatschappelijk'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

De plek waar vroeger de gebouwen stonden kent een bouwvlak (het bouwvlak heeft een omvang van ca. 1.950 m²). Er zijn drie delen in het bouwvlak met elk een verschillende maximale goot- en bouwhoogte. Het noordelijke vlak kent een maximum goothoogte van 6 m en maximum bouwhoogte van 9 m. In het oostelijke vlak is een maximum goothoogte van 7 m en maximum bouwhoogte van 10 m toegestaan. Het zuidelijke vlak kent een maximum goothoogte van 9 m en bouwhoogte van 12 m.



afbeelding 2: uitsnede ruimtelijkeplannen.nl met projectlocatie in rood aangeduid

Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren' is opgesteld naar aanleiding van het komen te vervallen van de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening waarmee bijvoorbeeld de parkeernormen werden geborgd. De parapluherziening zorgt er voor dat voor de hele gemeente Gouda een eenduidige regeling ten aanzien van de parkeernormering geldt.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven, waarbij eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie en vervolgens op de toekomstige situatie. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 gaat in op de milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt toegelicht hoe de planuitgangspunten zijn vertaald naar de bestemmingsregels. De economische uitvoerbaarheid van het plan is beschreven in hoofdstuk 6 en de maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 7.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het zuidelijke deel van de wijk de Korte Akkeren. De bebouwing in Korte Akkeren dateert voor een aanzienlijk deel uit de vooroorlogse periode en bestaat grotendeels uit bebouwing met twee tot drie bouwlagen met kap, gelegen aan woonstraten met vaak diepe achtertuinen. Meer recent, in 2009 zijn rond het Uiverplein drie hogere woontorens gerealiseerd.

Het deel van de wijk rond het plangebied kent een ruimere opzet ten opzichte van de rest van Korte Akkeren met wegen met een breder profiel, zoals de Koningin Wilhelminaweg. Rond het plangebied overheerst de bebouwing van anderhalve laag met kap. Aan de oostzijde is in 2014 nieuwbouw bij het Margrietplein gerealiseerd van drie lagen (twee lagen en steile kap).

Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen F3440, F3858, F3859 en F3860 en heeft een oppervlakte van ca. 4.190 m². In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een braakliggend terrein. De voorheen aanwezige bebouwing is inmiddels verwijderd. Aan de west- en zuidzijde van het plangebied ligt een bestaande watergang. Een deel van het water ligt in het plangebied.



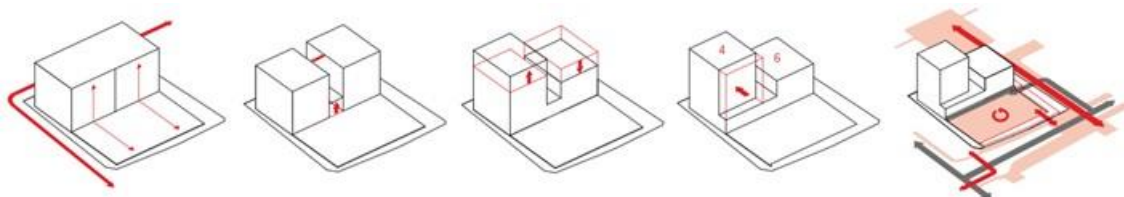
afbeelding 3: bestaande situatie op luchtfoto 2019 (bron gis.gouda.nl)

2.2 Nieuwe situatie

Het plan is om 63 woningen te realiseren in de sociale- en middeldure huurcategorie. Voor het project is een stedenbouwkundig plan gemaakt (Stedenbouwkundig plan Gunning Mavo, BRO, 25-6-2017). In het stedenbouwkundig plan zijn de ruimtelijke kaders in beeld gebracht voor een nieuwe invulling van de plek met een wooncomplex. Hieronder is dit beschreven.

De locatie ligt op een belangrijke positie op het kruispunt van twee grote ruimtelijke structuren, namelijk het Stroomkanaal met dijk en de Rotterdamseweg. Stedenbouwkundig wordt hier aanleiding in gezien door de plek met hogere bebouwing te markeren en zo de stadsentree zichtbaar te maken. Anderzijds is het plangebied omringd door laagbouw.

In het plan is een nieuwe massa bedacht dat het stedelijk en landschappelijk weefsel begrenst en aansluit op de verschillende schaalniveaus. De nieuwe bebouwing komt aan de westzijde van het plangebied. Het gebouw bestaat uit een gezamenlijke plint met twee ongelijke volumedelen. Het hoge deel met ca. 10 lagen voor de markering van de Rotterdamseweg en Stroomkanaal en het lagere deel van ca. 5 lagen om aan te sluiten op de Tesselschadestraat. De hoogte van de volumes vormen een schakel tussen de entree van Korte Akkeren en de rest van de woonwijk.



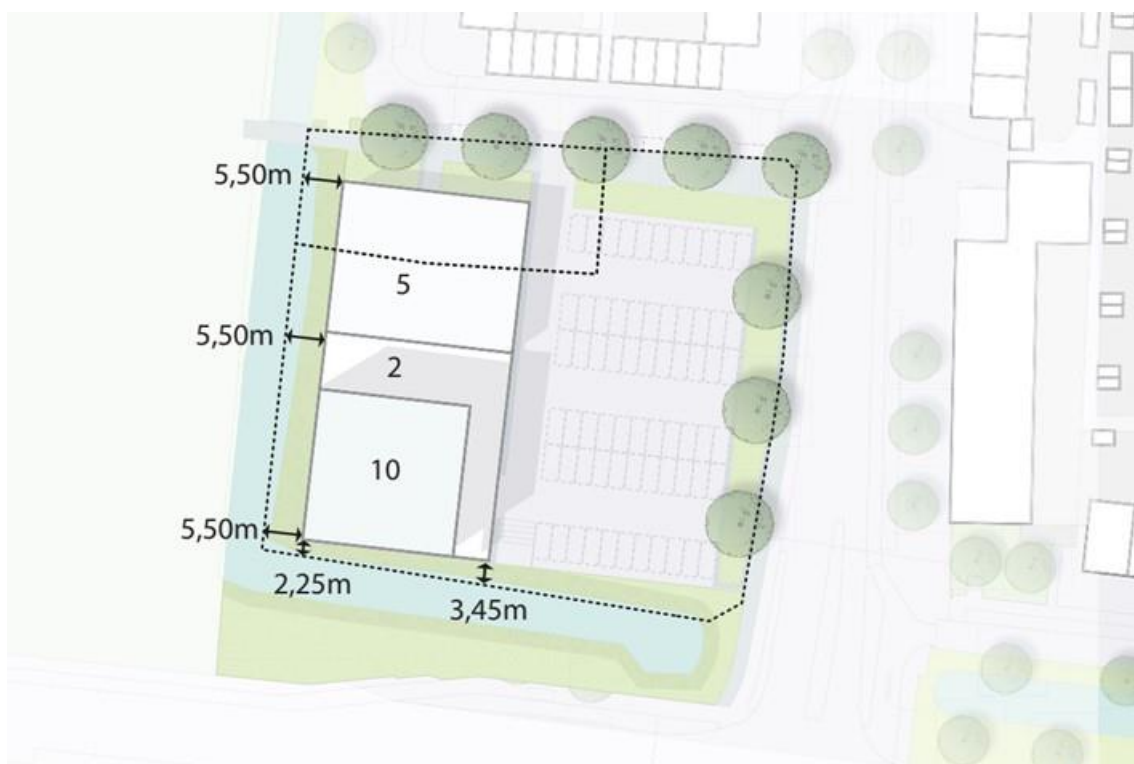
afbeelding 4: Totstandkoming massaopbouw en inbedding van de open ruimte (bron: Stedenbouwkundig plan BRO, 2017)

De overgang naar het kleinschalig weefsel krijgt verder vorm door meer afstand te nemen en de oostgevel te verzachten. De zuid- en westgevel krijgen vanwege het schaalniveau een hardere kwaliteit. Het gebouw en de voorruimte vormen samen een ensemble zoals dat ook kenmerkend is bij een tuindorp;. De voorruimte (parkeerterrein) markeert de wijk als entree van het voetgangersdomein door het vergroten van de oversteekbaarheid, met verblijfsplekken en een fijnmazig netwerk van voetpaden.

