



Omgevingsvergunning

Ruimtelijke onderbouwing

18 Appartementen, 12 Woningen, Een BuurtServiceCentrum, Herenstraat En Herinrichting Openbaar Gebied

Vastgesteld



afdeling ruimtelijk beleid en advies
gouda, 18 Februari 2015

**18 appartementen, 12 woningen, een
BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting
openbaar gebied**

"18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting openbaar gebied"
(vastgesteld)



Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	3
Hoofdstuk1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging projectgebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Goede ruimtelijke onderbouwing	6
1.5 Leeswijzer	6
Hoofdstuk2 Gebiedsbeschrijving	7
2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	7
2.2 Functionele structuur	8
Hoofdstuk3 Planbeschrijving	9
3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	9
3.2 Ruimtelijke hoofdopzet	9
3.3 Planaspecten	10
Hoofdstuk4 Beleidskader	13
4.1 Ruimtelijk beleid	13
4.2 Cultuurhistorie	16
4.3 Archeologisch beleidskader	18
4.4 Groenstructuur	19
4.5 Verkeer en infrastructuur	20
4.6 Stedenbouw	21
4.7 Woonbeleid	22
Hoofdstuk5 Randvoorwaarden	26
5.1 Milieu	26
5.2 Milieu Effect Rapportage	34
5.3 Waterhuishouding	36
Hoofdstuk6 Uitvoerbaarheid	40
6.1 Economische uitvoerbaarheid	40
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
Bijlagen bij toelichting	
Bijlage 1 Centrum Korte Akkeren Gouda, voorlopig ontwerp	
Bijlage 2 Milieurapport OmgevingsdienstMidden-Holland	
Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 4 Nader bodemonderzoek	
Bijlage 5 Nader onderzoek vleermuizen	

"18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting openbaar gebied"
(vastgesteld)



Ruimtelijke onderbouwing

"18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting openbaar gebied"
(vastgesteld)



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Vink Ontwikkeling B.V. heeft een aantal percelen aan de Herenstraat en Walvisstraat in Gouda aangekocht van Mozaïek Wonen om een herontwikkeling mogelijk te maken voor het oprichten van 18 appartementen, 12 woningen en een BuurtServiceCentrum aan de Herenstraat. De bestaande (21) woningen en een detailhandel op de hoek Gerard Leeustraat en Walvisstraat zijn inmiddels gesloopt. Gelijktijdig vindt in opdracht van de gemeente Gouda een herinrichting van de openbare ruimte plaats. De Korte Herenstraat wordt in westelijke verlegd, zodat extra parkeervoorzieningen kunnen worden gerealiseerd ten oosten van het woon- en winkelcomplex Akkerborch.

De herinrichting maakt onderdeel uit van het project "Centrumontwikkeling Korte Akkeren". In het geldende bestemmingsplan is deze woningbouwontwikkeling nog niet met direct bouwrecht opgenomen, omdat het programma tussentijds is gewijzigd en de noodzakelijke milieuhygiënische onderzoeken nog niet waren uitgevoerd. De herinrichting van de Korte Herenstraat is daarom ook nog niet meegenomen.

De nieuwbouw is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan, omdat de bouwvlakken (gedeeltelijk) worden overschreden. Voorts is sprake van een overschrijding van de maximum bouw- en goothoogten. Het verleggen van de Korte Herenstraat is evenmin zonder procedure mogelijk, omdat deze gedeeltelijk binnen de bestemming 'Wonen' ligt. Mitsdien is de planontwikkeling in strijd met het in februari 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Korte Akkeren'. Deze nota bevat de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning van Vink Ontwikkeling B.V. voor de activiteit bouwen om de gevraagde bouwplanontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken. Daar waar in deze onderbouwing wordt gesproken over het bouwplan voor het oprichten van 30 woningen en een BuurtServiceCentrum wordt tevens begrepen de herinrichting van de (Korte) Herenstraat/ Walvisstraat, voor zover die wordt gerealiseerd op gronden met de bestemming wonen.

1.2 Ligging projectgebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de wijk Korte Akkeren in Gouda. De wijk is te typeren als een woonbuurt met een kleinschalig wijkwinkelcentrum. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Herenstraat. Ten noordwesten van het projectgebied staan grondgebonden woningen aan de Gerard Leeustraat. Verderop bevinden zich de twee voetbalvelden van voetbalvereniging ONA. Ten zuidoosten hiervan is het buurtwinkelcentrum gevestigd met op de verdiepingen appartementen. Op onderstaande luchtfoto zijn de ligging van het plangebied en de grens weergegeven.

"18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting openbaar gebied" (vastgesteld)





Luchtfoto plangebied en omgeving (bron Google Earth).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Uitspraak ABRvS
Bestemmingsplan "Korte Akkeren"	13 februari 2013	-

Tegen het bestemmingsplan is geen beroep ingesteld. Het bestemmingsplan Korte Akkeren is op 25 april 2013 in werking getreden en onherroepelijk van kracht geworden.

De gronden zijn ter plaatse bestemd voor 'Wonen' Binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken zijn woningen toegestaan. De bouwplanontwikkeling is hiermee in strijd, omdat de bouwvlakken (gedeeltelijk) worden overschreden. Voorts is sprake van een overschrijding van de maximum bouw- en goothoogten. Detailhandel is uitsluitend toegestaan in de bestaande bebouwing op de hoek Walvisstraat/ Gerard Leeuwestraat. De herinrichting van de openbare ruimte is gedeeltelijk in strijd met het bestemmingsplan, omdat de nieuwe bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' ook de huidige bestemming 'Wonen' behelst. Een uitsnede van de plankaart is opgenomen in figuur 1.

"18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting openbaar gebied" (vastgesteld)





Figuur 1: Uitsnede plankaart geldend bestemmingsplan Korte Akkeren. Projectgebied voor de woningbouw licht gearceerd aangeduid. De uitbreiding van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is donker gearceerd.

1.4 Goede ruimtelijke onderbouwing

Om medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek voor het oprichten van 18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum en de herinrichting van de openbare ruimte moet een planologische procedure worden doorlopen. Met ingang van 1 oktober 2010 geldt hiervoor de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (afgekort Wabo). Deze wet geeft de mogelijkheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van een bestemmingsplan.

De aanvraag omgevingsvergunning dient te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing als genoemd in artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Hierin moet worden aangetoond dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing dient te voldoen aan een aantal eisen, zoals deze zijn beschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.¹

In de voorliggende notitie wordt aangegeven wat de invloed is van het onderhavige plan op haar omgeving. Daarnaast wordt ook ingegaan op de relevante milieuaspecten, de uitvoerbaarheid en de juridisch- planologische consequenties. Op deze wijze wordt voldaan aan het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening en wordt de haalbaarheid van onderhavige planontwikkeling aangetoond.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de gebiedsbeschrijving uiteengezet. Hoofdstuk 3 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In het vierde hoofdstuk wordt het voor de realisatie van het bouwplan relevante rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. Het vijfde hoofdstuk omvat de omgevingsaspecten, waaronder milieu, de watertoets, archeologie, flora- en fauna. In hoofdstuk 6 worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

"18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting openbaar gebied" (vastgesteld)

Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

2.1.1 Gouda algemeen

Gouda is ontstaan op de plaats waar de rivier de Gouwe uitmondde in de Hollandsche IJssel. De Gouwe is van oorsprong een rivier die zorgde voor de afvoer van water uit het veengebied tussen de Hollandsche IJssel en de Oude Rijn. De huidige loop van de Hollandsche IJssel is in de Romeinse tijd gevormd, over de Gouwe is minder bekend. Ten tijde van het ontstaan van de stad Gouda zal de Gouwe ongeveer zijn huidige loop door de stad al hebben gehad. De Haven is niet de oorspronkelijke Gouwemond, maar een kunstmatige verbinding naast de oude Gouweloop (langs de huidige Spieringstraat). De ondergrond van Gouda bestaat uit een dik veenpakket, plaatselijk meer dan 10 meter dik. Over het veenpakket is door de rivieren een kleilaag afgezet, naar het noorden wordt deze laag steeds dunner. Vanaf ongeveer 1200 is er, met name in de binnenstad, regelmatig opgehoogd, waardoor een bewoningspakket met een dikte van (plaatselijk) 4 meter is ontstaan.

2.1.2 Gebiedsspecifiek

Korte Akkeren is de eerste uitbreidingswijk buiten de historische binnenstad van Gouda. De westgrens van de wijk wordt bepaald door het Gouwekanaal, dat in de jaren '30 van de vorige eeuw werd aangelegd. De bebouwing in de Korte Akkeren dateert voor een aanzienlijk deel uit de vooroorlogse periode en bestaat goeddeels uit bebouwing met twee tot drie bouwlagen met kap, gelegen woonstraten met vaak diepe achtertuinen. Het plangebied ligt in het deelgebied tussen de Constantijn Huygensstraat en de Turfsingel. Hier bevindt zich het oudste gedeelte van de wijk, waar compacte bebouwing is gesitueerd die overwegend bestaat uit anderhalf á twee bouwlagen, veelal afgedekt met een kap.

De voormalige Sacramentskerk.



De Woudstraat.



Rechts kantine voetbalvereniging ONA.



De Herenstraat.

"18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting openbaar gebied" (vastgesteld)



2.2 Functionele structuur

De wijk Korte Akkeren biedt ruimte aan verschillende functies: wonen, verschillende aan het wonen verwante functies zoals onderwijs, detailhandel, maatschappelijke doeleinden waaronder zorgverlening, religieuze doeleinden en bedrijvigheid. Het wonen is de hoofdfunctie binnen de wijk.

Het grootste deel van de woningvoorraad in Korte Akkeren bestaat uit goedkope eengezinswoningen. Een groot aantal hiervan is eigendom van woningcorporaties. Na de afronding van de wijk zijn er vanaf de jaren zeventig eerst in het kader van de stadsvernieuwing voortdurend herontwikkelingen doorgevoerd. Een deel van de oude woningen is inmiddels vervangen en andere woningen zijn opgeknapt. Verspreid door Korte Akkeren bevinden zich diverse voorzieningen zoals scholen, winkels, sportvoorzieningen, een kerk, activiteitencentra, buurthuizen etc.

Het projectgebied grenst aan het 'centrumgebied' van Korte Akkeren. Nabij het plangebied ligt een zorgvoorziening in de voormalige Sacramentskerk, een voetbalvereniging, winkelveorzieningen en scholen voor basisonderwijs.

Plangebied vanaf Bosweg.



Plangebied vanaf Emmastraat.



Plangebied vanaf Walvisstraat.



Plangebied vanaf Herenstraat.

"18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting openbaar gebied" (vastgesteld)



Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

In Korte Akkeren zijn nog steeds veel herontwikkelingen voorzien. Deze zijn gebaseerd op de structuurvisie 'Korte Akkeren Karaktervol' (2004, zie paragraaf 4.1.3).

Het project 'Centrumontwikkeling Korte Akkeren' richt zich op de herontwikkeling van het gebied Herenstraat/ Walvisstraat/ Gerard Leeustraat/ Emmastraat. Het project is niet in het bestemmingsplan Korte Akkeren (2013) meegenomen, omdat het programma tussentijds is gewijzigd en de noodzakelijke milieuhygiënische onderzoeken nog niet waren afgerond.

Aan de Lethmaetstraat 49 was het tuincentrum van Futselaar & Zoon gevestigd. Eind 2009 is de locatie aangekocht door woningcorporatie Mozaïek Wonen. In het verlengde van de centrumontwikkeling Korte Akkeren is hier een parkeervoorziening gerealiseerd ten behoeve van de partijen die deelnemen in de centrumontwikkeling. In verband hiermede is de bestemming Tuincentrum in het vorig jaar vastgestelde bestemmingsplan omgezet naar de bestemming 'Verkeer - Verblijf', zodat de hier te realiseren parkeerplaatsen kunnen voorzien in de parkeerbehoefte van onderhavige nieuwbouw van in totaal 30 woningen.



Aanleg parkeerterrein voormalige locatie Futselaar.



Rechts appartementencomplex Akkerborch met in de plint achter de geparkeerde auto's winkels.

