

## **Besluit van de gemeenteraad**

voorstelnummer

29

div-nummer

672103

onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Kadebuurt, Kort Haarlem, Gouda Oost

### **de raad van de gemeente Gouda**

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 april 2011;

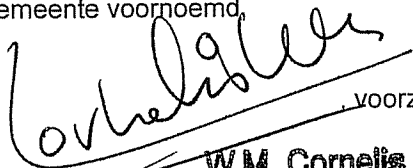
Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening


#### **besluit:**

1. de zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan te beantwoorden conform bijlage 1 (Nota van beantwoording Zienswijzen);
2. het bestemmingsplan Kadebuurt, Kort Haarlem, Gouda Oost gewijzigd vast te stellen (identificatienummer NL.IMRO.0513.1000.BPKKG-DF01), zoals aangegeven in bijlage 1 (Nota van beantwoording Zienswijzen) en in bijlage 2 (Nota van ambtshalve wijzigingen);
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
4. voor de bestemmingen "Gemengd, uit te werken" en "Woongebied, uit te werken" de coördinatiebepaling als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening toe te passen;
5. de inspectie van het ministerie van I&M en Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland te vragen het bestemmingsplan twee weken na het vaststellingsbesluit te mogen publiceren.

Aldus besloten in de openbare vergadering van **25 MEI 2011**

De raad der gemeente voornoemd,

  
\_\_\_\_\_, voorzitter  
**W.M. Cornelis**

  
\_\_\_\_\_, griffier  
**mw.drs. B. Lubbers**



# Voorstel aan de gemeenteraad

Aan  
de raad van de gemeente  
**Gouda**

dienst  
ROB

afdeling  
GBO

steller

B. Grisnich

onderwerp

bestemmingsplan Kadebuurt, Kort Haarlem, Gouda Oost

telefoon  
588963

voorstelnummer  
29

Gouda, 12 april 2011

div-nummer  
672103

## 1. Wat willen we bereiken?

- Een actueel bestemmingsplan voor de Kadebuurt, Kort Haarlem en Gouda Oost;
- Dat de herontwikkelingsplannen voor de Jan Verzwollezone en Gouda Oost juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt.

## 2. Wat gaan we ervoor doen?

Het bestemmingsplan Kadebuurt, Kort Haarlem, Gouda Oost vaststellen.

## 3. Wat mag het kosten?

De kosten voor het opstellen van het plan zijn gedekt uit het budget 'Bestemmingsplannen en structuurplannen' (nummer 600545 Actualiseren bestemmingsplannen).

## 4. Concept raadsbesluit

1. de zienswijzen te beantwoorden conform de bijgevoegde Nota van beantwoording Zienswijzen;
2. het bestemmingsplan Kadebuurt, Kort Haarlem, Gouda Oost gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig bijlage 1 (Nota van beantwoording zienswijzen) en bijlage 2 (Nota van ambtshalve wijzigingen);
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening
4. voor de Jan Verzwollezone Noord (bestemming Gemengd uit te werken) en Jan Verzwollezone Zuid (bestemming Woongebied uit te werken) de coördinatiebepaling als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening toe te passen;
5. de inspectie van het ministerie van I&M en Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland te vragen het bestemmingsplan twee weken na het vaststellingsbesluit te mogen publiceren.

## 5. Aanleiding

Het bestemmingsplan Kadebuurt, Kort Haarlem, Gouda Oost omvat de in de naam opgenomen wijken. Het plan maakt herontwikkeling mogelijk van de volgende locaties: Springers-locatie, Zuidelijk Stempel West, het middendeel van de Jan Verzwollezone-Zuid en de Jan Verzwollezone-Noord.

Het opstellen van dit bestemmingsplan vloeit voort uit het project actualisering en digitalisering bestemmingsplannen. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Fluwelensingel aan de westkant, de spoorlijn aan de noordkant, de grens tussen Gouda Oost en Goverwelle aan de oostkant en de Hollandsche IJssel aan de zuidkant.