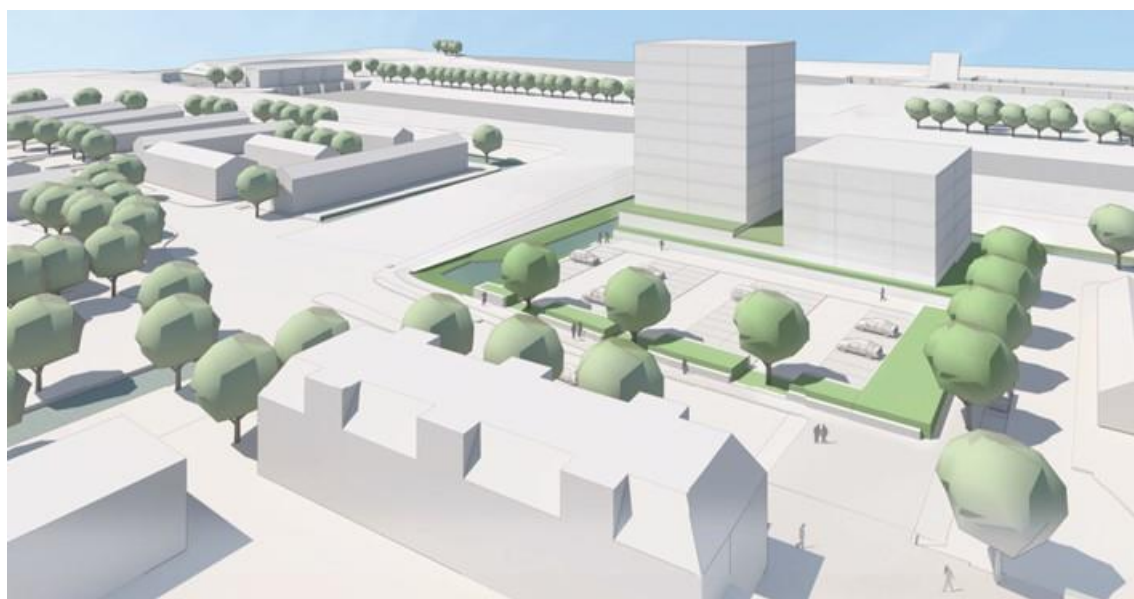
Het parkeerterrein wordt ingericht met 65 parkeerplaatsen, waarvan 3 voor deelauto's en één minder valide parkeerplaats. De uitrit van het parkeerterrein komt aan de noordzijde op de Tesselschadestraat. Het terrein wordt openbaar toegankelijk. Aan de Koningin Wilhelminaweg wordt het terrein afgeschermd door een groenstrook.



afbeelding 5: schets uit stedenbouwkundig plan BRO (NB. de inrichting van het parkeerterrein is niet de beoogde situatie)



afbeelding 6: toekomstige situatie met aantal bouwlagen aangeduid (bron: Stedenbouwkundig plan BRO, 2017)



afbeelding 7: 3D visualisatie toekomstige situatie kijkend richting het westen (bron: Stedenbouwkundig plan BRO, 2017)



afbeelding 8: 3D visualisatie toekomstige situatie kijkend vanaf Julianasluispad richting het oosten (bron: Stedenbouwkundig plan BRO, 2017)

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk schaalniveau.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft het Rijk haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en de manier waarop het Rijk hiermee om zal gaan: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten. Door provincies en gemeenten de ruimte te geven, kan het Rijk zich richten op het behartigen van ruimtelijke belangen die van nationale en internationale betekenis zijn. De rijksoverheid investeert dáár waar de nationale economie er het meest bij gebaat is, in de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports inclusief de achterlandverbindingen. Voor de doorwerking van de Rijksbelangen in plannen van lagere overheden, is vervolgens het Barro opgesteld.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt nationale ruimtelijke belangen uit onder meer de SVIR in regelgeving. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro geeft regels over bestemmingen en het gebruik van gronden en richt zich daarbij primair tot de gemeenten.

De onderwerpen in het Barro hebben geen invloed op het plangebied doordat de betreffende onderwerpen niet aan de orde zijn in of nabij het plangebied.

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening / Ladder van duurzame verstedelijking*

In het Besluit ruimtelijke ordening is de Ladder van duurzame verstedelijking als motiveringseis opgenomen. Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt een optimale en zorgvuldige benutting van de ruimte nagestreefd. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. Deze motiveringsplicht is in artikel 3.1.6, lid 2, Bro als volgt geformuleerd: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."*

Betekenis voor het plan

Het project ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Gouda. Het project voorziet in de realisatie van 63 woningen op een plek waar een maatschappelijke bestemming op ligt. Uit jurisprudentie volgt dat woningbouwplannen van 12 woningen of meer worden gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zodoende is een toets aan de ladder noodzakelijk. In deze toelichting is in paragraaf 3.4.3 nader ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de nieuwe woningen.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Provinciale Omgevingsvisie (2019) en Omgevingsverordening (2019)*

Op 20 februari 2019 is de nieuwe provinciale Omgevingsvisie Zuid-Holland vastgesteld. Een van de dragende ambities luidt "Naar een levendige meerkernige metropool". Zuid-Holland staat voor de opgave om in het komende decennium een fors aantal woningen te realiseren en om de woonvoorraad te verduurzamen. Opgaven die in Zuid-Holland om ingrijpende keuzes vragen. Daarvoor zijn sturende ruimtelijke concepten nodig.

In de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening is het woonbeleid van de provincie opgenomen. Regionale afstemming over woningbouwprogramma's staat centraal in het woonbeleid. Gemeenten stellen in regionaal verband woonvisies vast. Hierin bepalen gemeenten de gewenste gezamenlijke ontwikkelrichting voor woningbouw en de woonkwaliteiten. Regionale woonvisies worden gemaakt voor één of meerdere woningmarktgebieden.

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied en vragen om de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied expliciet mee te wegen.

De provincie heeft de ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO²-neutraal en vóór 2050 klimaatrobust ingericht en ingepast te laten zijn. Nieuwe woningen dragen bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. Nieuwe woningen zijn energieneutraal of leveren energie en zijn toegerust op de gevolgen van klimaatverandering (heftige regenbuien, perioden van droogte en hittestress) en bodemdaling. Gemeenten maken in samenspraak met de provincie regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's waarin bovengenoemde doelstellingen zijn uitgewerkt.

De verordening stelt regels voor bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In artikel 1.1 van de verordening wordt onder stedelijke ontwikkeling verstaan een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. En onder ruimtelijke ontwikkeling wordt verstaan 'nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van bebouwing of grond'.

3.3.2 *Discussienota Verstedelijking (2017)*

Hoe omvangrijk de woningbouwopgave in de zuidelijke Randstad is, wordt beschreven in de Discussienota Verstedelijking (2017). Geschat wordt dat tussen 2010 en 2030 in totaal 230.000 woningen nodig zijn om de vraag op te vangen. Tot en met 2016 zijn al rond de 80.000 gebouwd. Dit betekent dat er een opgave ligt om nog eens 150.000 woningen te realiseren. De verwachting is dat tussen 2030 en 2040 nog eens 60.000 woningen nodig zijn. Gemeenten worden aangespoord werk te maken van de woningbouwopgave volgens de volgende zes principes.

1. Differentieer de woningvoorraad
2. Bouw binnen bestaand stedelijk gebied
3. Koester en ontwikkel gebieden voor de nieuwe economie
4. Benut de potentie van groen en water
5. Draag bij aan de energietransitie
6. Bouw nabij HOV

3.3.3 *Programma Ruimte m.b.t. Verstedelijking en Wonen (2019)*

In lijn met genoemde visie en beleidsnota's, biedt het Programma Ruimte instrumenten om de woningbouwopgave uit te voeren. De provincie maakt de keuze om aan te sluiten bij de Rijksladder voor Duurzame Verstedelijking. Dit maakt dat de transformatie van bestaande bebouwing, als bijvoorbeeld kantoren, winkels en cultuurhistorische waardevolle gebouwen binnen de invloedssfeer van Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV), vaak niet ladderplichtig zal zijn en

met het oog op de woningbehoefte altijd kan worden gestart. Ook als deze nog niet in overeenstemming is met het regionale woningbouwprogramma.

Waar het gaat om de transformatie van gronden naar woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied en nabij HOV en dit cijfermatig niet past binnen het regionale woningbouwprogramma, dan gaat de provincie samen met de initiatief nemende gemeente het gesprek aan met de regio om deze ontwikkeling in het programma op te nemen.

3.3.4 *Betekenis provinciaal beleid voor het bestemmingsplan*

Het project voorziet in de realisatie van 63 woningen op een binnenstedelijke locatie waar nu een maatschappelijke bestemming op ligt. Gouda maakt deel uit van de regio Midden-Holland. In de regio Midden-Holland zijn afspraken gemaakt over woningbouw, afgestemd op de berekende woningbehoeftecijfers. De cijfermatige ruimte die Gouda heeft om nieuwe woningen te bouwen, is ingevuld met bekende woningbouwplannen. De locatie Gunning staat hier ook op met een aantal van 50 woningen. Het grootste deel is daarmee regionaal afgestemd.

Gelet op de grote verstedelijkingsopgave en het feit dat de woningbouwproductie achter blijft op de behoefte in de regio is het realiseren van extra programma op deze plek zeer gewenst. De planologische ruimte die wordt geboden in dit bestemmingsplan, geeft invulling aan de verstedelijkingsambities van de provincie Zuid-Holland. De ontwikkeling past gelet op de locatie, het beoogde woonmilieu binnen de provinciale beleidsdoelen. Daarbij komen veel binnenstedelijke ontwikkellocaties moeizaam van de grond en is dit een belangrijke kans op ontwikkeling van extra woningen op relatief korte termijn.

Daar komt bij dat er geen sprake is van extra ruimtebeslag door het grotere programma doordat de hoogte wordt ingegaan. De footprint van de nieuwe bebouwing neemt niet toe ten opzichte van het huidige bouwvlak. Kwantitatief is het extra programma van 13 woningen goed te verantwoorden. Ook kwalitatief is grote vraag naar het extra programma goed te verantwoorden, gelet op de behoefte aan meer middeldure huurwoningen en de vraag naar binnenstedelijke woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen in de samenleving als de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens en de toename van het aantal zzp'ers en flexwerkers leidt ook tot meer vraag naar goedkopere woningen (bron: WoON, 2015).

Het realiseren van meer woningen op deze plek draagt bij aan de verstedelijkingsopgaven en de doelstellingen van de provincie Zuid-Holland en gemeente Gouda. In paragraaf 3.4.3 is nader ingegaan op het gemeentelijk woonbeleid.