3.2 Ruimtelijke hoofdopzet

3.2.1 Centrum Korte Akkeren (2012)

Op basis van de Structuurvisie 'Korte Akkeren Karaktervol' (paragraaf 4.1.3) is een voorlopig ontwerp gemaakt van 'Centrum Korte Akkeren' (15 november 2012, bijlage 1). Het voorlopig ontwerp voorziet in de sloop en nieuwbouw van woningen, de realisatie van maatschappelijk vastgoed, vernieuwing van het commercieel vastgoed (de winkels) en verbetering van de openbare ruimte in het plangebied. In dit voorlopig ontwerp wordt in stedenbouwkundige zin inzichtelijk gemaakt wat de toekomstige ruimtelijke situatie in de bebouwing en openbare ruimte kan zijn.

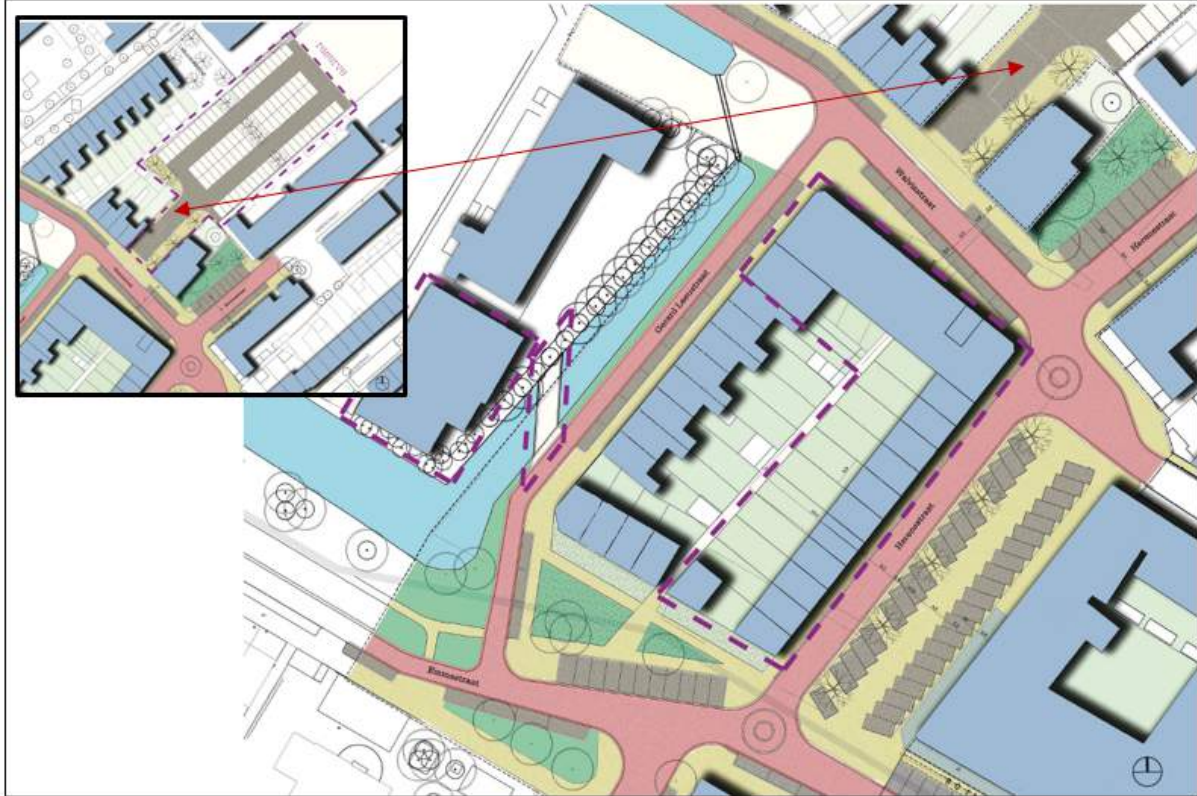
Het grootste deel van de opgave concentreert zich rond de (korte) Herenstraat. Door aanpassingen van de bebouwing van het winkel- en appartementencomplex wordt deze straat belangrijker als onderdeel van het centrum. Met nieuwbouw aan de westzijde wordt het belang benadrukt. De inpassing van een nieuw buurthuis aan de Herenstraat past in die gedachte. Vanwege de versterking van het winkelen is een toename van parkeermogelijkheid nodig. Deels is die al gevonden in de herinrichting van de Constantijn Huygensstraat. In de Herenstraat zal de capaciteit ook worden vergroot. Onderzocht is of dat met behoud van de bestaande bomen mogelijk is, en hoe de verkeersveiligheid (met name voor fietsers) vergroot kan worden.

Ter plaatse van de inmiddels gesloopte woningen aan de Herenstraat en Walvisstraat wordt een nieuwbouwontwikkeling tot stand gebracht met een (inmiddels aangepast) bouwplan voor 11 rijwoningen

"18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting openbaar gebied" (vastgesteld)



en 1 vrijstaande woning aan de Herenstraat, 18 appartementen en een BuurtServiceCentrum aan de Walvisstraat. De hoofdentree van het appartementengebouw bevindt zich in de hoek Walvisstraat-Herenstraat. Het parkeren voor deze nieuwe woningen bevindt zich op het terrein Futselaar. Het gebouw maakt met de bestaande woningen aan de Gerard Leeustraat en Emmastraat een gesloten bouwblok. De nieuwbouw is 3 en 4 lagen hoog, met een mogelijk accent op de hoek waar de hoofdentree is gelegen. Een voorstel van de beoogde herontwikkeling is opgenomen in figuur 2.



Figuur 2: stedenbouwkundige tekening van nieuwbouwontwikkeling en herinrichting openbaar gebied met parkeervoorzieningen aan de (Korte) Herenstraat. De nieuwe parkeervoorziening van het voormalige tuincentrum Futselaar is hierin met een afbeelding opgenomen. Dit parkeerveld wordt via de Walvisstraat ontsloten.

3.3 Planaspecten

De nieuwbouw van het appartementengebouw is 3 en 4 lagen hoog, met een accent op de hoek waar de hoofdentree is gelegen. De 4-laagse bebouwing ligt aan de Walvisstraat. De grondgebonden aaneengesloten woningen en appartementen worden in de goedkope koopsector gebouwd (maximaal € 200.000,-). Op de begane grond komt het BuurtServiceCentrum, op de verdiepingen in totaal 18 appartementen. Aan de Herenstraat komen 11 eengezinswoningen van 3 lagen en om de hoek aan de Constantijn Huygensstraat 1 vrijstaande woning. De hoofdentree van het BuurtServiceCentrum wordt gesitueerd op de hoek Herenstraat/ Walvisstraat; de hoofdentree van de appartementen ligt aan de Gerard Leeustraat. Achter het appartementengebouw liggen 18 individuele bergingen, de eengezinswoningen hebben allemaal een achtertuin met daarin een berging. Het achterpad wordt ontsloten aan de Constantijn Huygensstraat. Een situatietekening (figuur 3) en enkele aanzichttekeningen zijn hieronder opgenomen. voor meer informatie wordt verwezen naar de bij de aanvraag omgevingsvergunning behorende bouwtekeningen.

Onderdeel van de ruimtelijke ingreep in het centrumgebied is voorts de verlegging van de Herenstraat naar het noordwesten om de stedelijke as/ fietsroute van de Herenstraat te continueren. Daarmee wordt ook de structuur van de wijk helderder en de positie van het wijkcentrum markanter. In figuur 2 is deze nieuwe situatie weergegeven.

"18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting openbaar gebied" (vastgesteld)



Figuur 3: situatietekening nieuwe toestand.

"18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting openbaar gebied"
(vastgesteld)





Aanzichttekeningen appartementengebouw.



Aanzichttekeningen grondgebonden woningen aan Herenstraat met rechts het appartementengebouw.

"18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting openbaar gebied"
(vastgesteld)



Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Ruimtelijk beleid

4.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Door het rijk is op 13 maart 2012 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De forse bezuinigingsopgave maakt dat er scherp geprioriteerd moet worden. De ambities spelen voornamelijk in op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Hoofddlijn in de structuurvisie vormt de decentralisatie. Het Rijk geeft ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, om zelf beslissingen te nemen en om ruimte te geven aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het eerste deel is 30 december 2011 in werking getreden.

Sinds 1 oktober 2012 is in het Barro de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Het bepaalt dat voor bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

In het Barro zijn onder meer rijksvaarwegen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, buisleidingen, primaire waterkeringen, erfgoederen, kustfundamenten en diverse concrete nationale ruimtelijke projecten zoals het Project Mainportontwikkeling Rotterdam aangewezen als nationaal belang.

Een eerste aanvulling op het Barro is op 1 oktober 2012 van kracht geworden. In deze aanvulling zijn onderwerpen geregeld als elektriciteitsvoorziening, ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament, veiligheid rond rijksvaarwegen en een aantal andere, meer gebiedsgerichte zaken.

Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht.

Conclusie

Het planinitiatief voldoet aan het geschetste rijksbeleid en de AMvB. Het betreft voorts een herontwikkelingslocatie in het bestaand stedelijk gebied. Dit sluit aan bij het principe van de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is geen strijdigheid met de rijksbelangen.

4.1.2 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie: Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte

Op basis van de Wro moeten gemeenten, provincies en Rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen. Provinciale Staten stelden op 2 juli 2010 de huidige provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda definitief vast.

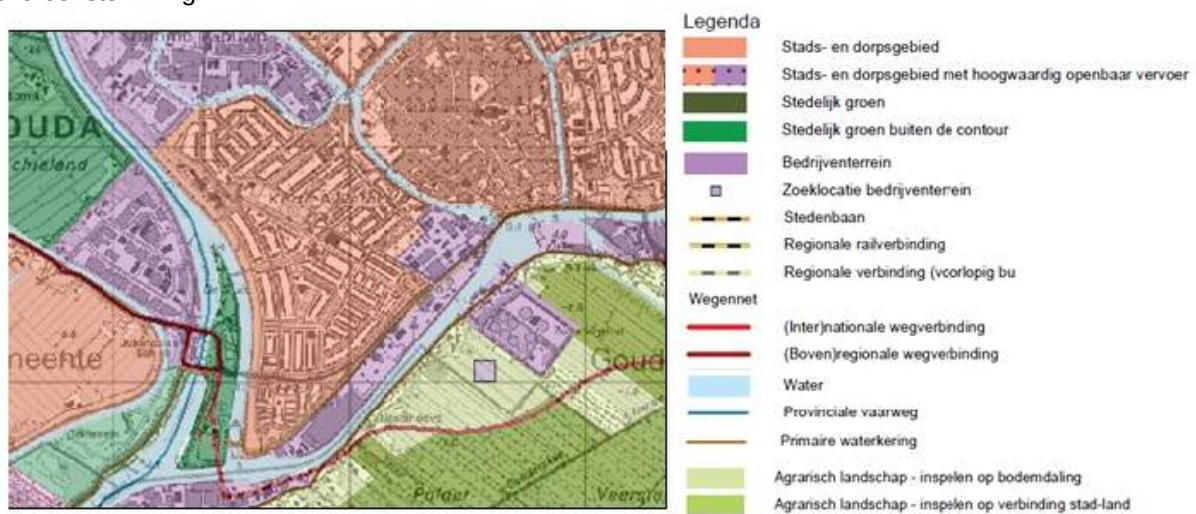
"18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting openbaar gebied" (vastgesteld)

Omdat de ruimtelijke ordening zo dynamisch is, is afgesproken dat de Structuurvisie, de bijbehorende Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda jaarlijks zullen worden herzien om zodoende deze producten actueel te houden. Meest recente actualisatie ('Actualisatie 2012') is op 30 januari 2013 door Provinciale Staten vastgesteld. In deze actualisatie zijn de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid ongewijzigd gebleven.

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 (in beginsel) 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 ruimtelijk beleid tot 2020. Op de functiekaart (zie figuur 4) van de Structuurvisie is het plangebied aangeduid als stads- en dorpsgebied. De planontwikkeling is hiermee in overeenstemming.



Figuur 4: uitsnede Provinciale structuurvisie: Visie op Zuid-Holland.

Vorbereiding nieuwe provinciale Structuurvisie Ruimte en Mobiliteit

Momenteel werkt de provincie aan een nieuwe visie, omdat sprake is van veranderende economische en demografische omstandigheden. Deze ontwikkelingen werken structureel door op onder meer de kantoren- en woningmarkt. In dat kader heeft overleg plaatsgevonden met gemeenten om te spreken over de oplossingen voor deze ruimtelijke vraagstukken. De ontwerpvisie heeft vanaf 8 januari 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De visie zal naar verwachting in het najaar van 2014 door Provinciale Staten worden vastgesteld.