Hierbij doen wij u een voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 2 december 2010 tot en met 12 januari 2011. Over het ontwerp zijn 12 zienswijzen ontvangen. Een voorstel voor beantwoording is opgenomen in de Nota zienswijzen. Het voorstel leidt tot een aantal wijzigingsvoorstellen voor het bestemmingsplan. Daarnaast is er aanleiding voor een aantal ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan. Bij de argumenten hieronder worden de belangrijkste wijzigingen toegelicht.

## 6. Toelichting

### *Argumenten*

#### *1.1 De zienswijzen op het ontwerp zijn van een conceptantwoord voorzien en geven in sommige gevallen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan*

Over het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal 12 zienswijzen kenbaar gemaakt. De zienswijzen komen van:

- vijf bewoners en bedrijven in het gebied;
- een viertal instanties, namelijk het Hoogheemraadschap van Rijnland, het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Prorail en Tennet;
- De werkgroep Gouda - Krimpenerwaard;
- Bokx Vastgoed en Timpaan als ontwikkelende partijen in de Jan Verzwollezone Noord en Zuid.

De reacties zijn in bijgaande Nota Zienswijzen samengevat en van een conceptantwoord voorzien. Wij stellen u voor om naar aanleiding van de zienswijzen enkele wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen. Korthedshalve verwijzen wij u daarvoor naar de Nota Zienswijzen.

#### *2.1 Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Goudse standaard en de wettelijke normen. De opzet is ten opzichte van het ontwerp gelijk gebleven.*

De hoofdlijnen van het ontwerpbestemmingsplan blijven ongewijzigd en zien er als volgt uit. Het bestemmingsplan Kadebuurt, Kort Haarlem, Gouda Oost is voor het grootste deel een gedetailleerd plan: per perceel wordt aangegeven wat de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden zijn.

Uitgangspunten zijn daarbij de bestaande planologische regeling en rechten en de feitelijke situatie voor zover deze legaal is. Daarbij wordt rekening gehouden met de actuele wet- en regelgeving, het streven naar standaardisering en de wenselijkheid of mogelijkheid van de bestemmingen vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Naast deze gedetailleerde bestemmingen is ook een aantal andere bestemmingsformules opgenomen die de herontwikkeling van een deel van de Jan Verzwollezone en Gouda Oost mogelijk maken. Het gaat om de volgende locaties:

- Jan Verzwollezone- Noord  
In dit gebied, aansluitend op parkeerterrein Klein Amerika, wordt de realisatie van een supermarkt, woningen boven de supermarkt en uitbreiding van parkeerplaatsen mogelijk gemaakt. De gekozen bestemmingsformule is die van de uit te werken bestemming, waarmee de functie wordt vastgelegd, maar flexibiliteit wordt geboden voor de detaillering.
- Jan Verzwollezone –Zuid  
Het betreft hier het middendeel van de Jan Verzwollezone-Zuid, waarin woningen mogelijk worden gemaakt, ook via een uit te werken bestemming. Een te realiseren watergang wordt mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid.  
Het zorgcentrum aan de zuidkant wordt in een afzonderlijk bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Het gebied aan de noordkant is in het door de raad vastgestelde stedenbouwkundig programma ook bedoeld voor wonen, maar wordt in voorliggend bestemmingsplan nog bestemd voor bedrijven, omdat voor een deel verwerving nog moet plaatsvinden en planvorming nog niet is uitgekristalliseerd.

- Springers-locatie  
Op de Springers-locatie zijn plannen voor realisatie van twee supermarkten en appartementen. De huidige bestemming is opgenomen, met een wijzigingsbevoegdheid om de genoemde bebouwing mogelijk te maken.
- Zuidelijk Stempel West  
In dit gebied is in de toekomst sloop van woningen en vervolgens nieuwbouw aan de orde, inclusief de realisering van een groene verbindingszone tussen de Springers-locatie en het centrum van Gouda Oost. De ontwikkelingen zijn hier mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid.