3.4 **Gemeentelijk beleid**

3.4.1 *Structuurvisie Gouda*

De gemeente Gouda heeft een structuurvisie 2005-2030 opgesteld om een kader te geven waar toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De structuurvisie is opgesteld om richting te geven aan de plannen die in de komende periode in Gouda zijn voorzien.

Als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen in Gouda en de Zuidplaspolder, zal de functie van Gouda als regionale verzorgingskern binnen het Groene Hart afzwakken en zal de stad steeds meer onderdeel worden van de Zuidvleugel van de Randstad. Binnen deze veranderende regionale positie en context, heeft de gemeente specifieke opgaven en uitgangspunten benoemd.

De opgaven die de gemeente heeft gesteld, zijn:

- de binnenstad vitaal houden
- versterken van de regiofunctie
- verbeteren van de ontsluiting en de bereikbaarheid
- realiseren van voldoende gedifferentieerde en aantrekkelijke woonmilieus
- ontwikkelen van stedelijke knooppunten
- voldoende werkgelegenheid/economisch perspectief
- benutten van de groene omgeving
- versterken van het leefklimaat in de wijken

- optimaliseren van de milieukwaliteit

De opgaven hebben geleid tot een aantal uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Gouda. Deze uitgangspunten leggen de basis voor de plankaart 2020 en een visiekaart 2030. De uitgangspunten zijn opgebouwd in een viertal stappen:

1. investeren in de bestaande stad;
2. ontwikkelen van stedelijke knooppunten;
3. (voor)investeren in infrastructuur;
4. brug naar de Zuidplas.

Bij elke stap zijn uitgangspunten ofwel ambities geformuleerd voor de toekomst.



afbeelding 9: Structuurvisie Gouda

3.4.2 Masterplan Korte Akkeren Entree

In het stedenbouwkundig Masterplan Korte Akkeren Entree uit 2008 zijn stedenbouwkundige uitgangspunten voor de beoogde herontwikkeling van drie locaties benoemd, die tezamen de Korte Akkeren Entree vormen. Het gaat om de volgende locaties:

- de locatie voormalige Gunning Mavo
- de hoek Koningin Wilhelminaweg / Van Baerlestraat;
- het Margrietplein

Het Masterplan zet in op herontwikkeling van deze drie locaties met woningbouw. Op de locatie van de voormalige Gunning Mavo zijn ongeveer 60 appartementen bedacht.

3.4.3 Woonvisie Gouda

De kracht van Gouda: aangenaam stedelijk wonen voor iedereen (9 december 2015) vormt het kader voor het woonbeleid in Gouda. De woningmarkt is continue aan verandering onderhevig. Gouda wil een aangename woonstad voor iedereen, nu en in de toekomst, zijn door haar unieke woonkwaliteit -stedelijk en betaalbaar wonen rondom een historisch en levendig stads-hart met een centrale ligging in de Randstad en de natuur binnen handbereik - te koesteren en waar mogelijk te versterken. In de nieuwe woonvisie staan vijf thema's centraal:

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.

Betekenis voor het bestemmingsplan

Het project voorziet in de realisatie van 63 woningen op een binnenstedelijke locatie waar nu een maatschappelijke bestemming op ligt. In de regio Midden-Holland, waar Gouda onderdeel van is, zijn afspraken gemaakt over woningbouw, afgestemd op de berekende woningbehoefte-cijfers. De locatie Gunning is regionaal afgestemd voor een aantal van 50 woningen. Gelet op de grote verstedelijkingsopgave en het feit dat de woningbouwproductie achter blijft op de behoefte in de regio is het realiseren van extra programma op deze plek zeer gewenst. Daar komt bij dat er geen sprake is van extra ruimtebeslag door het grotere programma doordat de hoogte wordt ingegaan. De footprint van de nieuwe bebouwing neemt niet toe ten opzichte van het huidige bouwvlak. Het project sluit goed aan bij de doelen uit de Woonvisie, zoals het bieden van betaalbare woonruimte en het versnellen van de woningproductie. Ook is in het Masterplan Korte Akkeren Entree uit 2008 al ingezet op ongeveer 60 woningen.

3.4.4 *Nota Hoogbouw*

In 2005 is de Nota hoogbouw vastgesteld. Voor de locatie Gunningmavo (Entree Korte Akkeren) zijn hoogtes tussen 25 en 35 meter toegestaan. Door het toepassen van hoogbouw op deze locatie wordt een samenhang tussen Westergouwe en de stad beoogd. De locatie Gunningmavo is in het bijzonder geschikt door de stedelijke / industriële uitstraling van het sluizencomplex en de ligging aan de stadsontsluitingswegen Rotterdamseweg en Koningin Wilhelminaweg. Daarbij is wel als randvoorwaarde de inpasbaarheid in en samenhang met de bestaande woonomgeving gesteld. Het nu gekozen model is ruimtelijk aanvaardbaar.

3.4.5 *Groenvisie Gouda*

Op 6 maart 2019 heeft de gemeenteraad van Gouda de Groenvisie vastgesteld, als uitwerking van de notitie 'Groen, groener, Gouda'. De Groenvisie bestaat uit vijf beleidsregels, welke van toepassing zijn op planontwikkelingen met de activiteit bouwen waarbij de bouwsom minimaal € 100.000 bedraagt per plan. Het gaat om de volgende beleidsregels:

- Beleidsregel 1: De oppervlakte bestaand openbaar groen en water, en het aantal bestaande bomen worden ten minste behouden.
- Beleidsregel 2: Bij planontwikkelingen dient een oppervlakte ter grootte van ten minste 15% van het totale projectgebied openbaar groen te worden.
- Beleidsregel 3: Als het niet haalbaar blijkt om binnen het projectgebied de vereiste 15% openbaar groen te ontwikkelen, dan is het mogelijk:
 - binnen het projectgebied compenserende maatregelen te treffen tot maximaal 50% van de opgave voor openbaar groen;
 - de opgave voor openbaar groen te realiseren op andere locaties in dezelfde wijk als waarin het projectgebied ligt. Het te realiseren openbaar groen buiten het projectgebied dient binnen een jaar na oplevering van het projectgebied te zijn aangelegd.
- Beleidsregel 4: Voor iedere niet gerealiseerde of gecompenseerde vierkante meter openbaar groen is een compensatiebijdrage aan de gemeente verschuldigd van € 250 per m² (prijsspeil 2019). Het bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de Grond-, weg- en waterbouwindex uit het Meerjarenperspectief Grondexploitaties.
- Beleidsregel 5: Het college heeft de bevoegdheid te besluiten tot ontheffing of afwijking van de beleidsregels 2, 3 en 4, indien toepassing leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Betekenis voor het plan

De locatie is deels eigendom van de gemeente Gouda en deels het gezamenlijk eigendom van twee corporaties. De totale grootte van het terrein bedraagt 4.190 m². Het ruimtebeslag van de diverse gebruiksfuncties in het inrichtingsplan is in beeld gebracht en vergeleken met het ruimtebeslag van de vorige bestemming. Deze laatste staat tussen haakjes aangegeven.

Gebruiksfunctie	Oppervlakte nieuw	Percentage van totaal	Oppervlakte in vorig bestemmingsplan
Bebouwd terrein	1.300 m2	31%	1.399 m2
Verharding	1.908 m2	45,5%	1.779 m2
Groen	828 m2	19,8%	814 m2
Bomen	11 stuks	-	6 stuks
Water	154 m2	3,7%	198 m2

De oppervlaktes wijken niet veel af van het vorig gebruik. Het bestaande groen neemt toe en het aantal bomen wordt bijna verdubbeld. Het water neemt iets af (kleine inham op het terrein verdwijnt). In totaal blijft het oppervlakte groen en water ongeveer gelijk (-30 m2). Hier staat een toename aan bomen tegenover. Het oppervlakte groen is ruim meer dan de 15% die het dient te zijn. Er wordt daarmee voldaan aan de beleidsregels 1 en 2 van de Groenvisie.

Het inrichtingsplan betreft een eerste schetsplan dat dient om inzicht te krijgen in de kwaliteit van het voorterrein. Het inrichtingsplan zal als leidraad dienen om te komen tot een definitief inrichtingsplan. Het parkeerterrein en het daarbij behorende groen zullen worden uitgewerkt conform de eisen zoals vastgelegd in de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) van de gemeente Gouda.