Provinciale Verordening Ruimte; ontwikkelen met schaarse ruimte

De provincie heeft verschillende instrumenten om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren. De Verordening Ruimte is één van deze instrumenten. In de provinciale verordening zijn de zaken vastgelegd die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben. Daarnaast zijn de nationale belangen die in het Barro zijn vastgelegd ook in de provinciale verordening opgenomen ten behoeve van een doorwerking in de gemeentelijke (bestemmings)plannen. Tot slot zijn in de verordening regels

"18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting openbaar gebied" (vastgesteld)

gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid.

Uitgangspunt is dat nieuwe stedelijke functies (waaronder woonfuncties en daaraan verbonden functies zoals parkeerplaatsen, voorzieningen etc.) binnen de bebouwingscontour dient plaats te vinden. De locatie is gelegen binnen de bebouwingscontour, zoals opgenomen in kaart 1 van de Verordening Ruimte.

De in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen ladder voor duurzame verstedelijking is eveneens opgenomen in de actualisatie van de Verordening Ruimte van 30 januari 2013 (artikel 2 van de Verordening). De ladder heeft betrekking op alle stedelijke ontwikkelingen: woningbouw, kantoren, bedrijven, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen. De ladder bestaat uit drie stappen. In eerste instantie moet gekeken worden of er behoefte is aan nieuwe ruimte voor woningen, kantoren, bedrijven, detailhandel of voorzieningen. Deze behoefte moet blijken uit een regionaal afgestemd programma. Als er (nog) geen regionaal programma is vastgesteld dan kan uit een positief advies van de regio blijken dat regionale afstemming heeft plaatsgevonden.

Als de behoefte voldoende is gemotiveerd, wordt gekeken of aan deze behoefte kan worden voldaan door het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stads- en dorpsgebied 2010. Als ook dat niet tot de mogelijkheden behoort, wordt aansluitend aan het bestaand stads- en dorpsgebied een locatie gezocht. In eerste instantie is dat binnen de bebouwingscontour. Het gaat om locaties die passend, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Overschrijding van de bebouwingscontour is alleen mogelijk via wijziging of ontheffing van deze verordening.

Conclusie

Over de planontwikkeling heeft regionale afstemming plaatsgevonden met het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Midden-Holland (ISMH). Sprake is van vervangende nieuwbouw met een aantoonbare behoefte naar dit type woningen. Het plangebied ligt binnen de bebouwingscontour (kaart 1 bij de Verordening Ruimte) en ligt in het bestaand stads- en dorpsgebied 2010, waarin de locatie op kaart 4a van de Verordening Ruimte als bestaand stedelijk gebied is aangeduid. Voldaan wordt aan de provinciale belangen met betrekking tot locatiekeuze, regionale afstemming en ladder voor duurzame verstedelijking. Daarmee wordt voldaan aan het provinciale belang met betrekking tot locatiekeuze.

4.1.3 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke structuurvisie Gouda 2005 - 2030

De gemeente Gouda heeft een structuurvisie 2005-2030 (op basis van WRO) 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 verdere verstedelijking aan de westzijde van Gouda.

Als gevolg van stedelijke ontwikkelingen in de stad en de Zuidplaspolder, zal de functie als regionale verzorgingskern binnen het Groene Hart afzakken en zal 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 meer moeten afstemmen op de regionale ontwikkelingen, wat dus zal betekenen dat er een verschuiving in het voorzieningenaanbod plaatsvindt. De vraag naar woningen ligt op dit moment vooral bij centrumstedelijk en groenstedelijk wonen.

Eén van de opgaven is het leefklimaat in de wijken te bewaken en waar nodig te verbeteren. Een meer gedifferentieerd woningaanbod, het oplossen van parkeerproblemen in relatie tot de leefbaarheid op straat en een compleet voorzieningenpakket maken daar deel van uit. Dit zijn tevens belangrijke onderwerpen in de wijkontwikkeling in onder meer De Korte Akkeren, welke wijk als sleutelproject is aangeduid. In de Ruimtelijke structuurvisie Gouda 2005 - 2030 maakt de planlocatie onderdeel uit van de aanduiding 'wijkontwikkeling Korte Akkeren en Gouda-Oost' (figuur 5).

"18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting openbaar gebied" (vastgesteld)





Figuur 5: Plankaart ruimtelijke structuurvisie Gouda.

Structuurvisie 'Korte Akkeren Karaktervol' (2004)

In april 2004 heeft de gemeenteraad de structuurvisie "Korte Akkeren Karaktervol" vastgesteld. In deze visie wordt de ambitie voor de wijk tot aan 2015 vastgelegd en fungeert dit document als toetsingskader voor (nieuwe) plannen en initiatieven. De structuurvisie gaat in op de belangrijkste knelpunten in de wijk, beschrijft hoe de wijk er in 2015 uit zou moeten zien en omschrijft de aanpak om deze eindsituatie te bereiken. De concrete projecten die volgen uit de aanpak zijn opgenomen in het bijbehorende uitvoeringsprogramma.

Conclusie

Sprake is van (vervangende) nieuwbouw van in totaal 30 woningen en het oprichten van een BuurtServiceCentrum. Deze herontwikkeling maakt onderdeel uit van het sleutelproject Korte Akkeren. Vastgesteld kan worden dat dit bouwplan in overeenstemming is met de uitgangspunten van de ruimtelijke Structuurvisie. De parkeerbehoefte kan worden opgevangen in het nieuw aan te leggen parkeerterrein van het voormalige tuincentrum Futselaar.

4.2 Cultuurhistorie

4.2.1 Gemeentelijk beleid

Nota Cultuurhistorie

De Nota Cultuurhistorie behandelt het cultuurhistorisch erfgoed zoveel mogelijk integraal (monumentenzorg, archeologie en landschapsbehoud). Centraal staat het streven het cultuurhistorisch erfgoed een bijdrage te laten leveren aan de eigen identiteit en herkenbaarheid van Gouda waarbij optimaal gebruik gemaakt wordt van haar bestaande kwaliteiten (belvédèrebeleid). Samen met het bestemmingsplan vormt de nota het cultuurhistorisch beleidskader voor de begeleiding van bouwinitiatieven. Op grond van de zogenaamde 'gele vlekkenkaart' dient bij nieuwe ontwikkelingen een cultuurhistorische analyse te worden gemaakt. Het plangebied maakt onderdeel uit van deze aanduiding op de kaart.

Historische stedenbouw en landschap

"18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting openbaar gebied" (vastgesteld)

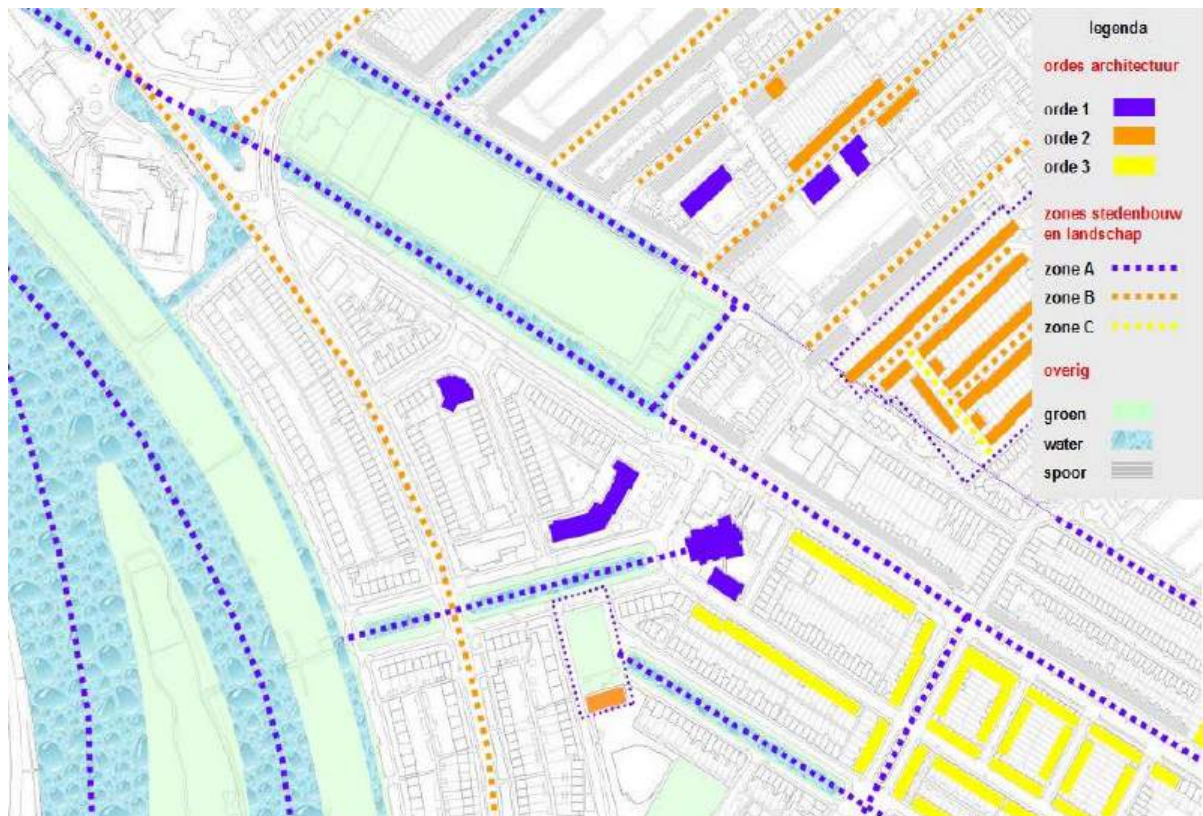


In het bestemmingsplan 'Korte Akkeren' is voor het eerst in Gouda een gedetailleerde beschermende regeling opgenomen voor waardevolle cultuurhistorische zaken zoals landschapselementen, stedenbouwkundige structuren en zichtlijnen. Het doel van de regeling is het beschermen (en waar mogelijk versterken) van de aanwezige cultuurhistorische waarden voor zover ze relevant zijn voor de ruimtelijke samenhang. Hieronder is een korte samenvatting opgenomen. De gekozen methodiek gaat uit van het principe: alleen beschermen waar dat nodig is.

Orde- en zonekaarten

Het Gouds Erfgoed uit de (Steden)bouwkundige Basiskaart is voor het plangebied Korte Akkeren samengebracht op orde- en zonekaarten. De waarden van het erfgoed zijn daarop per deelgebied samengebald tot het niveau van zogenaamde kern- of basiswaarden. Dit zijn waarden waarover in principe geen discussie bestaat. De uitgangspunten voor de werking van de orde- en zonebenadering voor Gouda zijn in tabellen voor de aspecten stedenbouw en architectuur weergegeven. Op basis van de verzamelde waarden uit verschillende bronnen (zie hiervoor de Inventarisatie Cultuurhistorische Waarden Korte Akkeren) is het kaartbeeld van toepassing zoals opgenomen in figuur 6.

Het plangebied ligt ten noorden en oosten van zone A (type waarde: monumentaal stadsgezicht of ruimtelijk plan; becherming: oorspronkelijke karakteristiek geheel). De bestaande stedenbouwkundig waardevolle (historische) structuren worden als gevolg van deze planontwikkeling niet aangetast. Het plangebied zelf is voorts niet specifiek aangeduid met een orde voor architectuur.



Figuur 6: deelgebied 2noord, constantijnHuygenstraat - Burg. Gaarlandsingel.

Conclusie

De woningen in het plangebied zijn inmiddels gesloopt. Momenteel worden er rioleringswerkzaamheden uitgevoerd. Het plangebied heeft geen cultuurhistorische waarden.

"18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting openbaar gebied" (vastgesteld)

4.3 Archeologisch beleidskader

4.3.1 Rijksbeleid

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz) in werking getreden. Deze wet, gebaseerd op het Verdrag van Malta/Valletta, regelt de bescherming en het behoud van archeologische waarden in Nederland. Het belangrijkste doel is de bescherming van archeologische waarden in de bodem (in situ), omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten.

Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort. Het is verplicht om bij nieuwe ruimtelijke plannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waarden.

4.3.2 Provinciaal beleid

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (2007)

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland uit 2007 geeft voor de regio Gouwestreek-Krimpenerwaard de cultuurhistorische waarden in archeologisch en landschappelijk opzicht en voor wat betreft de nederzettingen aan. Plannen ter plaatse van de gebieden met cultuurhistorische waarden vereisen een nadere analyse en afweging. Om cultuurhistorie te behouden heeft de provincie daarnaast zogenaamde regioprofielen opgesteld. De profielen zijn een uitwerking van de algemene richtlijnen die in de Provinciale structuurvisie staan vermeld. Deze richtlijnen gelden ook voor het thema archeologie. Gouda valt gedeeltelijk in het regioprofiel Krimpenerwaard.