## 2.2 *Er is aanleiding een aantal ambtshalve wijzigingen door te voeren .*

Los van de binnengekomen zienswijzen is er aanleiding tot een aantal ambtshalve wijzigingen.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van onze wijzigingsvoorstellen:

1. De plangrens aan de zuidkant wordt iets aangepast, zodanig dat deze aansluit op de plangrens van het ontwerpbestemmingsplan "Hanepraij".
2. In de verbeelding wordt een aantal aanpassingen gedaan, zodat het bestemmingsplan de herinrichtingsplannen voor de openbare ruimte in Vreewijk Noord mogelijk maakt.
3. Artikel 36.4 (wijz.gebied 2), onder e.: hier staat in de tekst "b", maar dat moet zijn "d".
4. Fluwelensingel 83/84 – achterste stukje bebouwing (met schutting op verdieping) wordt in bestemming Gemengd opgenomen.
5. De Waaiersluis wordt net zo bestemd als in het bestemmingsplan Stolwijkersluis, namelijk Maatschappelijk (sluis), om daarmee de maatschappelijke functie van de sluis beter tot uitdrukking te brengen. In het ontwerpbestemmingsplan was de sluis nog bestemd als Bedrijf (nutsvoorziening).
6. Het perceel Voorwillenseweg 105 is in het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk bestemd als bedrijf, terwijl het perceel wordt bewoond. Dit perceel wordt bestemd voor wonen en tuin, met een regeling conform het geldende bestemmingsplan voor de omvang van de bestemming tuin, de omvang van het gebied voor bijgebouwen, de omvang van het bebouwingsvlak en de toegestane bouwhoogtes.
7. Aan de bestemming "Waarde archeologie" (artikel 25) wordt een lid 2 toegevoegd, dat als volgt luidt: "Een omgevingsvergunning voor het bouwen krachtens de onderliggende bestemmingen wordt slechts verleend nadat het bevoegd gezag een vergunning krachtens de 'Verordening monumenten en archeologie' heeft verleend.
8. De bestemming voor de Joubertstraat 22-34 (op de hoek van de Piet Retiefstraat) wordt gewijzigd in "Gemengd – 2", met een specifieke aanduiding voor een exclusief gebruik ten behoeve van "bedrijf" en "detailhandel volumineus" op de begane grond, met uitsluiting van de mogelijkheid voor kantoor. Deze bestemmingsregeling sluit aan op het geldende bestemmingsplan en het huidige gebruik. Abusievelijk was in het ontwerpbestemmingsplan een bestemming Gemengd - 1 opgenomen, die mogelijkheden biedt voor alle vormen van detailhandel, wonen, maatschappelijke functies en horeca. Het bieden van deze mogelijkheden zou problematisch kunnen zijn met het oog op de belangrijke verkeersfunctie van de Joubertstraat en de geluidbelasting (bij geluidgevoelige functies).
8. Aan de artikelen 5.1.c en 8.1.c wordt toegevoegd: "aan de functie als bedoeld onder a en b gebonden parkeervoorzieningen".
9. Aan artikel 9.1.c wordt toegevoegd: "gebonden aan de functies onder a en b".
10. Aan artikel 11.1.c wordt toegevoegd: "gebonden aan de functies onder a en b."
11. Artikel 12.1.b, wordt gewijzigd in: "kantoorgebonden parkeervoorzieningen".
12. Artikel 31.2 wordt aangevuld met "bewassingsinstallaties".
13. De geluidzone behorende bij het trafostation aan de Provincialeweg West, voor zover vallend in het plangebied van het bestemmingsplan Kadebuurt, Kort Haarlem, Gouda Oost, wordt opgenomen op de verbeelding.

## 3.1 *Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig omdat anterieure overeenkomsten zijn of worden gesloten*

Voor de ontwikkelingen in de Jan Verzwollezone-Noord en Zuid zijn anterieure overeenkomsten met de ontwikkelende partijen gesloten. In het geval van de Jan Verzwollezone-Noord is dat Timpaan, voor

de Jan Verzwollezone-Zuid is dat Bokx vastgoed. Na het sluiten van deze overeenkomsten kan het bestemmingsplan zonder exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening worden vastgesteld.

Omdat de ontwikkelingen in Gouda Oost via wijzigingsbevoegdheden zijn geregeld, dient pas bij het vaststellen van de wijzigingsplannen een anterieure overeenkomst te zijn getekend met Woonpartners Midden-Holland. Over de aard en de reikwijdte van deze overeenkomsten zijn afspraken gemaakt in de gebiedsontwikkelingsovereenkomst met Woonpartners Midden-Holland.