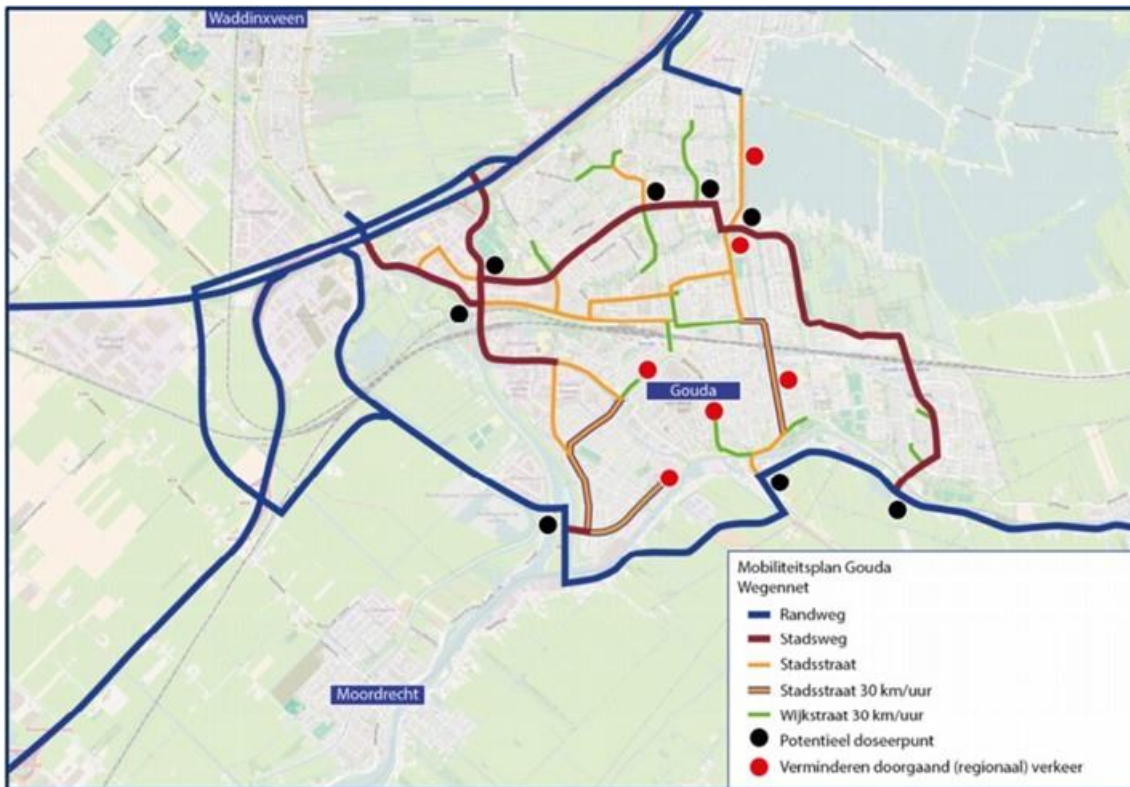


afbeelding 10: schets van de inrichting van het parkeerterrein

3.4.6 Mobiliteitsplan 2017-2026

In het Mobiliteitsplan Gouda 2017-2026 'Stad in Beweging' (vastgesteld 2017) heeft de gemeente haar visie op de mobiliteit in de gemeente verwoord. In het Mobiliteitsplan is ingegaan op de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid van alle vormen van vervoer. De compacte structuur met de historische binnenstad geven Gouda haar charme en kwaliteiten. Anderzijds betekent het dat grote ingrepen om het gemotoriseerde verkeer anders af te wikkelen nauwelijks mogelijk zijn. Dat levert zelfs beperkingen op voor het fietsverkeer. Gouda moet het doen met de begrenzingen die deze stad oplegt. De gemeente streeft naar een goede verdeling tussen de (verkeers)ruimte voor het langzame en het gemotoriseerde verkeer. Het verbeteren van de verkeersveiligheid is daarbij een belangrijke opgave, net als het voorkomen van verkeersoverlast.

In onderstaande figuur is het wensbeeld van het wegennet opgenomen. Te zien is dat in en rond het plangebied diverse hoofdwegen (randweg, stadsstraten en stadswegen) liggen, die zorgen voor een goede bereikbaarheid van Gouda en van de locatie van het project.



afbeelding 11: Wensbeeld wegennet Gouda (Mobiliteitsplan Gouda)

De uitdaging zit er in om te voorkomen dat het wegennet volstroomt en hierdoor de bereikbaarheid afneemt. Daarom zal elke ontwikkeling die verkeersgeneratie met zich meebrengt zorgvuldig getoetst worden. In het Mobiliteitsplan 2017-2026 is een herziening van de parkeernormen aangekondigd, teneinde deze te actualiseren en meer maatwerk en flexibiliteit te bieden. Het is dus mogelijk dat binnen de looptijd van dit bestemmingsplan het gemeentelijk beleid inzake het aspect 'parkeren' wijzigt. In dat geval geldt de nieuwe beleidsregel en dient getoetst te worden aan de inhoud van de dan geldende parkeernormen. Bij het zoeken en vinden van oplossingen voor parkeervraagstukken hanteert het mobiliteitsplan de volgende principes:

- eerst benutten (onder andere private parkeerplaatsen, meer deelauto's), verdelen (parkeerregulering) en beprijzen (differentiëren en betalen naar gebruik);
- daarna pas bouwen (als dat past binnen een structureel sluitende parkeerexploitatie en meerwaarde biedt voor de kwaliteit van de openbare ruimte);
- zorgen voor een (door de jaren heen) structureel sluitende gemeentelijke parkeerexploitatie;
- zorgen voor nieuwe parkeervoorzieningen die moeten bijdragen aan het verbeteren van de woonomgeving (minder overlast maar ook meer ruimte voor andere functies) en aan het versterken van het historische stadsbeeld in de binnenstad.

Betekenis voor het bestemmingsplan

Het nieuwe bestemmingsplan maakt de realisatie van 63 appartementen mogelijk. Er komen 65 parkeerplaatsen, waarvan 3 voor deelauto's en 1 minder valide parkeerplaats. Het plan volgt de principes van het mobiliteitsplan. Door de inzet van drie deelauto's wordt ingezet op een lagere parkeerbehoefte, zodat meer ruimte is voor groene inrichting van het terrein. In paragraaf 4.6 is de toets aan de gemeentelijke parkeernormen beschreven.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de uitvoering van het project verantwoord aan de hand van de relevante omgevingsaspecten.

4.2 Archeologie

4.2.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet (2016) is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

De gemeente Gouda heeft 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.

1. Omvang

- op een hoogwaardige locatie met bijzonder 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.

2. 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.

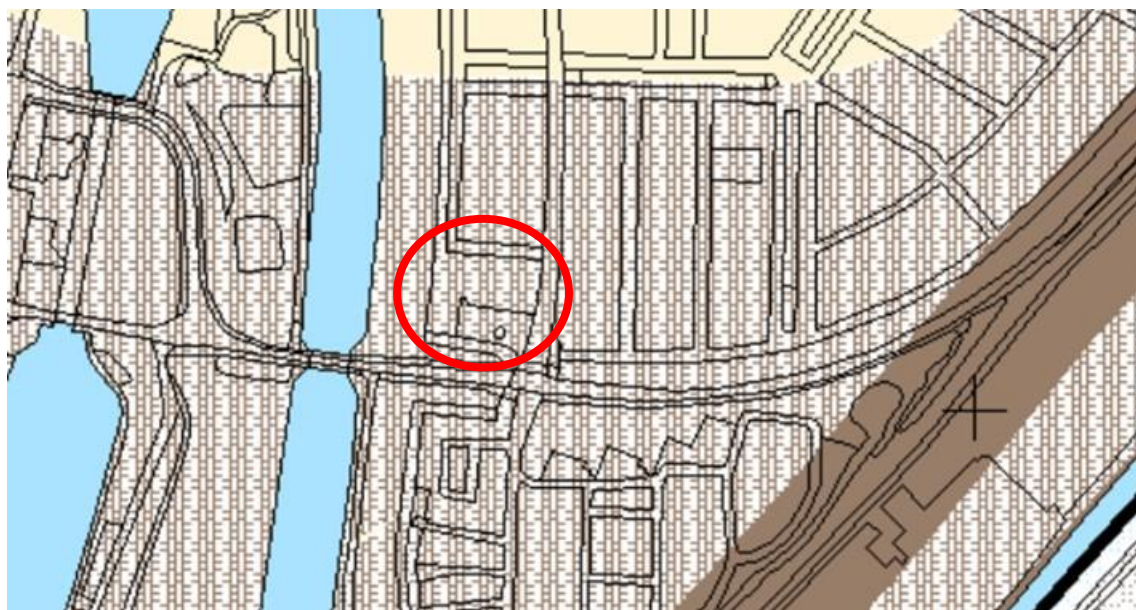
Op sommige plaatsten is bekend dat de archeologische waarden zich op grotere diepte bevinden, bijvoorbeeld onder recente ophogingspakketten. Hier geldt een dieptevrijstelling van 2 meter, pas bij diepere graafwerkzaamheden is onderzoek of een vergunning noodzakelijk

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.

4.2.2 Betekenis voor het project

Het plangebied kent een hoge verwachting bij diepte van 2,0 m onder maaiveld (zie ook afbeelding 5.1). Wanneer de bodemverstorende ingrepen van het project dieper reiken dan 2,0 met onder maaiveld en groter zijn dan 100 m², is een archeologievergunning nodig. Het plangebied krijgt een dubbelbestemming, 'Waarde - Archeologie', waarin dit is vastgelegd.



Gemeente Gouda Archeologische beleidskaart

Gebiedsaanduiding	Diepte waarop het beleid van toepassing is	Voorwaarden bij ontwikkelingen
Hoge verwachting	Vanaf 0,5 m -mv	Archeologievergunning nodig voor projecten groter dan 100 m ² waarvan de bodemverstorende ingrepen dieper reiken dan 0,5 m -mv
Hoge verwachting	Vanaf 2,0 m -mv	Archeologievergunning nodig voor projecten groter dan 100 m ² waarvan de bodemverstorende ingrepen dieper reiken dan 2,0 m -mv
Lage verwachting	Vanaf 0,5 m -mv	Archeologievergunning nodig voor projecten groter dan 10.000 m ² waarvan de bodemverstorende ingrepen dieper reiken dan 0,5 m -mv
Water	Vanaf waterbodembodem	Archeologievergunning nodig bij baggerwerkzaamheden

afbeelding 12: uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart Gouda 2011

4.2.3 Conclusie

Wanneer de bodemverstorende ingrepen dieper reiken dan 2 m onder maaiveld, zal voordat omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend uit onderzoek moeten blijken dat de archeologische waarde van het terrein dat wordt verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

4.3 Bodemkwaliteit

4.3.1 Algemeen

In het kader van goede ruimtelijke ordening dient aandacht te worden besteed aan de bodemkwaliteit en de betekenis voor de (financiële) haalbaarheid van het plan. In het kader van een aanvraag om omgevingsvergunning voor de nieuwbouw zal moeten blijken of bodemonderzoek vereist is.