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

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

4.3.3 Gemeentelijk beleid

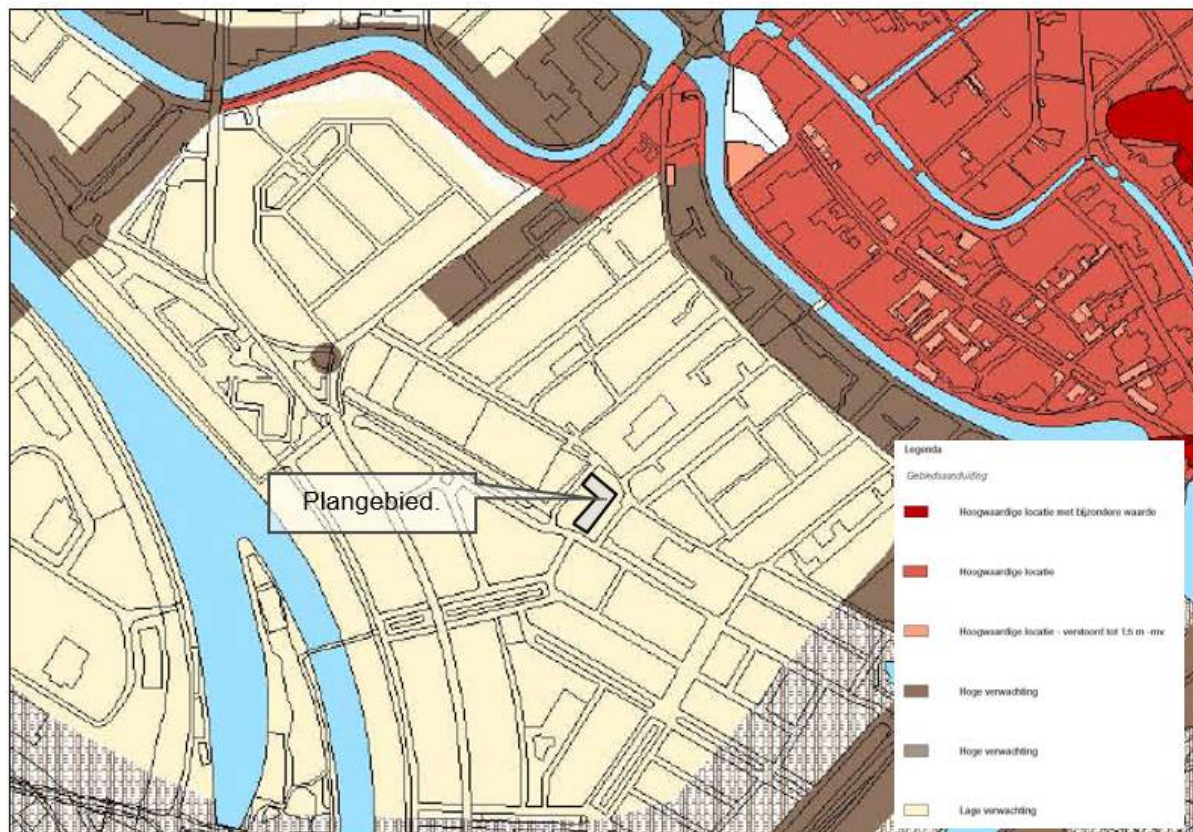
Gemeentelijke archeologische beleidskaart (2011)

In aanvulling op het rijks- en provinciaal archeologisch beleid heeft de gemeente Gouda in juni 2011 de geactualiseerde gemeentelijke archeologische beleidskaart (ABK) vastgesteld. Op de ABK is aangegeven in welke gebieden binnen de gemeente archeologische waarden aangetroffen kunnen worden. In die gebieden is een omgevingsvergunning voor de activiteit archeologie vereist bij bodemversturende werkzaamheden.

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart is het gebied aangeduid als "Lage verwachting" (figuur 7). Dit betekent dat alleen archeologisch onderzoek nodig is voor projecten groter dan 10.000 m², waarvan de bodemversturende ingrepen dieper reiken dan 0,5m. Het beleid is vastgelegd in de Nota Cultuurhistorie. Bescherming vindt plaats via de Verordening inzake monumenten en archeologie.

"18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting openbaar gebied" (vastgesteld)





Figuur 7: Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart.

Conclusie

Voor gebieden met lage archeologische verwachting, zoals weergegeven op de ABK 2011, is alleen een omgevingsvergunning voor de activiteit archeologie noodzakelijk wanneer een project groter is dan 10.000 m²). Hiervan is geen sprake, zodat onderzoek naar archeologie achterwege is gelaten.

4.4 Groenstructuur

Groenstructuurplan 2007-2015

Het beleid van de gemeente Gouda is om de openbare ruimte in de stad schoon, heel en bruikbaar te houden. Het openbaar groen is één van de factoren die de kwaliteit van de openbare ruimte bepalen. In het Groenstructuurplan 2007-2015 zijn keuzes gemaakt en prioriteiten gesteld ten aanzien van het openbaar groen. De visie maakt onderscheid in profielen die aansluiten op de Goudse profielen uit het groenstructuurplan 1991. Daarnaast maakt zij onderscheid in gebieden. Tevens geeft het plan in drie kaartbeelden weer waar de belangrijke structuren in Gouda voorkomen wat betreft bomen, het droge en het natte ecologische netwerk. Het plan richt zich op het gemeentelijke groen, omdat de gemeente daar zelf volledig verantwoordelijk voor is én daar sturing aan kan geven. Het gaat hierbij om smalle, langgerekte elementen als bermen en oevers, om kleinere gebieden als plantsoenen en gazons en om de grotere parken. Daarnaast spelen groene elementen en gebieden van particulieren (tuinen) en semioverheidsinstanties (Waterschappen, recreatieschappen) ook een rol in de woon- en werkomgeving. Deze elementen komen in het Groenstructuurplan zijdelings aan de orde.

De hoofddoelstelling van het Groenstructuurplan is het richting geven aan inrichting en beheer van de openbare groenelementen zodat ook op lange termijn het openbaar groen optimaal voldoet aan de Goudse wensen. Tevens dient het Groenstructuurplan als toetsingskader bij bouwplanontwikkelingen en voor plannen die te maken hebben met de inrichting en het beheer van de openbare ruimte, waaronder het groen.

De belangrijke doelstellingen in het Groenstructuurplan zijn: totale groenoppervlakte minimaal gelijk

"18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting openbaar gebied" (vastgesteld)

houden, zo mogelijk meer oppervlak creëren; aantal bomen minimaal op peil van 2006 houden; bomen krijgen kans om oud te worden; intensief te beheren groentypen beperken. Met name behoud en mogelijke uitbreiding van groenoppervlakte, behoud van bomen en groeiplaatsbescherming van bomen om oud te kunnen worden, zijn aan de orde bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Conclusie

In het plangebied stonden tot voor kort woningen, welke inmiddels zijn gesloopt. In het kader van de herinrichting zullen in het openbaar gebied aan de Emmastraat en (Korte) Herenstraat parkeerplaatsen worden aangelegd. Hierbij worden ook nieuwe bomen geplant. De planontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten van het Groenstructuurplan.

4.5 Verkeer en infrastructuur

4.5.1 Gemeentelijk beleid

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".

Parkeernormen en bouwverordening

Parkeergelegenheid bij of in gebouwen is geregeld in de Bouwverordening van Gouda. De verordening regelt dat indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, voldoende ruimte moet worden aangebracht ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's. Dit is ook mogelijk op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw hoort. Burgemeester en wethouders kunnen nog wel ontheffing verlenen voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte kan worden voorzien. Bij ontwikkelingen mogen volgens de verordening alleen parkeer- of stallingsruimten worden voorzien indien het fysiek onmogelijk of uit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst is om op eigen terrein hierin te voorzien.

Toetsing Planontwikkeling

De aanvraag omgevingsvergunning voorziet in het oprichten van 18 appartementen en 12 grondgebonden woningen. In totaal zijn 18 woningen klein (< 85 m² GBO), 10 woningen midden (85 - 110 m² GBO) en 2 woningen groot (> 110 m² GBO). Hiervoor geldt in zone C een parkeernorm van respectievelijk 1,6, 1,8

"18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting openbaar gebied" (vastgesteld)



en 2,0 per woning, zodat sprake is van een parkeerbehoefte van 51 parkeerplaatsen.

Voor het BuurtServiceCentrum dient een parkeernorm te worden aangehouden van 2,5 pp per 100 m² bvo. Het BuurtServiceCentrum krijgt een bruto-vloeroppervlakte van 425 m², zodat de parkeerbehoefte afgerond 11 parkeerplaatsen is. De parkeerbehoefte van de woningen wordt overeenkomstig het voorlopig ontwerp 'Centrum Korte Akkeren' opgevangen op het aan te leggen parkeerveld van het voormalige Futselaarterrein. Hier zijn totaal 84 parkeerplaatsen aangelegd. De parkeerplaatsen voor het BuurtServiceCentrum worden in de openbare ruimte gerealiseerd door middel van herinrichting en uitbreiding parkeerterrein aan de (Korte) Herenstraat. De totale parkeerbalans is opgenomen in voorlopig ontwerp 'Centrum Korte Akkeren' (november 2012). Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

Conclusie

In de Bouwverordening is een parkeernorm opgenomen voor woningbouw en een BuurtServiceCentrum. Het plangebied ligt in zone C. Voldaan kan worden aan de eisen van het gemeentelijke parkeerbeleid doordat de parkeerbehoefte kan worden gerealiseerd op het aan te leggen parkeerveld van de voormalige Futselaarlocatie.

4.6 Stedenbouw

4.6.1 Welstandsnota

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

In de formulering van haar Welstandbeleid door middel van toetsingscriteria kiest de gemeente Gouda voor een meervoudige aanpak. In de Welstandsnota is een kaart opgenomen waarin Gouda is verdeeld in verschillende gebieden. Per gebied zijn gedetailleerde toetsingscriteria beschreven waaraan bouwaanvragen en principeplannen getoetst kunnen worden. Hiervoor zijn algemene en gebiedsgerichte criteria opgenomen. De algemene criteria hebben betrekking op de inpassing van het (bouw)plan in de omgeving, de bijdrage aan kwaliteit, de helderheid van het plan, de functionaliteit en op het ontwerp (o.a. materiaalgebruik, kleur, massa en volume).

De gebiedsgerichte criteria zijn gericht op vijf verschillende typen gebieden. Niet elk gebied heeft dezelfde zorg nodig. Soms volstaat een set met eenvoudige bepalingen om de ergste uitwassen te voorkomen, soms is een gedetailleerde beschrijving en een intensieve planbegeleiding op zijn plaats. Hierin worden de volgende gebieden onderscheiden:

1. gebieden met een reguliere welstandszorg;
2. gebieden met een bijzondere welstandszorg;
3. welstandsluwe gebieden;
4. welstandsvrije achterkanten;
5. ontwikkelingsgebieden.

Het plangebied is gelegen in een gebied waarvoor een reguliere welstandstoets volstaat. Het gaat hier om gebieden die voldoen aan een esthetische standaard, maar die niet zodanig van betekenis is dat een uitputtende regeling van het uiterlijk van gebouwen gewenst en gerechtvaardigd is. Integendeel, de vrijheid van handelen staat hier voorop. Welstandseisen zijn hier marginaal en aanvullend op de normale beperkingen vanuit het bestemmingsplan. De desbetreffende gebieden worden getoetst aan het regulier welstandsbeleid. 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.

Conclusie

"18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting openbaar gebied" (vastgesteld)



De planontwikkeling zal voldoen aan redelijke eisen van welstand, zoals dat is vastgelegd in de Welstandsnota.