#### *4.1 Met het toepassen van de coördinatiebepaling wordt tijdwinst geboekt*

Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor het vaststellen van een wijzigingsplan of een uitwerkingsplan door ons college op basis van de randvoorwaarden die u daarvoor vaststelt in het bestemmingsplan. Verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen is pas mogelijk als na vaststelling van het bestemmingsplan een uitwerkings- of wijzigingsplan is vastgesteld. Om tijd te winnen bevat de Wet ruimtelijke ordening een bepaling (artikel 3.30) die het mogelijk maakt om de procedures voor het uitwerkingsplan en/ of wijzigingsplan gelijk te schakelen met de procedure voor de omgevingsvergunning voor het bouwen. De raad moet hiertoe dan wel besluiten bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Wij stellen u daarom voor deze bepaling van toepassing te verklaren voor de Jan Verzwollezone Zuid en Noord (bestemmingen 'Uit te werken Woongebied' en 'Gemengd, uit te werken'), omdat de planvorming hier al vergevorderd is. Voor Gouda Oost ligt toepassing van deze bepaling minder voor de hand omdat planvorming hier nog niet zo ver is uitgekristalliseerd. Toepassing van de bepaling in een dergelijke situatie heeft als nadeel dat pas planologische duidelijkheid ontstaat als alle bouwplannen op het niveau van de omgevingsvergunning zijn uitgedetailleerd. Voor alle partijen is het dan prettiger dat eerst voor functies en bouwmassa's een wijzigingsplan wordt vastgesteld en aldus planologische zekerheid bestaat, voordat de detailuitwerking in aanvragen om omgevingsvergunning start.

#### *5.1. De bestemmingsplanprocedure kan worden bekort wanneer het ministerie van I&M en de provincie hiermee instemmen*

Standaard geschiedt de bekendmaking van een bestemmingsplan conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening binnen twee weken na vaststelling van het bestemmingsplan. Hierop zijn twee uitzonderingen:

- indien een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld;
- indien de zienswijzen van VROM of de provincie niet geheel worden overgenomen.

Wij stellen u voor het bestemmingsplan Kadebuurt, Kort Haarlem, Gouda Oost op onderdelen gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpplan.

In deze gevallen moet het bestemmingsplan eerst ter beoordeling toegezonden worden aan het ministerie van I&M en Gedeputeerde Staten. Zij hebben volgens de wet 6 weken de tijd om eventueel een reactieve aanwijzing te geven, waardoor bepaalde delen niet in werking treden. De bekendmaking volgt dan pas zes weken na vaststelling van het bestemmingsplan.

In afwijking hiervan kan een verzoek tot eerdere bekendmaking worden ingediend bij de VROM-inspectie en bij Gedeputeerde Staten. Dat verzoek moet opgenomen worden in het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal door beide instanties snel beoordeeld worden op de vraag of de wijzigingen nationaal danwel provinciaal belang raken. Ook zullen zij beoordelen of zij akkoord kunnen gaan met de beantwoording van hun zienswijzen. Indien deze beoordeling positief uitvalt dan zal toestemming verleend worden om de vaststelling van het bestemmingsplan twee weken na vaststelling bekend te maken.

## **7. Juridische gevolgen / fatale termijnen / handhaving / deregulering**

Volgens artikel 3.8 Wro dient de gemeenteraad te beslissen binnen 12 weken na afloop van de inzage termijn. Dit is echter geen fatale termijn.

Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij een voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Het gevolg van toepassing van de coördinatiebepaling als bedoeld in artikel 3.30 Wro is dat de aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen in de Jan Verzwollezone én de betreffende uitwerkingsplannen tegelijkertijd dezelfde procedure doorlopen.

**8. Financiële / personele / organisatorische gevolgen**

De kosten voor het opstellen van het plan zijn gedekt uit het budget 'Bestemmingsplannen en structuurplannen' (nummer 600545 Actualiseren bestemmingsplannen). Voor de ambtelijke begeleiding zijn uren gereserveerd binnen de afdeling Gebiedsontwikkeling.