4.3.2 *Betekenis voor het project*

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Arnicon, rapport C15-078-O, juni 2015). Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting. Uit het onderzoek is gebleken dat er lichte verontreinigingen zijn van de grond en het grondwater, maar dat de waargenomen concentraties dusdanig laag zijn dat er geen nader onderzoek nodig is en ook geen saneringsmaatregelen. De locatie wordt geschikt geacht voor de beoogde bestemming.

Tijdelijk Handelingskader PFAS

Het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat heeft op 8 juli 2019 een tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie vastgesteld. In het tijdelijke handelingskader PFAS zijn de voorlopige toepassingsnormen geïntroduceerd voor hergebruik van PFAS houdende grond en bagger. Deze normen zijn gebaseerd op het advies van RIVM over risicogrenzen voor PFOS, PFOA en GenX. Voor projecten met grondverzet betekent dit dat per direct PFAS-metingen moeten worden meegenomen bij het onderzoek naar de kwaliteit van grond of baggerspecie en/of toe te passen landbodem of waterbodem.

Onderzoek op PFAS is verplicht gesteld voor situaties met grondverzet naar een andere locatie. In het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen dient dit te worden beoordeeld en dient te worden getoetst aan het tijdelijk handelingskader.

4.3.3 *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect bodemkwaliteit geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het bestemmingsplan.

4.4 **Water**

4.4.1 *Algemeen*

Voor alle ruimtelijke plannen is de uitvoering van een watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is om waterbelangen vroegtijdig en evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

Met het oog op de watertoets is een waterparagraaf opgesteld, waarin de voor dit plan relevante waterhuishoudkundige aspecten zijn beschreven. Deze waterparagraaf is hieronder opgenomen.

4.4.2 *Relevant beleid*

De afweging van de diverse waterbelangen is geborgd in diverse plannen, wetten en beleidsdocumenten. De belangrijkste plannen en wetten op Rijksniveau en Europees niveau zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet, het Nationaal Waterplan en de Wet gemeentelijke watertaken. Op provinciaal niveau zijn dit het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland, de Verordening Ruimte en het Actieprogramma Water. Voorts is relevant het beleid en de Keur van het hoogheemraadschap. Op gemeentelijk niveau staan relevante regels in gemeentelijk rioleringsplan (GRP) en het geactualiseerde Waterplan Gouda.

Gelet op de kleine schaal van het bestemmingsplan is hier niet nader ingegaan op al deze beleidsdocumenten. De uitgangspunten van deze beleidskaders worden getoetst in het kader van de digitale watertoets.

4.4.3 *Planbeschrijving*

De Legger van Rijnland is geraadpleegd. Hieronder is een uitsnede getoond. De watergang aan de west- en zuidzijde is een primaire watergang. Het stukje water dat het plangebied insteekt niet. De watergang staat met duikers in verbinding met de watergang in het oosten en in het zuiden.

Het plan leidt tot een kleine wijziging in het verloop van de oevers en er verdwijnt een kleine inham aan de zuidzijde van het terrein dat behoort tot het oppervlaktewater. In totaal neemt het wateroppervlak af met 44 m². Het totaal van verhard en bebouwd oppervlak neemt toe met

28 m². In onderstaande tabel is de vergelijking opgenomen van de oppervlaktes in de huidige en in de toekomstige situatie.

Gebruiksfunctie	Oppervlakte nieuw	Oppervlakte in vorig bestemmingsplan	Vershil
Bebouwd terrein	1.300 m ²	1.399 m ²	- 99 m ²
Verharding	1.908 m ²	1.779 m ²	+ 129 m ²
Groen	828 m ²	814 m ²	+14 m ²
Water	154 m ²	198 m ²	- 44 m ²



afbeelding 13: uitsnede Legger oppervlaktewater van Hoogheemraadschap Rijnland

Langs het Stroomkanaal ligt een regionale waterkering. Het plan ligt net buiten de kernzone en beschermingszone van deze waterkering. Wel ligt het plan binnen de buitenbeschermingszone van de waterkering. Verder zijn binnen het plangebied geen primaire of regionale waterkeringen, andere kernzones van een waterkering, of grondwaterbeschermingsgebieden gelegen.



4.5 Ecologie

4.5.1 Wettelijk kader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming. Dit betekent, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet- en regelgeving de uitvoering van de ontwikkeling al dan niet in de weg staat. De gebiedsbescherming en de soortenbescherming zijn per 1 januari 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming.

4.5.2 Onderzoek

Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (BRO, december 2017). Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 2 bij de toelichting. Hieronder zijn de conclusies opgenomen.

4.5.2.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, “Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein”, bevindt zich op circa 4,5 kilometer afstand ten oosten van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Gezien de stedelijke ligging, de afstand tot het gebied, en het vorige gebruik van het plangebied als onderwijsinstelling is een extern effect van onder andere licht of geluid op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied redelijkerwijs uitgesloten.

Om te bepalen of er een mogelijk extern effect is vanwege stikstofdepositie is een Aerius berekening uitgevoerd door BlueTerra. Het resultaat van de berekening is opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting. Uit de berekening blijkt dat zelfs het worst case scenario geen relevante toename van stikstofdepositie in Natura 2000 gebieden oplevert. Vervolgonderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming, onderdeel Natura 2000, is niet noodzakelijk.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk ligt ongeveer 330 meter ten zuiden van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen (bouw van een appartementencomplex en parkeerplaats) binnen stedelijk gebied en de afstand tot het Natuurnetwerk, zullen de omgevingscondities op het netwerk gelijk blijven en de wezenlijke kenmerken en waarden van de huidige staat van het natuurnetwerk niet worden aangetast.

4.5.2.2 Soortenbescherming

Op basis van deze quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen of effecten op beschermde gebieden niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten.

4.5.3 Conclusie

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd. Voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient wel het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen.

- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid (bomen en struweel) buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Of een controle moet de aanwezigheid van een (verlaet) broedgeval uitsluiten.
- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht op het grasland ten westen van het plangebied te worden vermeden of van een vleermuisvriendelijke kleur te zijn.
- Ten behoeve (incidenteel) aanwezige soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

In de gesloopte bebouwing zijn bij eerdere onderzoeken geen verblijfplaatsen voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen aangetroffen, terwijl de ligging en omgeving van het plangebied zich hier wel voor lenen. In het kader van natuur inclusief bouwen en ondernemen kan met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het plaatsen van nestkasten of inbouwen van neststenen, het plaatsen/inbouwen van vleermuiskasten en/of door de spouwmuren toegankelijk te maken, de nieuwbouw alsnog gaan fungeren als nest- en/of verblijfplaats voor huismussen, gierzwaluwen en/of vleermuizen. Gelet op het steeds verder verdwijnen van broed- en verblijfsgelegenheid kunnen relatief eenvoudige maatregelen een positief bijdragen leveren aan de lokale stads-natuur.

4.6 Verkeer en parkeren

4.6.1 Verkeersafwikkeling

4.6.2 Parkeren

Voldoende parkeervoorzieningen is een belangrijke voorwaarde voor bijna elke ruimtelijke ontwikkeling. Wat onder 'voldoende' wordt verstaan, is vastgelegd in het gemeentelijk parkeerbeleid. De parkeernormen zijn beschreven in een tabel. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in drie verschillende zones:

- zone A: dit betreft het centrum van Gouda. Deze zone wordt begrensd door de Hollandsche IJssel en de volgende singels: Kattensingel, Blekerssingel, Fluwelensingel en Tufsingel;
- zone B: dit betreft een zone rondom het centraal station en wordt begrensd door: Burgemeester Jamessingel, Spoorstraat, Kattensingel, Crabethstraat en Stationsplein;
- zone C: dit betreft het overige deel van het gemeentelijk grondgebied.

Het plangebied valt onder zone C.

4.6.3 Toetsing

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 63 appartementen mogelijk. De parkeernorm die de gemeente hanteert voor het bouwplan betreft 1,2 parkeerplaats per appartement. De parkeereis is 75,6 parkeerplaatsen, afgerond 76 parkeerplaatsen in totaal.

In het plan is gekozen om drie deelauto's in te zetten, om zo de parkeerbehoefte omlaag te brengen. De gemeente Gouda hanteert een reductie van 4 pp per deelauto op de parkeereis. Dit betekent dat de parkeereis $76 - 12 = 64$ parkeerplaatsen bedraagt.

In het plan komen in totaal 65 parkeerplaatsen, waarvan drie plekken voor deelauto's en 1 parkeerplaats voor mindervaliden. Door de inzet van de deelauto's zijn minder parkeerplaatsen nodig en kan is ruimte geboden voor een verdere vergroening van het terrein.

De parkeerplaats voor mindervaliden is een vereiste vanuit gemeente doordat het een openbaar toegankelijk parkeerterrein wordt. Met het plan wordt daarmee voldaan aan de gemeentelijke parkeereis. De parkeereis is opgenomen in de regels (norm per woning), zodat een wijziging van het woonprogramma ook leidt tot een wijziging in de totale parkeereis.