4.7 Woonbeleid

4.7.1 Provinciaal beleid

Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020

De Woonvisie 2011-2020 (2011) die mede gebaseerd is op bestaand beleid en een analyse van de werking van de woningmarkt, stelt net als haar voorganger centraal dat iedereen moet kunnen beschikken over een passende woning in een passend woonmilieu. De provincie constateert dat de crisis de woningmarkt voor een groot gedeelte heeft veranderd van een aanbieders- in een vragersmarkt, maar niet op alle onderdelen. Lage middeninkomens worden ernstig beperkt in hun mogelijkheden een passende woning te vinden: bereikbare huurwoningen zijn ontoegankelijk en betaalbare koopwoningen niet beschikbaar. Ook het afgesproken woningbouwprogramma voldoet niet meer. Er zijn meer woningen gepland dan dat er nodig zijn, onder meer omdat er minder woningen worden gesloopt. De provincie gaat daarbij uit van groei in de steden en op langere termijn krimp in de landelijke gebieden. Het woningbouwprogramma 2010-2020 blijft voor de Zuidvleugel onveranderd 115.000 toe te voegen woningen, maar voor sloop-nieuwbouw hanteert de provincie geen taakstelling meer maar het rekenprincipe "voor iedere te slopen woning, één nieuwe". Ook de kwaliteit van de woningvoorraad kan volgens de provincie beter, enerzijds op het niveau van de woning (vermindering energieverbruik) en anderzijds op het niveau van de woonomgeving (woonmilieu).

De provincie wil vooral sturen door middel van:

- Een kwaliteitsdefinitie in de vorm van woonmilieus;
- Bevordering van actuele regionale woonvisies;
- Prioriteitstelling op basis van een Afwegingskader Woningbouw.

Verstedelijkingsstrategie Zuidvleugel 2010-2020

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

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

Om ervoor te zorgen dat de verstedelijkingsstrategie slaagt, moet de bereikbaarheid van de binnenstedelijke locaties worden verbeterd vooral door StedenbaanPlus en moet er voldoende goede bereikbare en recreatief bruikbare buitenruimte zijn in de vorm van het Metropolaan Landschap Zuidvleugel. Daarnaast moeten milieubelemmeringen voldoende worden verminderd. Deze woningbouw gerelateerde condities worden in de gebiedsagenda integraal uitgewerkt.

De verstedelijkingsstrategie is uitgewerkt in de verstedelijkingsopgave: een woningbouwprogramma voor de Zuidvleugel dat is gerelateerd aan mobiliteit en groen, uitgewerkt per regio. De opgave per regio is de basis voor regionale verstedelijkingsafspraken. In 2010 heeft de regio voor de Zuidplaspoldergemeenten een woningbouwopgave voor de periode 2010-2020 afgesproken. De betrokken gemeenten, waaronder Gouda, spannen zich in om een plancapaciteit voor 14.500 nieuwbouwwoningen inclusief vervanging juridisch haalbaar te maken waarvan 5.200 binnen BSD2010 (zie tabel 4.1). De regio poogt daarbij vraag en aanbod meer in balans te brengen en beziet in hoeverre een extra inspanning voor meer plannen binnen BSD2010 zich hiertoe verhoudt. De vijfdelige woonmilieubalans van ABF is leidraad voor de uitwerking in woonmilieus.

Tabel 4.1: Woonmilieubalans 2010

"18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting openbaar gebied" (vastgesteld)



Woonmilieu	vraag	aanbod	balans
centrum-stedelijk	1.300	1.500	200
buiten centrum	4.700	4.000	-700
groen stedelijk	3.300	4.100	800
dorps	5.000	6.300	1.300
landelijk	200*	1.300	1.100
totaal	14.500	17.000	2.700

*Project Zuidplaspolder neemt ten behoeve van de Stadsregio een vraag naar 3200 woningen in het landelijk woonmilieu op bovenop de 200 eigen vraag.

4.7.2 Regionaal beleid

Regionale Agenda Wonen

Het regionale kader voor het woonbeleid is verwoord in de "Regionale Agenda Wonen Midden-Holland" (2013). De navolgende afspraken zijn richtinggevend voor hoe de gemeente omgaat met haar lokale woningbouwprogramma tot 2020.

1. Gemeenten zetten in op een regionale woningproductie die past bij de behoefte conform de provinciale WBR 2010 (migratiesaldo nul) en de bovenregionale opvangtaak voor de Zuidvleugel.
2. Elke gemeente voert daarvoor de als maatschappelijk en/of financieel urgent aangemerkte projecten uit haar woningbouwprogramma 2012-2019 uit. Eén van die projecten is Westergouwe, waarover een samenwerkingsovereenkomst is gesloten en waarvoor een geldend bestemmingsplan de ontwikkelruimte biedt.
3. Gemeenten kunnen projecten uitwisselen mits dit past binnen de opgegeven capaciteit van urgente woningproductie 2012-2019 en de projecten een redelijk maatschappelijk belang hebben, zich niet in buitengebied bevinden en geen binnenstedelijk groen doen opheffen.
4. Gemeenten bevorderen lokaal een kansrijke, kwalitatief diverse woningproductie die past bij de vraag in de markt. Zij baseren zich daarvoor op lokale en/of (sub)regionale woonvisies en analyses van de woningmarkt, zoals woningbehoeftenonderzoeken.
5. Gemeenten gaan daarbij uit van een gemeenschappelijke regionale indeling in prijsklassen. Daarnaast hanteren gemeenten een verdeling in eengezinswoningen (grondgebonden) en meergezinswoningen (gestapeld).
6. Gemeenten hanteren daarvoor ook een gemeenschappelijke regionale indeling in woonmilieus, te weten een hoofdindeling in stedelijke, dorpse en landelijke woonmilieus. Voor Gouda en Westergouwe gaat het in essentie om de stedelijke woonmilieus centrumstedelijk, vooroorlogs, naoorlogs compact, naoorlogs grondgebonden en groenstedelijk.
7. Gemeenten monitoren met elkaar eenmaal per twee jaar de voortgang en inhoud van de woningproductie en het woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma is een flexibel instrument dat bij gewijzigde marktomstandigheden bijgesteld kan worden.

4.7.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie Gouda

De "Woonvisie Gouda, centrum in de Deltametropool" (2003) vormt het kader voor het woonbeleid in Gouda. De hoofdpoging van het lokale woonbeleid is het zo adequaat mogelijk benutten en uitbreiden van de woningvoorraad, die de historie Gouda heeft opgeleverd, met het oog op een toekomst waarin de stad zich ontwikkelt als een van de centra in de Zuidvleugel van de Randstad. De nadruk in het woonbeleid ligt bij het op gang brengen van de doorstroming om te komen tot een efficiënter gebruik van de woningvoorraad. Het toevoegen van woningen is daarbij prioriteit één. De Woonvisie bevat daartoe een woningbouwscenario voor de middellange termijn (tot 2015). Dit indicatieve woningbouwscenario dient als richtlijn voor de afspraken over woningbouwprogramma's.

"18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting openbaar gebied" (vastgesteld)



Binnenstedelijke locaties moeten voortvarend ter hand genomen worden en de ontwikkeling van Westergouwe is cruciaal om de doorstroming in grote aantallen op gang te brengen. De grootste opgave in de bestaande woningvoorraad is de herstructurering van de voorraad in de wijkontwikkelingsgebieden Korte Akkeren en Gouda Oost. Hierbij staat het doorbreken van de eenzijdig samengestelde goedkope woningvoorraad en de transformatie van buitencentrumstedelijke woonmilieus naar meer centrumstedelijke of groenstedelijke woonmilieus voorop.

Het zoeken naar aanvullende woningbouwlocaties moet verder een permanent proces worden. Inbreiding en functieverandering bieden kansen voor een toename van het aantal woningen. Het zoekgebied omvat de gehele stad. Ook lopende projecten zullen in dat kader worden gezien op mogelijkheden om het aantal woningen te vergroten.

Met het oog op de vergrijzing dient een aanzienlijk deel van het woningbouwprogramma bestemd of geschikt te zijn voor ouderen. Door de extramuralisering van de zorg zijn er ook voldoende woonzorgcombinaties voor zorgbehoevende mensen nodig. Dit betekent ten opzichte van 2003 een benodigde verdubbeling van het aantal woonzorgcombinaties van 'geclusterd wonen', 'beschut wonen' en 'woon-zorgcomplexen' eind 2014. Er zijn op dit gebied zowel inspanningen vereist in de bestaande woonwijken als in de nieuwe wijk Westergouwe. De herhuisvesting vanwege wijkontwikkeling en woonzorgvernieuwing vraagt ook om voldoende huisvestingsmogelijkheden.

Woonkwaliteit is met het oog op de toekomstwaarde van woningen van groot belang. De gemeente zal investeringsvoornemens in woningen positief tegemoet treden. Aangezien kwaliteitsverbetering veelal gepaard gaat met de wens tot aan-, op-, of bijbouwen zullen vrijstellingenbevoegdheden in bestemmingsplannen bij bouwaanvragen voor uitbreidingen van woonruimte ruimhartig doch met respect voor belangen van omwonenden worden toegepast. Ook bij het vaststellen of herzien van bestemmingsplannen zullen ruime mogelijkheden worden vastgelegd.

Verder vraagt dit om toekomstgericht bouwen, dat wil zeggen in ieder geval levensloopbestendig, duurzaam, veilig, en ruim gedimensioneerd. Ook wonen en werken moeten meer verweven worden. Toekomstgericht betekent daarom niet alleen de richtlijnen van Woonkeur, Politiekeurmerk Veilig Wonen en Intentieverklaring Duurzaam Bouwen, Renoveren en Beheren toepassen, maar ook vooral brede perceelmaten, ruime kamers en hogere verdiepingshoogten. In Westergouwe maar waar mogelijk ook elders, worden projectgewijze standaarduitbreidings- en aanpassingsmogelijkheden toegepast.

De Monitor Woonvisie (2011) bevestigt de actualiteit van de prioriteiten uit de Woonvisie maar signaleert dat de uitvoering met de kennis van nu enige aanpassing zou behoeven. Op basis van de uitkomsten van de lokale oversampling van het WoonOnderzoek Nederland 2009 en de Woningmarktverkenning 2010 lijkt er tot 2015 minder ruimte te zijn voor meergezinskoopwoningen dan voorzien. Vanaf 2015 lijkt er meer ruimte voor huurwoningen en minder ruimte voor koopwoningen te zijn dan nu is voorzien. Het accent in de huursector moet vooral liggen op het betaalbare en in iets mindere mate ook bereikbare prijssegment en in de koopsector op middeldure en in iets mindere mate ook dure prijssegment. Ook het aandeel sociale woningbouw zou omhoog kunnen.

Voortzetten van het 'realistische' bouwprogramma acht het college van burgemeester en wethouders de meest reële strategie waarbij de gemeente elke kans aangrijpt om met ontwikkelende partijen te zoeken naar het juiste (consumentgerichte) programma dat aansluit op de vraag. Overigens kan er een spanning bestaan tussen een, uit de vraag voortkomende, gewenste aanpassing van woningbouwplannen en de beperkte sturingsmogelijkheden die een gemeente heeft.

De crisis op de woningmarkt en in het bijzonder de stagnatie in de nieuwbouw heeft mede door de nog voortdurende economische crisis van gemeenten gevraagd om enerzijds zo veel mogelijk solidair met elkaar te zijn en anderzijds zo realistisch mogelijk te programmeren en plannen. De woningmarkt is inmiddels drastisch veranderd. De gemeente heeft een aanzienlijke reductie in haar woningbouwprogramma tot 2020 waaronder ook voor Westergouwe aangebracht. Uitgangspunt is daarbij een zo realistisch bij de afzetruimte in de woningmarkt passend programma uit te voeren. Dit doet zij door te faseren, te doseren, vraaggericht te ontwikkelen en te anticiperen.

Conclusie

"18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting openbaar gebied" (vastgesteld)



Op de planlocatie zijn 21 woningen gesloopt. De (vervangende) nieuwbouw van 18 appartementen en 12 woningen in de goedkope sector levert een bijdrage aan de woningvraag en doorstroming in Gouda voor de doelgroepen starters, doorstromers en senioren. De planontwikkeling is in overeenstemming gemeentelijke volkshuisvestelijke uitgangspunten en maakt onderdeel uit van de Regionale Agenda Wonen.

"18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting openbaar gebied"
(vastgesteld)



Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

5.1 Milieu

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien het laatste decennium steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan soms beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft op verzoek van de gemeente een milieukundige onderbouwing opgesteld ten behoeve van de omgevingsvergunning Centrum ontwikkeling Korte Akkeren, waarvan onderhavige planontwikkeling deel uitmaakt. In het advies is ingegaan op de onderdelen wegverkeerslawaaï, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, bodem, ecologie en milieueffectrapportage. Het volledige rapport van februari 2013 met projectnummer 2012274398 is als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Hieronder zijn de conclusies en aanbevelingen uit het rapport verwerkt.