**9. Communicatie / interactiviteit / inspraak / participatie**

De wettelijk verplichte communicatiemomenten worden aangehouden.

Aan degenen die een zienswijze hebben ingediend is een conceptbeantwoording verzonden, waarbij is aangetekend dat het hier gaat om ons voorstel aan de raad.

Het vaststellingsbesluit van de raad wordt gedurende de beroepstermijn van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode is het plan digitaal in te zien via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en de gemeentelijke website en op papier bij de publieksbalie. Hiervan wordt kennis gegeven in de Goudse Post, de Staatscourant en via elektronische weg aan de eerder bij het plan betrokken overleginstanties.

Burgemeester en wethouders van G o u d a,  
de secretaris,                      de burgemeester,

**Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan**

**“Kadebuurt, Kort Haarlem, Gouda Oost”**

Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing Bestemmingsplan
<b>1.</b>			
1.	In het plangebied is een 150 kV-verbinding gelegen waar de gemeente nog geen rekening mee heeft gehouden. TenneT verzoek om deze verbinding op te nemen en te bestemmen als "Leiding - hoogspanning".	De gemeente zal deze leiding opnemen in het bestemmingsplan en te bestemmen als "Leiding - hoogspanning".	Op plankaart de leiding intekenen en in de bestemmingsplanregels een artikel toevoegen: Artikel 24 Leiding – Hoogspanning invoegen. Planregels conform artikel 23 Leiding - Gas en Leiding - Water
<b>2.</b>			
2.1	In de uitwerkingsregels onder art. 21.2b wordt vermeld dat bebouwing aan de zijde van de Fluwelensingel in de voorgevelrooilijn langs de weg moet worden gebouwd. Verzocht wordt om dit aan te passen naar: De hoofdmassa van de bebouwing dient aan de zijde van de Fluwelensingel langs de weg te worden gebouwd.	De gemeente heeft geen bezwaren tegen het terugleggen van de bebouwing op de begane grond. De tekst in art. 21.2b zal worden aangepast.	Artikel 21.2, lid b aanvullen met: (..) te worden gebouwd, met uitzondering van de bebouwing in de eerste bouwlaag.
2.2	Op grond van de uitwerkingsregels mag detailhandel uitsluitend in één bouwlaag gerealiseerd worden. Reclamant verzoekt om het ook mogelijk te maken om nevenfuncties gerelateerd aan detailhandel ook op in een andere bouwlaag mogelijk te maken.	De gemeente heeft er geen bezwaar tegen als er in een tweede bouwlaag een beperkt aantal nevenfuncties, gerelateerd aan de detailhandel mogelijk worden gemaakt. De uitwerkingsregels zullen hiervoor worden aangepast.	Artikel 21.2, lid c aanvullen: 1) op de begane grond 2) op de eerste verdieping, voor zover het betreft ondergeschikte activiteiten zoals kantoor, kantine 3) met een vvo van ten hoogste 1500m <sup>2</sup>
2.3	Uitwerkingsregel 21.2d dwingt een ontwikkeling in de vorm van appartementen af. Reclamant zou graag een algemene omschrijving willen zodat bijvoorbeeld een herenhuis gerealiseerd kan worden.	De gemeente heeft geen bezwaar tegen het realiseren van een ander type woning dan appartementen. De uitwerkingsregels zullen hiervoor worden aangepast.	Artikel 21,2, lid d aanpassen: 1) huidig sub 1 verwijderen 2) huidig sub 2 aanpassen tot maximaal 15 woningen
2.4	Reclamant maakt bezwaar tegen de opgenomen parkeernormering.	De gemeente heeft inmiddels in de bouwverordening parkeernormen	Artikel 21.2, onder e verwijderen