4.7 Bedrijven en Milieuzonering

4.7.1 Algemeen

De ruimtelijke ordening stelt zich tot doel een goede kwaliteit van leefomgeving te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van voldoende afstand tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Gouda de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code

gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie.

Onderstaande tabel geeft de relatie weer tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een ander omgevingstype is het gemengd gebied. Binnen gemengd gebied is het mogelijk om gemotiveerd voor één of meer milieuaspecten een kleinere afstand aan te houden dan wordt geadviseerd voor een rustige woonwijk.

Milieu-categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 4.1: Bedrijven en milieuzonering (bron: VNG, Brochure Bedrijven en milieuzonering, 2009)

4.7.2 Betekenis voor het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt woningen mogelijk. Het plangebied wordt omringd door woongebieden en is niet gelegen nabij bedrijfsbestemmingen. Het onderdeel Bedrijven en Milieuzonering vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.8 Geluid

4.8.1 Wettelijk kader

Wegverkeers- en spoorweglawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeers- en/of spoorweglawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (wgh) stelt specifieke eisen aan bestemmingsplannen. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening. Voor dit bestemmingsplan is de regelgeving ten aanzien van wegverkeerslawaai (art. 77 Wgh) en railverkeerslawaai (art. 105 Wgh) van belang. Het plangebied ligt niet in een geluidzone van een gezoneerd industrieterrein.

Geluidzones en geluidsgevoelige bestemmingen

De Wet geluidhinder werkt met het systeem van zones (aandachtgebieden) rond geluidsbronnen (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai). Als een geluidsgevoelige bestemming binnen een geluidzone ligt, moet de geluidbelasting op dat object worden onderzocht. In het kader van de Wet geluidhinder is er geen onderzoeksplicht naar 30 km/uur-wegen. In het kader van een beoordeling van een goede ruimtelijke ordening kan het echter wel noodzakelijk zijn de akoestische gevolgen van 30 km/uur wegen in kaart te brengen om te onderzoeken of er nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Onder geluidsgevoelige bestemmingen wordt verstaan (Art. 1 Wgh):

- Woningen
- Onderwijsgebouwen
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen
- Geluidsgevoelige terreinen (bij onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en woonwagendplaatsen)

Grenswaarden Wet geluidhinder

Het systeem van de Wet geluidhinder gaat uit van voorkeursgrenswaarden en maximale grenswaarden. Een geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde is toelaatbaar. De effecten van geluid worden dan goed geacht. Een geluidsbelasting in het gebied tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale grenswaarde is alleen mogelijk na een afwegingsproces, het zogenaamde hogere waarden besluit. Een zeer belangrijk onderdeel van dit afwegingsproces is een maatregelenonderzoek. De grenswaarden voor woningen in het plangebied zijn (in L_{den})

- Wegverkeerslawaaï, voorkeursgrenswaarde 48 dB en maximale grenswaarde van 63 dB.
- Spoorweglawaaï, voorkeursgrenswaarde 55 dB en maximale grenswaarde van 68 dB

Hogere waarde en gemeentelijk beleid

Op 3 september 2012 heeft de gemeente Gouda de Beleidsregel Hogere waarden Regio Midden-Holland van 16 april 2012 vastgesteld. In deze beleidsregel staan voorwaarden weergegeven waaronder het college van B&W een hogere waarde mogen verlenen. In tabel 1 is het toetsingskader van het gemeentelijk hogere waarden beleid opgenomen (voor weg- en railverkeer).

Tabel 1: Toetsingskader gemeentelijk Hogere waarden beleid (t.g.v. wegverkeer- en railverkeerslawaaï)

Geluidbelasting		Voorwaarden Hogere waarden beleid
Wegverkeer	Spoorweg	
= 48 dB	= 55 dB	Voldoet aan voorkeursgrenswaarde, geen hogere waarde nodig en geen aanvullende voorwaarden vereist.
48-53 dB	55-60 dB	Hogere grenswaarde nodig, geen aanvullende grenswaarde vereist
53-63 dB	60-68 dB	Hogere grenswaarden nodig én aanvullende voorwaarden zoals geluidsluwe gevel en een eventuele geluidsluwe buitenruimte vereist.

4.8.2 Onderzoek

Voor het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (LBP Sight, juli 2019). Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 4 bij de toelichting. Het plan ligt in de geluidzones van de volgende wegen:

- N207
- Rotterdamseweg
- Schielands Hoge Zeedijk
- Koningin Wilhelminaweg

Daarnaast liggen de 30 km/u wegen Tesselschadestraat en het Margrietplein nabij het project. In overleg met de gemeente Gouda zijn deze wegen *niet* beschouwd, omdat de verkeersintensiteiten dusdanig laag zijn waardoor de geluidbelasting vanwege deze wegen niet maatgevend zijn.

In het onderzoeksrapport is per weg beschreven en gevisualiseerd wat de geluidbelasting zal worden op de nieuwe gevels. De voorkeursgrenswaarde wordt vanwege de Rotterdamseweg, de N207, de Koningin Wilhelminaweg op verschillende gevels van de nieuwbouw overschreden. In géén gevallen wordt de maximale ontheffingswaarde overschreden. Dit betekent dat in deze situatie géén van de gevels doof moet worden uitgevoerd. Wel zijn hogere waarden nodig. In het huidige geluidbeleid van de Omgevingsdienst Midden-Holland geldt als uitgangspunt dat bij het vaststellen van hogere waarden die meer dan 5 dB boven de voorkeursgrenswaarde zijn, het gebouw (woning) een geluidluwe gevel moet hebben.

Om te kunnen voldoen aan de Wet geluidhinder en het geluidbeleid van de Omgevingsdienst is aandacht nodig voor het nader uitwerken van het ontwerp (de indelingen van de woningplattegronden en het creëren van een geluidluwe gevel voor elke woning). Hierbij spelen ook de aspecten spuiventilatie én daglichttoetreding uit het Bouwbesluit een grote rol. In het kader van de

omgevingsvergunning voor bouwen moet ook aandacht besteed worden aan de karakteristieke geluidwering van de gevel vanuit het Bouwbesluit.

4.8.3 *Hogere waarde besluit*

Voor het plan van 63 woningen worden hogere waarden verleend. Bij de uitwerking van het bouwplan dient te worden voldaan aan de voorwaarden uit het geluidbeleid. De woningen dienen elk een geluidluwe gevel te hebben.

4.8.4 *Conclusie*

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde op verschillende gevels van de nieuwbouw wordt overschreden vanwege de Rotterdamseweg, de N207 en de Koningin Wilhelminaweg. Er dient een hogere waarde te worden verleend door het college van B&W. Bij de uitwerking van het bouwplan dient te worden voldaan aan de voorwaarden uit het geluidbeleid. De woningen dienen een geluidluwe gevel te hebben.

4.9 **Luchtkwaliteit**

4.9.1 *Wettelijk kader*

In de Wet milieubeheer (verder: Wm) zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritieke stoffen zijn stikstofdioxide en fijn stof. Voor de andere in de Wm genoemde stoffen, wordt in Nederland, behoudens bijzondere situaties, overal voldaan aan de vereisten.

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een bijdrage is "niet in betekenende mate" als de toename maximaal drie procent van de jaargemiddelde grenswaarde van fijn stof of stikstofdioxide bedraagt. Wanneer een ontwikkeling valt onder één van die categorieën is het niet nodig een onderzoek naar de luchtkwaliteit uit te voeren. Woningbouwlocaties van 1.500 woningen en één ontsluitingsweg ofwel 3.000 woningen met twee ontsluitingswegen vallen onder deze categorieën.

4.9.2 *Conclusie voor het plan*

Het bestemmingsplan maakt 63 appartementen mogelijk en valt onder een van de categorieën van gevallen die niet-in-beteknende-mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Er is geen luchtkwaliteitonderzoek nodig.

4.10 **Externe veiligheid**

4.10.1 *Inleiding*

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria, zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder: Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen.

Het beleid voor externe veiligheid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij de besluitvorming rondom ruimtelijke plannen de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt in het externe veiligheidsbeleid het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-6} (één op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze plaatsgebonden risicocontour

mogen geen kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt. Kantoorgebouwen groter dan 1.500 m² bvo zijn op grond van artikel 1, eerste lid, sub I Bevi een kwetsbaar object.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico, mede bepaald door het aantal personen (dichtheid) binnen het te beschouwen gebied. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

4.10.2 Betekenis voor het plan

Voor het bestemmingsplan zijn door de ODMH de verschillende risicobronnen in de omgeving in beeld gebracht (zie 'Memo Externe veiligheid Gunninglocatie Gouda', d.d. 24 september 2019). Hieronder is de uitkomst beschreven.

Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende EV relevante inrichtingen gelegen (zie afbeelding 15). Een propaantank (Firma J. Bos en zn, Sluisdijk), Compaxo Fijne Vleeswaren en het bedrijf Croda ten noordoosten van het plangebied. Voor geen van deze inrichtingen geldt dat het plaatsgebonden risico een belemmering vormt voor het plangebied. Ook is het plangebied buiten de invloedsgebieden van deze inrichtingen gelegen.