De milieukundige randvoorwaarden richten zich op de volgende milieuaspecten:

- 5.1.1 Bodem
- 5.1.2 Luchtkwaliteit
- 5.1.3 Geluid
 - 5.1.3.1 Wegverkeerslawaaï
 - 5.1.3.2 Industrielawaaï
 - 5.1.3.3 Spoorweglawaaï
- 5.1.4 Bedrijven en Milieuzonering (inclusief geurhinder)
- 5.1.5 Flora en fauna
- 5.1.6 Externe veiligheid

De in de volgende paragrafen vermelde informatie is (mede) gebaseerd op het milieukundig advies van de Omgevingsdienst Midden-Holland.

5.1.1 Bodem

Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De *Wet bodembescherming* (Wbb), het *Besluit bodemkwaliteit* en de *Woningwet* stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft (Wbb).

Onderzoek en resultaten

Van het plangebied is met behulp van het Bodem Informatie Systeem (BIS) alle bij de Omgevingsdienst bekende informatie verzameld over de onderwerpen:

- Voormalige bedrijven (HBB);
- Huidige bedrijven;
- Tanks;
- Dempingen (Bio-s);
- Bodemonderzoekslocaties;
- Toepassing grond (grondwerken);
- Bodemkwaliteitskaart en Nota Bodembeheer.

De beoordeling van het ruimtelijke plan beperkt zich tot het plangebied en de ontwikkellocaties. Bij bodemonderzoek ten behoeve van ontwikkelingen dienen, conform NEN 5725, ook omliggende percelen te worden betrokken.

Uit het onderzoek blijkt dat nog een aantal vervolgacties op het gebied van bodem dient te worden

"18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting openbaar gebied" (vastgesteld)



uitgevoerd, te weten een historisch onderzoek voor het hele plangebied en een nader bodemonderzoek voor de Walvisstraat 7-9, omdat hier in het verleden een benzineservicestation en autoreparatiebedrijf was gevestigd.

Verkennd bodemonderzoek Herenstraat/ Gerard Leeustraat, Gouda

In november 2010 is een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd door IDDS te Noordwijk in verband met de voorgenomen herinrichting van het gebied (rapport van 30 november 2010, kenmerk 1011C481/GGE/rap1, bijlage 3). Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de hypothese verdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden aanvaard vanwege de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden (kobalt, koper, kwik, nikkel, lood, zink, PAK en PCB in grond) en de aangetoonde overschrijding van de betreffende streefwaarden (barium in het grondwater). Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel, ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk wordt geacht. Beperkingen inzake het verlenen van een omgevingsvergunning ten aanzien van eventuele nieuwbouw worden op basis van de onderzoeksresultaten uit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien met uitzondering van eventueel barium in de grond.

Nader bodemonderzoek Walvisstraat 7-9, Gouda

Geofox Lexmond B.V. te Bodegraven heeft naar aanleiding van een in het verleden uitgevoerd verkennd bodemonderzoek een nader bodemonderzoek uitgevoerd overeenkomstig (rapport van 3 oktober 2013, projectnummer 20130740/ARST, bijlage 4) voor de locaties Gerard Leeustraat 1-3/ Walvisstraat 7-9. Uit dit onderzoek is gebleken dat een matig verhoogd gehalte aan lood is geconstateerd in één van de uitgevoerde boringen. Bij overige boringen zijn over het algemeen licht tot matig verhoogde gehalten aan lood aangetroffen. Op basis van de omvang van de verontreiniging (< 25 m³) is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voorts is in een boring een licht verhoogd gehalte aan enkele vluchtige aromatische koolwaterstoffen (o.a. benzeen, toluen) vastgesteld. De omvang hiervan bedraagt circa 10 m³, zodat ook hier geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

De geconstateerde bodemverontreiniging zal worden verwijderd. Hiervoor zal een saneringsplan (BUS-melding) worden opgesteld dat voorafgaande aan de uitvoering van de sanering ter goedkeuring wordt voorgelegd aan het bevoegd gezag. 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. De gemeente Gouda beschikt over een vastgestelde bodemkwaliteitskaart en de bijbehorende Nota Bodembeheer. Uitgangspunt is dat de kwaliteit van her te gebruiken grond aansluit bij de functie ter plaatse. Alle grondverzet zal worden gemeld bij het Meldpunt Bodemkwaliteit (www.meldgrond.nl).

Conclusie

Een beperkte bodemsanering moet worden uitgevoerd overeenkomstig de door het bevoegd gezag goedgekeurde BUS-melding. Na afronding van de sanering zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig met betrekking tot de voorgenomen activiteit op het onderhavige plangebied. Hierna zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op het onderhavige plangebied

5.1.2 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen). Gelijktijdig is de AMvB "Niet in betekende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden. Projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet

"18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting openbaar gebied" (vastgesteld)



meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Project is NIBM

Het plan omvat het oprichten van 30 woningen. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Onderzoek luchtkwaliteit

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit (zie bijlage 1). Uit de resultaten blijkt dat de berekende jaargemiddelde immissieconcentraties NO₂ en PM₁₀ voldoen aan de grenswaarden. De grenswaarde 24-uursgemiddelde voor PM₁₀ wordt maximaal 10 keer per jaar overschreden in 2012, waarmee wordt voldaan aan de grenswaarde van 35-maal overschrijdingen.

Conclusie

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat ter hoogte van het plangebied wordt voldaan aan de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀. Aldus wordt de realisatie van het bouwplan conform Titel 5.2 van de Wet milieubeheer toelaatbaar geacht.

5.1.3 Geluid

5.1.3.1 Wegverkeerslawaaï

Wettelijk kader

Wegverkeerslawaaï kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeerslawaaï kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen (artikel 74-75 Wgh). Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder regels aan de maximale geluidsbelasting op deze bestemmingen.

Onder geluidsgevoelige bestemmingen worden onder andere woningen verstaan (artikel 1 Wgh). Voor deze bestemming zijn voorkeursgrenswaarden opgesteld. Deze voorkeursgrenswaarden worden mede bepaald door de locatie van de gevoelige bestemmingen en het type weg. Bij realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen dient de geluidsbelasting ten hoogste de voorkeursgrenswaarde te bedragen. De voorkeurswaarden bij realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen bij wegverkeerslawaaï is 48 dB.

Indien bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen niet aan de voorkeursgrenswaarde kan wordt voldaan, kan worden geconcludeerd dat de locatie niet zonder meer geschikt is voor de beoogde ontwikkeling. Indien toch wordt beoogd de ontwikkeling doorgang te laten vinden dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de haalbaarheid van maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren. Dit kunnen maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld geluidsarm asfalt) of maatregelen in overdrachtssfeer (bijvoorbeeld geluidswal) zijn. Indien deze maatregelen kunnen worden uitgevoerd en de geluidsbelasting daarmee tot (onder) de voorkeursgrenswaarde wordt teruggebracht kunnen de gevoelige bestemmingen alsnog worden gerealiseerd.

Indien maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn ofwel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard kan in sommige gevallen een Hogere Waarde worden vastgesteld. Ter bepaling of deze Hogere Waarde inderdaad kan worden vastgesteld is de Beleidsregel Hogere Waarden regio Midden-Holland (april 2007) vastgesteld. In situaties waarin aan deze beleidsregel wordt voldaan kunnen Hogere Waarden worden vastgesteld tot de Maximale Grenswaarde uit de Wgh. Voor woningen binnen de bebouwde kom met lokale en provinciale wegen is dat 63 dB.

Onderzoek wegverkeerslawaaï

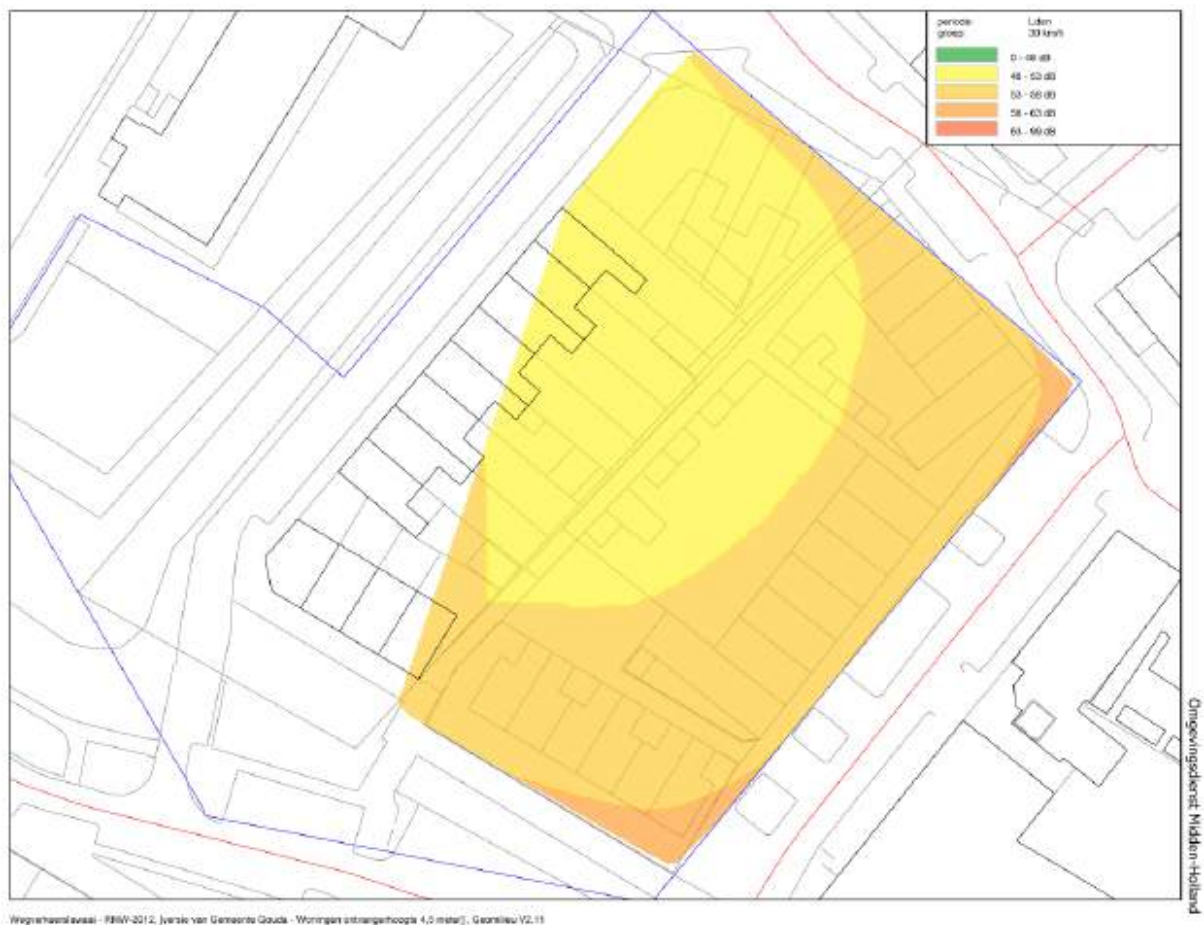
"18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting openbaar gebied" (vastgesteld)



Het plangebied is gelegen binnen de zone (200 meter) van de Koningin Wilhelminastraat. De overige wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn wegen met een maximum snelheid van 30 km per uur. In het kader van de Wet geluidhinder hoeft voor deze wegen daarom geen onderzoek plaats te vinden naar de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaai. Op basis van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatieve geluidsbelasting van de 30 km/uur wegen in beeld gebracht.

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft onderzoek gedaan naar het verkeerslawaai (zie bijlage 1). Uit de resultaten blijkt dat als gevolg van de Koningin Wilhelminastraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Er hoeft geen procedure hogere grenswaarde te worden gevolgd.

In figuur 8 zijn de gecumuleerde geluidscontouren van de 30 km/per uur wegen in de omgeving van het plangebied weergegeven. De geluidscontouren zijn exclusief aftrek conform artikel 110 Wgh. Uit figuur 6 blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van de 30km/uur wegen meer dan 48 dB bedraagt. Op de gevels van de woningen zal de geluidsbelasting tussen de 53 en 58 dB gaan bedragen. Slechts in een klein deel van het plangebied kan de geluidsbelasting meer dan 58 dB bedragen.



Figuur 8: Geluidscontouren ten gevolge van de 30 km/uur wegen in de omgeving van het plangebied exclusief aftrek artikel 110g Wgh.

Conclusie

Uit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van de 30 km/uur wegen meer dan 48 dB bedraagt. Op de gevels van de woningen zal de geluidsbelasting tussen de 53 en 58 dB gaan bedragen. Slechts in een klein van het plangebied kan de geluidsbelasting meer dan 58 dB bedragen. Dit is lager dan de maximale grenswaarde van 63 dB voor een gebied in de stad. Daarom is de geluidsbelasting voor deze locatie, met diverse voorzieningen, aanvaardbaar. Wel zal bij de bouw van de woningen aangetoond moeten worden dat er aan een binnenwaarde van 33 dB kan worden voldaan.

"18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting openbaar gebied" (vastgesteld)

5.1.3.2 Industrielawaai

Wettelijk kader

Industrielawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan hoog niveau van Industrielawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe een industrieterrein te zoneren, indien het bestemmingsplan de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers (conform artikel 2.4, *Inrichtingen en Vergunningenbesluit*) toestaat (artikel 40 Wgh). Dat betekent dat de maximale geluiduitstraling van het industrieterrein wordt vastgelegd middels het opnemen van een 50 dB(A)-contour voorkeursgrenswaarde in het bestemmingsplan. Het gebied binnen deze contour is de zone van het industrieterrein. Tevens worden voor geluidgevoelige bestemmingen de ten hoogst toelaatbare geluidniveaus vastgesteld. Deze zogeheten MTG's mogen niet worden overschreden.

Middels zonering worden enerzijds bedrijven beschermd tegen oprukkende geluidgevoelige bestemmingen en anderzijds worden geluidgevoelige bestemmingen beschermd tegen eventuele uitbreidingen van de activiteiten op het industrieterrein. Onder geluidgevoelige bestemmingen worden onder andere woningen verstaan (artikel 1 Wgh). Het plangebied ligt niet binnen een zone Industrielawaai, zodat er vanuit Industrielawaai geen beperkingen zijn.

5.1.3.3 Spoorweglawaaai

Spoorwegverkeerslawaaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van spoorwegverkeerslawaaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De *Wet geluidhinder* (Wgh) en het *Besluit geluidhinder* verplichten ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs spoorwegen (artikel 1 Wgh en artikel 1.3 Bgh). Tevens stelt de Wgh regels aan de maximale geluidsbelasting op deze bestemmingen.

Onder geluidsgevoelige bestemmingen worden onder andere woningen verstaan (artikel 1 Wgh). Het plangebied ligt niet binnen een zone spoorweglawaaai, zodat er vanuit spoorweglawaaai geen beperkingen zijn.

5.1.4 Bedrijven en milieuzonering

Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009). *Bedrijven en Milieuzonering* geeft richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aan. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van het bedrijf te verwachten.

De te beoordelen situaties zijn te herleiden tot drie groepen en bijbehorende aanpak, te weten:

- *Nieuwe milieugevoelige functies nabij bestaande bedrijven*

In deze situatie dient primair te worden beoordeeld of hinder te verwachten is van de specifieke bestaande bedrijven. Deze beoordeling is met name gebaseerd op de Wet Milieubeheer en bijbehorende AMvB 's. Daarnaast zal moeten worden meegewogen of ter plaatse van de nieuwe milieugevoelige functies bij eventuele vestiging van een nieuw bedrijf op het bestaande bedrijfsperceel een probleemsituatie ontstaat. Deze afweging vindt met name plaats op basis van *Bedrijven en Milieuzonering*.

- *Nieuwe bedrijfsbestemmingen nabij bestaande milieugevoelige functies*

In deze situatie is de bedrijfscategorie zoals deze wordt opgenomen in het bestemmingsplan leidend. Afhankelijk van deze categorie zal tenminste een afstand van bijvoorbeeld 10 meter (cat. 1), 30 meter (cat. 2), 50 meter (cat. 3.1) tussen de gevoelige functies en belastende activiteiten moeten worden

"18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting openbaar gebied" (vastgesteld)

gerespecteerd. In het geval de bestemmingswijziging wordt gerealiseerd ten bate van de vestiging van een specifiek bedrijf, kunnen de omstandigheden van dit bedrijf worden meegewogen. In elk geval dient tenminste aan de Wet milieubeheer te worden voldaan.

- *Nieuwe milieugevoelige functies nabij nieuwe bedrijfsbestemmingen*

In dit geval is de bedrijfscategorie zoals deze wordt opgenomen in een bestemmingsplan leidend. Afhankelijk van deze categorie zal tenminste een afstand van bijvoorbeeld 10 meter (cat. 1), 30 meter (cat. 2), 50 meter (cat. 3.1) tussen de gevoelige en belastende bestemmingen moeten worden gerespecteerd.

De richtafstanden in *Bedrijven en Milieuzonering* gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bijvoorbeeld bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven.

Onderzoek

In maart 2007 is door de Milieudienst een advies opgesteld ten behoeve van de haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling (rapportnr 0606035eef.1). Uit dat advies is geconcludeerd dat bedrijven in de omgeving van het plangebied geen beperkingen zullen ondervinden vanwege de voorgenomen ontwikkelingen. Dit onderzoek richt zich enkel op de bedrijvigheid binnen het plangebied

Conclusie

Binnen het plangebied is er sprake van een gemengd gebied met een mix van wonen en werken. Het plangebied kan daarom worden aangemerkt als een gemengd gebied. Binnen het gemengd gebied kunnen milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd, zonder dat milieuvorschriften worden overtreden. Door toepassing van functiemenging wordt de levendigheid van een gebied bewust mogelijk gemaakt. Uit de inventarisatie is gebleken er geen relevante bedrijven in de nabijheid van het plangebied zijn gevestigd. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de beoogde activiteiten binnen het plangebied milieuhygiënische knelpunten naar de omgeving zullen opleveren. Een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

5.1.5 Flora en fauna

Wettelijk kader

Om natuurwaarden in Nederland te beschermen geldt een drietal landelijke wetten: de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Wro. Deze wetgeving is voor een deel verwerkt in provinciaal beleid, te weten: Structuurvisie Zuid-Holland 2020; Natuurbeheerplan 2012 en Provinciaal Compensatiebeginsel 1997. Het Rijk heeft aangekondigd dat tijdens de planperiode de nationale wetgeving zal worden aangepast. Dit heeft mogelijk gevolgen voor de randvoorwaarden voor toekomstige ontwikkelingen in het plangebied.

De handreiking bestemmingsplan en natuurwetgeving (EL&I, 2007) geeft aan dat: "gemeenten op grond van de Wro rekening moeten houden met een goede ruimtelijke ordening". Dat betekent, dat op grond van het zorgvuldigheidsbeginsel doorwerking van het nationaal en provinciaal natuurbeleid er rekening wordt gehouden met relevante wetgeving op grond van de uitvoerbaarheid van plannen (artikel 9 Besluit ruimtelijke ordening).

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient middels een QuickScan (combinatie van bureauonderzoek en één veldbezoek) te worden vastgesteld of het voornemen redelijkerwijs uitvoerbaar is, en:

- Er overtreding van de verbodsbepalingen voor beschermde soorten plaatsvindt (toetsing Flora- en faunawet, maar ook Provinciaal compensatiebeleid met betrekking tot weidevogelgebieden);
- Er mogelijke significante gevolgen zijn voor beschermde gebieden (toetsing aan Natuurbeschermingswet 1998, ook wel voortoets genoemd);
- Er wezenlijke waarden en kenmerken van Ecologische HoofdStructuur-gebieden (EHS) aangetast worden.

Indien deze beschermde natuurwaarden niet worden aangetast, wordt de ruimtelijke ontwikkeling

"18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting openbaar gebied" (vastgesteld)



conform de eerder genoemde regelgeving toelaatbaar geacht. In dat geval dient rekening te worden gehouden met de algemeen geldende zorgplicht (artikel 2) van de Flora- en Faunawet. De zorgplicht bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is maatregelen te nemen die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

Onderzoek

Om een inschatting te maken van de beschermde soorten die in het plangebied voor kunnen komen is een literatuurstudie uitgevoerd (zie hiervoor het milieuraapport van de Omgevingsdienst, bijlage 1). Hierbij is de ligging van het plangebied ten opzichte van het algemene verspreidingsgebied van beschermde soorten bestudeerd. Vervolgens is op basis van een oriënterend veldbezoek bepaald voor welke van de soorten die in de ruime omgeving van het plangebied voorkomen het plangebied geschikt habitat bevat. Het oriënterend veldbezoek vond plaats op maandag 26 november 2012. Op maandag 17 december 2012 heeft een tweede veldbezoek plaats gevonden. Hierbij is een nadere inspectieronde uitgevoerd naar de potentie van het plangebied als verblijfplaats voor vleermuizen.

Nader onderzoek vleermuizen in Korte Akkeren te Gouda

Als vervolg op het oriënterend veldonderzoek heeft Tauw B.V. te Utrecht in opdracht van de gemeente Gouda een nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd (rapport van 30 mei 2013, projectnummer 1215379, bijlage 5) ten behoeve van de renovatie en gedeeltelijke sloop van woningen in de wijk Korte Akkeren. Hieruit is gebleken dat functies van verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden binnen het voornemen onaangetast blijven. Door de onderlinge afstanden en de stedelijke omgeving van het plangebied worden negatieve effecten op deze functies uitgesloten.

Conclusie

Ten aanzien van vleermuizen kan het voornemen plaatvinden zonder dat daarvoor aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling.

5.1.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vormt het wettelijk kader voor het omgaan met risico's ten gevolge van bedrijven (inrichtingen) met gevaarlijke stoffen. Het wettelijk kader voor de risico's ten gevolge van transport van gevaarlijke stoffen wordt gevormd door:

- a. de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS), het laatst gewijzigd op 31 juli 2012 en medio 2013 te vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev);
- b. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Daarnaast is, voor zover van toepassing, gebruik gemaakt van gegevens uit het Basisnet Weg (definitief ontwerp 2009) en het Basisnet Water (definitief ontwerp 2008) waarin veiligheidsafstanden worden aangegeven op basis van uitgevoerde tellingen en waarbij rekening is gehouden met een te verwachten groeiscenario tot 2020.

Plaatsgebonden risico (PR)

Als "harde" afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR 10^{-6} contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.

Groepsrisico (GR)

"18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting openbaar gebied" (vastgesteld)



Afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld.

De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord. Als binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht. Bij het verantwoorden van het GR moeten de volgende aspecten worden betrokken en gemotiveerd:

- Het aantal personen binnen het invloedsgebied;
- De hoogte van het GR en een eventuele toename daarvan;
- De mogelijkheden tot risicovermindering aan de risicobron;
- De alternatieven voor het ruimtelijk plan;
- De mogelijkheden om de omvang van een ramp of zwaar ongeval te beperken;
- De mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied.

In verband hiermee moet de Veiligheidsregio Hollands Midden in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen over het GR en de mogelijkheden tot voorbereiding van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.

Visie Externe Veiligheid gemeente Gouda

De visie externe veiligheid geeft mede invulling aan de duurzame ontwikkeling van de stad. Enerzijds moeten ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk blijven, terwijl tegelijkertijd de gemeente zorg draagt voor een veilige woon-, werk- en leefomgeving. In deze visie staat de samenhang tussen ruimtelijke ordening, beheersbaarheid en verantwoording van risico's centraal. In het kader van deze visie is de hele stad beschouwd en voor alle soorten risico's op alle soorten locaties is een uniforme en consequente benadering geformuleerd. Op deze manier geeft Gouda concreet richting en uitwerking aan een veilige, integrale invulling van haar ruimtelijke ontwikkeling.

Voor concrete bouwplannen geeft de visie planologische kaders voor de procedures. Waar nodig worden aan deze kaders voorwaarden gekoppeld die het risiconiveau beheersbaar houden of risico's uitsluiten. Deze planologische kaders bieden vooraf duidelijkheid in de omgang met externe veiligheid in ruimtelijke procedures.

Onderzoek

Uit onderzoek van de Omgevingsdienst Midden-Holland (zie bijlage 1) blijkt dat binnen het plangebied geen risicorelevante bedrijven aanwezig zijn. Nabij het plangebied geldt Croda, Buurtje 1, Gouda als risicorelevant.