Transport van gevaarlijke stoffen over het water

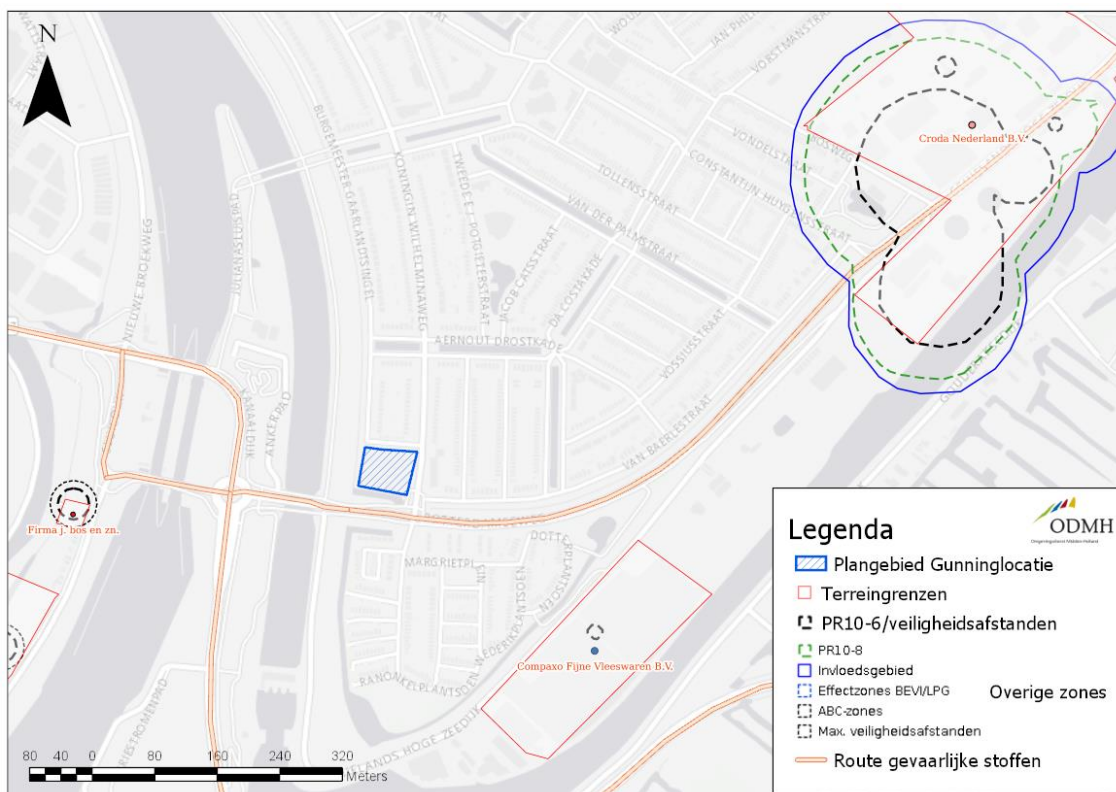
Op 220 meter afstand van het plangebied is de Gouwe gelegen waarover beperkte hoeveelheden gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het gaat met name om brandbare vloeistoffen. De Gouwe valt niet onder het landelijk 'basisnet water'. De Gouwe vormt geen belemmering voor het plangebied.

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg

Sinds de opening van de zuidwestelijke randweg (2012) loopt de provinciale weg N207 niet meer door Gouda (o.a. Rotterdamseweg). Via de Rotterdamseweg worden sinds 2012 alleen nog maar de gevaarlijke stoffen voor het bedrijf Croda vervoerd.

In 2009 zijn er risicoberekeningen uitgevoerd, waarbij is uitgegaan van de doorgaande route N207 door Gouda. Met deze vervoershoeveelheden was er geen sprake van een plaatsgebonden 10^{-6} risicocontour en was het groepsrisico ruim onder 0,1 maal de oriëntatiewaarde gelegen.

De hoeveelheden gevaarlijke stoffen zijn vanaf 2012 afgenomen omdat de doorgaande route via de zuidwestelijke randweg loopt. Het groepsrisico zal met gelijke personendichtheden dus nog lager zijn dan destijds berekend. Het plan voorziet in 63 woningen. In de berekeningen is destijds uitgegaan van een school op deze locatie. Het verschil in personendichtheid is niet dermate dat de berekening van het groepsrisico significant andere resultaten zal hebben. Wel moet het groepsrisico worden verantwoord. Voor deze verantwoording van het groepsrisico is de Veiligheidsregio om advies gevraagd (zie 'Advies VRHM Bestemmingsplan Gunninglocatie Gouda, d.d. 4 oktober 2019, kenmerk UIT-2019-085737).



afbeelding 15: risicobronnen rond het plangebied (bron: ODMH 24-09-2019)

Verantwoording groepsrisico

Omdat het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde en ook niet significant toeneemt als gevolg van het plan, hoeft conform het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' alleen te worden ingegaan op de volgende aspecten:

- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp (bestrijdbaarheid);
- de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen (zelfredzaamheid).

Bestrijdbaarheid

Tussen de Rotterdamseweg en de beoogde nieuwbouw is een watergang gelegen. Bij een incident waarbij brandbare vloeistoffen uitstromen zorgt de watergang voor een buffer waardoor de brandbare vloeistoffen niet direct de gevel van de nieuwbouw kunnen bereiken.

Aan de Koningin Wilhelminaweg is één brandkraan aanwezig binnen het bereik van het plangebied. De brandkraan ligt op circa 70 meter afstand. In het plan wordt gesproken over het realiseren van hoogbouw (tien bouwlagen). Bij dit type bouw zijn enkele wettelijke benodigde brandbeveiligingsinstallaties nodig (zoals droge blusleidingen, brandweerlift, etc.) voor een adequate brandbestrijding en hulpverlening door de hulpdiensten. Het uitgangspunt dat gehanteerd wordt door de Veiligheidsregio Hollands Midden voor dit type bouw (hoogbouw, slapende personen) bedraagt een afstand van 40 meter. Dit wordt in het kader van de definitieve inrichting van het gebied meegenomen en afgestemd met de brandweer.

De wettelijke opkomsttijd naar het plangebied wordt gehaald. Voor de woonfunctie geldt conform de Wet veiligheidsregio's een zorgnormtijd van acht minuten voor brandweervoertuigen. De daadwerkelijk benodigde opkomsttijd valt binnen de zorgnormtijd.

Voor een goede bereikbaarheid door hulpdiensten dient bij het ontwerp en de inrichting van de wegen binnen het plangebied rekening te worden gehouden met de Praktijkrichtlijn Bereikbaarheid.

Zelfredzaamheid

De ontwikkeling betreft de bouw van 63 woningen die niet specifiek worden bestemd voor kwetsbare groepen. De zelfredzaamheid van de toekomstige bewoners mag in de basis dus als voldoende worden verondersteld.

In het kader van zelfredzaamheid is het nodig om de bewoners een handelingsperspectief te bieden. Hierbij speelt (crisis)communicatie een belangrijke rol. Afhankelijk van het scenario kan het nodig zijn om binnen te blijven, ramen en deuren gesloten te houden en de mechanische ventilatie af te sluiten of juist de woning te verlaten en in bepaalde richting te vluchten. Deze communicatie zal via de algemene kanalen (NL-alert, meldingen via mediakanalen) verlopen.

Bij het scenario waarbij giftige (rook)gassen vrijkomen is het van belang om binnen te blijven, ramen en deuren te sluiten en de mechanische ventilatie uit te schakelen. Dit laatste is belangrijk om te voorkomen dat giftige (rook)gassen naar binnen worden gezogen. De installatie moet dus worden uitgevoerd met de mogelijkheid om de mechanische ventilatie met één druk op de knop uit te schakelen. Onder de Omgevingswet (per 1 januari 2021) wordt dit een verplichting bij nieuwe verblijfsgebouwen.

Bij andere scenario's (met brandbare vloeistoffen of brandbare gassen) kan het van belang zijn om het gebouw te verlaten in tegengestelde richting van het incident. Bij het ontwerp van de galerijen, trappen, toegang van het gebouw en ontvluchting van het perceel kan hier rekening mee worden gehouden. Hierbij moet worden voorkomen dat vluchtende personen en arriverende hulpdiensten elkaar niet teveel in de weg zitten.

Provinciaal belang

De provincie Zuid-Holland heeft een '*Beleidsregel groepsrisico en ruimtelijke ordening*' (*Provinciaal Blad, nr. 168, 14 januari 2015*) vastgesteld. De hoogte van het groepsrisico speelt in deze beleidsregel een belangrijke rol. Het beleid is met name erop gericht om te voorkomen dat door ruimtelijke ontwikkelingen het groepsrisico toeneemt en in de eindsituatie boven de oriëntatiewaarde ligt (of als er aanleiding is om dat te verwachten). Wanneer dit provinciaal belang in het geding komt kan de provincie gebruik maken van haar bevoegdheden (vooroverlegreactie, zienswijze, reactieve aanwijzing, beroep instellen).

Zoals hierboven beschreven zal het groepsrisico niet significant toenemen en ruim onder de oriëntatiewaarde zijn gelegen. Het provinciaal belang is wat dit betreft dus niet in het geding.

Daarnaast heeft de provincie Zuid-Holland in haar beleidsregel aangegeven dat 'bereikbaarheid' en 'bluswatervoorzieningen' (voor de hulpdiensten) en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid (zie aangegeven punten hierboven) minimaal op orde moeten zijn om het groepsrisico bij ruimtelijk plannen te kunnen verantwoorden.

4.10.3 Conclusie

Voor de beoogde ontwikkeling is het transport van gevaarlijke stoffen over de Rotterdamseweg (route naar Croda) relevant. Het plaatsgebonden risico en groepsrisico vormen geen belemmering.

De bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn beoordeeld door de Veiligheidsregio Hollands Midden. De opkomsttijd naar het plangebied wordt gehaald. Bij de inrichting van het terrein wordt rekening gehouden met de Praktijkrichtlijn Bereikbaarheid en wordt rekening gehouden met de uitgangspunten ten aanzien van de afstand tot bluswatervoorzieningen.

In het kader van zelfredzaamheid speelt goede (crisis)communicatie met de bewoners een belangrijke rol. Ook moet in het gebouwo ontwerp worden opgenomen dat de mechanische ventilatie met een druk op de knop uitgeschakeld kan worden. En wordt met het ontwerp van het gebouw rekening gehouden met de benodigde vluchtroutes.

4.11 Besluit milieueffectrapportage

Sinds de wijziging van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 zijn er twee vormen van m.e.r.-beoordelingen: 1.) projecten die vallen onder bijlage D van het Besluit m.e.r. en 2.) de vormvrije m.e.r.-beoordeling. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

- het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.
- de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

4.11.1 Betekenis voor het plan

Het bestemmingsplan maakt het realiseren van woningen mogelijk en valt daarmee onder categorie D11.2: 'de aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject'. Het aantal van 63 woningen blijft ruim onder de getalsmatige drempelwaarde van 2.000 of meer. Hiermee is voor dit bestemmingsplan een vormvrij m.e.r. nodig.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer). In dit kader is een aanmeldnotitie opgesteld^[1]. Deze notitie is opgenomen in bijlage 5 van de toelichting.

Conclusie van de aanmeldnotitie

De ontwikkelingen zullen niet leiden tot belangrijke uitstoot van verontreinigingen. Er treedt dan ook geen belangrijke cumulatie op met betrekking tot geluid en/of luchtkwaliteit. Er zijn geen bijzondere effecten op beschermde gebieden of soorten te verwachten. De ontwikkelingen zullen geen bijzondere negatieve invloed hebben op de omliggende woningen.

Op grond van het bovenstaande is het niet te verwachten dat het vaststellen van het bestemmingsplan leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Het opstellen van een milieueffectrapport is dan ook niet aan de orde.

^[1] Aanmeldnotitie m.e.r. Gunning locatie, 11 oktober 2019

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels.

5.2 Nadere toelichting op de regels

De bij dit plan behorende planregels zijn, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012), onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

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

In hoofdstuk 1 worden in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

In hoofdstuk 2 is de op de verbeelding aangegeven bestemming omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Daarbij worden de bebouwingmogelijkheden vermeld.

In hoofdstuk 3 is een aantal algemene regels opgenomen.

In hoofdstuk 4 is omschreven welke gebouwen en gebruik vallen onder het overgangsrecht en bevat tot slot de citeertitel van het plan.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden en gemeten moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

Verkeer-Verblijf (artikel 3)

Het parkeerterrein aan de oostzijde van de nieuwe bebouwing heeft de bestemming 'Verkeer – Verblijf' gekregen. Hierin zijn behalve wegen, paden en parkeervoorzieningen ook speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen en straatmeubilair toegestaan. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

Water (artikel 4)

Het aangrenzende water dat binnen het plangebied valt, heeft de bestemming 'Water' gekregen. Hier zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan.

Wonen (artikel 5)

Het appartementengebouw en de direct aangrenzende gronden zijn bestemd als 'Wonen'. Met een bouwvlak is de plek van het nieuwe appartementengebouw aangeduid. Het ontwerp gaat uit van twee hogere delen en een lagere plint. Op de verbeelding is aangeduid wat het maximum aantal bouwlagen mag zijn van elk deel van het gebouw.

Waarde – Archeologie (artikel 6)

Zoals in paragraaf 4.2 van deze toelichting is aangegeven geldt een beschermingsregime voor archeologie. Er geldt dat bij grondroerende werkzaamheden in plannen met een oppervlakte van 100 m² of groter, die dieper reiken dan 2 m beneden het maaiveld, er rekening dient te worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden.

Ter bescherming van deze toegekende archeologische waarden zijn zogenaamde dubbelbestemmingen conform de SVBP noodzakelijk. Zowel in de verbeelding als in de planregeling is dit tot uitdrukking gebracht. Centraal uitgangspunt daarbij is dat eventuele bouwinitiatieven pas mogelijk zijn, nadat op basis van voldoende onderzoek is aangetoond dat mogelijke archeologische waarden niet worden teniet gedaan en/of voldoende zeker worden gesteld.

5.2.3 Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen onder andere de flexibiliteitsbepalingen en algemene bepalingen aan de orde. Het gaat hierbij onder meer om:

Anti-dubbelregel (artikel 7)

In dit artikel is opgenomen dat grond, welke eenmaal in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van een andere aanvraag buiten beschouwing dient te blijven.

Algemene bouwregels (artikel 8)

In dit artikel zijn algemene bouwregels opgenomen, voor onder andere vlaggenmasten, dakopbouwen en voor ondergrondse bouwwerken.

Algemene gebruiksregels (artikel 9)

In artikel 9.1 is opgenomen wat onder verboden gebruik wordt verstaan. En in artikel 9.2 zijn de regels opgenomen die gelden voor het parkeren. De parkeernormen zijn opgenomen in een tabel in bijlage 1 bij de regels.

De regels bieden een ontheffingsmogelijkheid van de parkeernormen, wanneer in bijzondere gevallen het niet haalbaar is of niet in het algemeen belang is om aan de normen vast te houden. Hier is een financiële compensatie aan verbonden.

Wanneer het parkeerbeleid van de gemeente wijzigt, is het mogelijk om ook de parkeernormen in het bestemmingsplan te wijzigen middels wijzigingsbevoegdheid in artikel 9.2.3.

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)

Dit artikel geeft een regeling om af te wijken van voorgeschreven maatvoeringen zoals hoogte,, oppervlakte en afstanden tot perceelsgrenzen, mits de afwijking niet meer is dan 15% van de voorgeschreven maatvoering. Verder zijn er enkele afwijkingsmogelijkheden voor onder andere bouwwerken zoals vlaggenmasten en kunstwerken en ondergeschikte bouwdelen. Deze afwijkingsregels dienen bij uitzondering te worden toegepast. De noodzaak om van de bestemmingsregeling af te wijken dient te worden aangetoond.

Algemene wijzigingsregels (artikel 11)

Onder voorwaarden kunnen burgemeester en wethouders op beperkte schaal het bestemmingsplan wijzigen voor het overschrijden van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen of maatvoeringsgrenzen indien dat nodig is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken.

5.2.4 *Overgangs- en slotregels*

Overgangsrecht (artikel 13)

Met betrekking tot bouwwerken en het gebruik van grond en bouwwerken wordt in dit artikel ingegaan op het daarop toepasselijke overgangsrecht.

Slotregel (artikel 14)

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het bestemmingsplan.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij een bestemmingsplan dient op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) in de plantoelichting inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wro de verplichting ontstaan dat bepaalde plankosten op de initiatiefnemer kunnen worden verhaald. Het gaat hierbij om de plankosten en de kosten van ontwikkelingen die gemeente redelijkerwijs moet maken, zoals de aanleg van voorzieningen van openbaar nut.

Het betreft een particulier voornemen waarvan de lasten door initiatiefnemer zullen worden gedragen. Er is een overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. Hierdoor is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. De economische uitvoerbaarheid door initiatiefnemer is voorts voldoende aangetoond.

6.2 Planschade

Planschade wordt in beginsel toegekend door het besluitvormend orgaan aan degenen die waardevermindering van onroerend goed ondervinden ten gevolge van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan. De grondslag voor deze planschaderegeling wordt gegeven in artikel 6.1 Wro. In artikel 6.4 onder a Wro is bepaald dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met de initiatiefnemer een overeenkomst te sluiten ten aanzien van planschade.

In de tussen de gemeente Gouda en de initiatiefnemer overeengekomen overeenkomst is opgenomen dat het planschaderisico voor rekening van de initiatiefnemer komt. Daarmee is het risico op planschade afgedekt voor de gemeente.

6.3 Conclusie

Gezien de tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten overeenkomst, is er geen exploitatieplan nodig. Ook wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inloopavond

Op 29 oktober 2019 is door de initiatiefnemers, Mozaïek Wonen en Woonpartners Midden-Holland, samen met de gemeente Gouda een inloopavond georganiseerd waar geïnteresseerden vragen konden stellen over de processtappen, de planning, het stedenbouwkundig plan en de bestemmingsplanprocedure.

De inloopavond was druk bezocht. Naast de mogelijkheid om direct vragen te stellen over de plannen was er de gelegenheid om een reactieformulier in te vullen. Hier hebben 28 personen gebruik van gemaakt. Het overgrote deel van de, in de reactieformulieren, gestelde vragen gingen over de (verhuur van de) woningen. Van de inloopavond is een verslag gemaakt. Dit verslag is opgenomen als bijlage 6 bij de toelichting. Er zijn tijdens de inloopavond geen bezwaren tegen de plannen geuit. Ook uit de reactieformulieren komen geen bezwaren naar voren.

7.2 Vooroverleg artikel 3.1.1. Bro

Ten behoeve van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap Rijnland en omliggende gemeenten. Er zijn geen reacties binnengekomen die hebben geleid tot aanpassing.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 19 december 2019 tot en met 29 januari 2020 (6 weken) ter inzage gelegen voor een ieder om te reageren. Er zijn binnen deze termijn geen zienswijzen ingediend. Er zijn geen wijzigingen aan het ontwerpbestemmingsplan aangebracht.

7.4 Vaststelling

De raad heeft het bestemmingsplan op 3 juni 2020 ongewijzigd vastgesteld. 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.