Uit de vergunning van Croda blijkt dat er sprake is van een invloedsgebied van 172 meter in verband met de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen. Het plangebied is buiten het invloedsgebied gelegen. Uit het bestemmingsplan "Schielands Hoge Zeedijk" blijkt dat in verband met mogelijke extra opslag voor verpakte gevaarlijke stoffen het invloedsgebied in verband met deze nieuwe activiteiten niet groter mag zijn dan 350 meter. Hiermee komt het plangebied gedeeltelijk binnen het invloedsgebied te liggen. Het berekende groepsrisico voor deze mogelijke toekomstige uitbreiding is ongeveer een factor 10 onder de oriëntatiewaarde gelegen. Gezien de afstand tot het plangebied zal het groepsrisico door het plan niet significant toenemen. Het relevante scenario is het vrijkomen van toxische gassen bij brand. In dat kader wordt geadviseerd om de nieuwbouw in het plangebied te voorzien van afschakelbare ventilatie, zodat toxisch gas niet naar binnen kan worden gezogen. Dit is voornamelijk van belang voor de gebouwen waar zich grotere groepen mensen of kwetsbare groepen bevinden.

Transport over de weg

Het plangebied is op ongeveer 380 meter afstand van de Rotterdamseweg gelegen. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd ten behoeve van Croda. Doorgaande transporten gevaarlijke stoffen moeten gebruik maken van de Zuidwestelijk Randweg (N207). Gezien de afstand tot het plangebied is het plaatsgebonden risico en het groepsrisico niet relevant. Op een dergelijke afstand speelt alleen het "18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting openbaar gebied" (vastgesteld)



toxisch scenario. In het kader van de verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar paragraaf 6.2 (deel A) van de Visie EV van de gemeente Gouda. Hierin is de maatregel opgenomen om de nieuwbouw in het plangebied te voorzien van afschakelbare ventilatie, zodat toxisch gas niet naar binnen kan worden gezogen. Voor dit plan is dat alleen van belang voor het BuurtServiceCentrum.

Transport over het spoor

Ten noorden van plangebied, op 1200 meter afstand, is het spoor Rotterdam – Utrecht gelegen. Over deze spoorlijn worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Voor ruimtelijke plannen op meer dan 200 meter afstand van het spoor is het plaatsgebonden risico en groepsrisico niet relevant. Voor plannen op een grotere afstand kan worden verwezen naar paragraaf 6.2 (deel A) van de Visie EV van de gemeente Gouda. Hierin is de maatregel opgenomen om nieuwe gebouwen te voorzien van afschakelbare ventilatie (zie ook onder het kopje Transport over de weg).

Transport per buisleiding

In de omgeving van het plangebied zijn geen EV relevante buisleidingen gelegen.

Conclusie

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen spoor(wegen), vaarwegen, inrichtingen of buisleidingen gelegen die in het kader van externe veiligheid een beperking vormen voor het plangebied. Wel is in verband met het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor, de Rotterdamseweg, en het bedrijf Croda relevant dat nieuwe gebouwen worden voorzien van afschakelbare ventilatie, zodat toxisch gas niet naar binnen kan worden gezogen. Dit is mogelijk alleen van belang voor het BuurtServiceCentrum.

5.2 Milieu Effect Rapportage

Wettelijk kader

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject), maar de omvang onder de drempelwaarde van 2.000 woningen ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van deze ruimtelijke onderbouwing.

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

Onderzoek/ beoordeling

Deze aanvraag omgevingsvergunning maakt het oprichten van 30 woningen en een BuurtServiceCentrum mogelijk. De planontwikkeling zit qua omvang dan ook ruim onder de grens voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Zoals in deze milieuparagrafen en -onderzoeken aantonen heeft het bouwplan ook om andere redenen dan de omvang (zoals bijvoorbeeld de aard van de ontwikkeling of een ligging nabij een gevoelig gebied) geen significante nadelige gevolgen voor het milieu. Bij deze beoordeling is tevens gebruik gemaakt van alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particulier projecten'. Onderstaand zijn deze voor de m.e.r.-beoordeling belangrijke aspecten op een rijtje gezet, waarmee invulling wordt gegeven aan een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt onderdeel uit van het te nemen besluit. Op die manier wordt officieel kenbaar gemaakt dat de vormvrije m.e.r.-beoordeling heeft plaatsgevonden. In tabel 5.1 is de beoordeling opgenomen.

"18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting openbaar gebied" (vastgesteld)



Tabel 5.1: m.e.r.-beoordeling.

Projectnaam	Woningbouwontwikkeling Herenstraat, Gouda
Kenmerken van het project	
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	D 11.2 stedelijk ontwikkelingsproject (drempelwaarde 2.000 woningen. Initiatief: De voormalige woonbebouwing is inmiddels gesloopt ten behoeve van het oprichten van 30 woningen
Cumulatie met andere projecten	Nee
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	Grond, cement, hout, staal
Productie van afvalstoffen	Nee
Verontreiniging en hinder	Geluid, luchtkwaliteit zijn binnen wettelijke normen
Risico voor ongevallen	Nee
Plaats van project	
Bestaand grondgebruik	Voormalige woonbebouwing
Relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Geen natuurlijke hulpbronnen in het gebied
Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect	In samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijk effect op bevolking
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Nee
Orde van grootte van en de complexiteit van het effect	Gering.
Waarschijnlijkheid van het effect	N.v.t.
Duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Gelet op kleinschaligheid verwaarloosbaar effect
CONCLUSIE	De realisatie van de beoogde planontwikkeling leidt niet tot relevante milieueffecten die in een m.e.r. nader onderzocht moeten worden. Een m.e.r. is niet noodzakelijk

Conclusie

Dit bouwplan, alsmede de herinrichting van het openbaar gebied, is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, en dus ook niet m.e.r.-plichtig.

"18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting openbaar gebied" (vastgesteld)



5.3 Waterhuishouding

5.3.1 Beleid Hoogheemraadschap

Het oppervlaktewater binnen de gemeente Gouda wordt door twee hoogheemraadschappen beheerd. Het hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor het waterbeheer ten oosten van de Gouwe en ten noorden van de Hollandse IJssel. Ten westen van de Gouwe en ten zuiden van de Hollandse IJssel ligt het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK).

De locatie ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Dit schap is in dit 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 bouw mogelijkheden 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);

"18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting openbaar gebied" (vastgesteld)



- 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 het hoogheemraadschap 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.

5.3.1.1 Waterbeheerplan 2010-2015 van het Hoogheemraadschap

Voor de planperiode 2010-2015 is het Waterbeheerplan (WBP) van het hoogheemraadschap van toepassing. In dit plan geeft de waterbeheerder 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 de waterbeheerder 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: <http://www.rijnland.net/plannen/waterbeheerplan>.

5.3.1.2 Keur en Beleidsregels

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 de Hoogheemraadschappen hun taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kunnen 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 de waterbeheerder 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 de waterbeheerder nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website: http://www.rijnland.net/regels/keur_algemene

"18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting openbaar gebied" (vastgesteld)



5.3.1.3 Riolering en afkoppelen

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

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

Deze voorkeursvolgorde wordt onderschreven door de gemeente in het gemeentelijk rioleringsplan (GRP).

5.3.1.4 Zorgplicht en preventieve maatregelen voor Hemelwater

Voor de verwerking van hemelwater wijzen de waterbeheerders op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuulende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen. Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen van het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect optreedt 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.

5.3.2 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) geeft invulling aan het stedelijk waterbeheer van de gemeente Gouda. Hierin staat Gouda's visie beschreven over het rioolbeheer. En het GRP geeft op transparante wijze invulling aan de gemeentelijke zorgplicht met betrekking tot water: Deze zorgplichten zijn:

- Zorgplicht voor de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater (Wet Milieubeheer);
- Zorgplicht voor afvloeiend hemelwater (Wet op de Waterhuishouding);
- Zorgplicht voor het voorkomen van structureel nadelige gevolgen van grondwaterstanden (Wet op de Waterhuishouding).

De rioleringszorg heeft één hoofddoel. Dit is het duurzaam beschermen van de volksgezondheid. Het aanleggen en het onderhouden van adequate rioolsystemen is een wettelijke verplichting die voortvloeit uit de gemeentelijke zorgplicht voor afvalwater (artikel 10.33 uit de Wet milieubeheer).

Het algemene doel van de riolering wordt in het GRP vertaald in de onderstaande zes werkbare doelen.

1. Inzameling van het binnen gemeentelijk gebied geproduceerde verontreinigde water;
2. Inzameling van het overtollige hemelwater en grondwater dat niet mag of kan worden gebruikt voor de lokale waterhuishouding;
3. Transport van het ingezamelde water naar een geschikt lozingspunt;
4. Ongewenste emissies naar oppervlaktewater, bodem en grondwater zoveel mogelijk voorkomen;
5. Zo min mogelijk overlast voor de omgeving veroorzaken (in de breedste zin van het woord);
6. Doelmatig beheer en een goed gebruik van de riolering tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten.

In 2002/2003 stelden de gemeente Gouda en meerdere hoogheemraadschappen het eerste Waterplan voor Gouda vast. In 2008 hebben de gemeente Gouda en het hoogheemraadschap van Rijnland de

"18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting openbaar gebied" (vastgesteld)



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

Onderzoek

Het plangebied maakt onderdeel uit van het watersysteem Polder Korte Akkeren. circa 90% van deze polder is bebouwd en hoort bij het stedelijk gebied van Gouda. In het stedelijke gebied wordt in principe een polderpeil van NAP -2,3 m gehandhaafd. De afwatering van het stedelijke gebied heeft plaats via gemaal Korte Akkeren. Het oppervlaktewatersysteem wordt niet aangepast ten behoeve van dit bouwplan.

Het grondwaterpeil zal niet worden aangepast ten behoeve van dit bouwplan. Bodemdaling wordt daardoor niet door het plan beïnvloed.

In de bestaande situatie zijn percelen al bestemd voor woondoeleinden. In de nieuwe situatie is dat niet anders. Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap dient 15 % water te worden gecompenseerd wanneer meer dan 500 m², maar minder dan 10.000 m² verhard oppervlak wordt aangelegd. Het realiseren van watercompensatie is hier niet nodig, omdat sprake is van vervangende nieuwbouw en er minder dan 500 m² verhard oppervlak wordt aangelegd ten opzichte van de bestaande situatie. Voor de situering wordt verwezen naar de bijbehorende situatietekening van deze ruimtelijke onderbouwing.

Voor de nieuw te bouwen woningen wordt geen gebruik wordt gemaakt van uitlogbare bouwmetalen. Het hemelwater van de daken en verhard oppervlak wordt rechtstreeks geloosd op de bestaande riolering.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de gevraagde bouwactiviteit en de herinrichting van de openbare ruimte.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van onderhavige planontwikkeling dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Op grond van artikel 6.12 stelt de raad hiertoe een exploitatieplan op. Alternatieve mogelijkheid is dat kostenverhaal op alternatieve wijze wordt gezeurd. In dat geval dient een en ander te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met de eigenaar.

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant van de planontwikkeling hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale, regionale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken worden vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant te sluiten exploitatieovereenkomst, waaronder verhaal van planschade. 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.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van het bestuurlijke vooroverleg (conform artikel 3.1.1 Bro) met adviesinstanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. Het genoemde overleg zal plaatsvinden wanneer het ontwerpbesluit met deze hierbij behorende ruimtelijke onderbouwing ter inzage wordt gelegd. De eventuele inspraakreacties en zienswijzen zullen in dit hoofdstuk verwoord worden.

6.2.1 Inspraakprocedure

Het Centrumplan Korte Akkeren is verschillende keren met omwonenden besproken. In dat overleg zijn afspraken gemaakt teneinde een goede inpassing van het plan te bewerkstelligen.

6.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het ontwerpbesluit is door middel van een E-formulier bij Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland aangemeld. Uit de door u ingevulde antwoorden bleek dat het ruimtelijke plan niet hoefde te worden toegezonden.

Voorts wordt het ontwerpbesluit aan het Hoogheemraadschap van Rijnland (in het kader van de watertoets) toegezonden met de mogelijkheid hierop te reageren. Per e-mail van 11 december 2012 heeft het hoogheemradschap medegedeeld dat de ontwerpomgevingsvergunning Centrum Korte Akkeren Herenstraat geen aanleiding gaf tot het maken van opmerkingen.

6.2.3 Zienswijzenprocedure

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft vanaf 16 oktober 2014 tot en met 26 november 2014 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van tervisielegging zijn geen schriftelijke en/of mondelingen zienswijzen ingediend.

"18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting openbaar gebied" (vastgesteld)



Eindnoten

1. Op grond van artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht zijn de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing voor wat betreft de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing.

"18 appartementen, 12 woningen, een BuurtServiceCentrum, Herenstraat en herinrichting openbaar gebied"
(vastgesteld)