	Reclamant verzoekt om een norm op te nemen van 3 parkeerplaatsen per 100m <sup>2</sup> bvo supermarkt.	opgesteld voor supermarkten. Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet aan deze norm voldaan worden. De bepaling in het bestemmingsplan kan dan worden geschrapt.	
<b>3.</b>			
3.1	Reclamant is van mening dat het schrappen van de bouwmogelijkheid van 1 woning op zijn perceel in strijd is met gemeentelijke doelstellingen op het gebied van woningbouw.	Ruimtelijke ordening betekent dat belangen worden afgewogen. Woningbouw is niet op elke plaats mogelijk en wenselijk, alhoewel het verzoek van reclamant begrijpelijk is en de wens om ter plaatse bouwmogelijkheden te behouden kan worden ingewilligd.	
3.2	Reclamant wil dat het mogelijk wordt om aan de meest westelijke zijde van zijn perceel een brug te realiseren welke geschikt is voor het dragen van auto's en eventuele kleine verhuiswagen.	Vrijwel alle percelen aan de Voorwillenseweg zijn via een voor auto's geschikte brug ontsloten. Geparkeerde auto's op de openbare weg zijn ook niet gewenst. Het realiseren van een brug aan de westelijke zijde van het perceel zal daarom mogelijk worden gemaakt. Het smalle strookje groen ten westen van de huidige brug wordt over de breedte van het perceel bestemd tot verkeer.	Het smalle strookje groen ten westen van de huidige brug wordt over de breedte van het perceel Voorwillenseweg 145 bestemd tot verkeer.
3.3	In het vigerende bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om op het perceel van reclamant 2 woningen te bouwen, zonder beperking van een bouwvlak. Kan de gemeente de noodzaak van bouwvlakken toelichten en de reden waarom de bouwmogelijkheid	Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is de wens om het karakter van het veenlint van de Voorwillenseweg te behouden van belang geweest. Daarom is in beginsel de bestaande situatie bestemd.	De verbeelding voor de percelen aan de Voorwillenseweg 145, 145a, 147 en 149 wijzigt, inhoudend dat op elke perceel maximaal twee woningen mogen worden gebouwd, met een <i>gezamenlijk</i> grondoppervlakte per perceel van maximaal 320 m <sup>2</sup> . De maximale goothoogte bedraagt 7 m, de maximale bouwhoogte bedraagt 11 m.

	in het bestemmingsplan beperkt is tot 1 bouwvlak ?	Daarbij is onvoldoende onderkend dat op grond van bestaande rechten ter plaatse op een aantal kavels 2 woningen mogen worden gebouwd. Bij het afwegen van deze belangen wordt nu overwogen dat het wegbestemmen van genoemde bouw mogelijkheden een te vergaande stap zou zijn. De mogelijkheid voor de bouw van 2 woningen wordt daarom onder een aantal voorwaarden gehandhaafd op de percelen met de huisnummers Voorwillensweg 145, 145a, 147 en 149.	Daartoe wordt aan artikel 20.2.1 een sublid b toegevoegd, dat als volgt luidt:  “b. ter plaatse van de ‘specifieke bouwaanduiding – maximum aantal wooneenheden’ uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd, tot een maximum van twee woningen per bouwperceel met een gezamenlijke grondoppervlakte van maximaal 320 m2 per bouwperceel;”  Een schets van de bijbehorende verbeelding is toegevoegd als bijlage 1 bij deze nota van beantwoording zienswijzen.
3.4	Staat de gemeente positief tegen over een gesprek met reclamant zodat in het bestemmingsplan de eventuele bouwvlakken overeenkomen met zijn plannen voor het realiseren van 2 woningen op het perceel.	Dit gesprek is inmiddels gevoerd.	
<b>4.</b>			
4.1	In het bestemmingsplan is geen rekening gehouden met het voorbeeldbestemmingsplan Hollandsche IJsseloevers. Verzocht wordt om dit plan integraal op te nemen in het bestemmingsplan.	De gemeente zal dit voorbeeldbestemmingsplan alsnog vertalen in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt een bestemming toegevoegd genaamd “Waarde – Rivierzone”, waarin dit voorbeeldbestemmingsplan is vertaald.	Toevoegen op plankaart: - aanduiding Waarde – Rivierzone op 10 meter vanuit de bestemmingsgrens Hollandsche IJssel op bladen 3 en 4.  Toevoegen in regels de bestemming “Waarde – Rivierzone”, (artikel 27), conform bijlage 2 bij deze nota van beantwoording zienswijzen.

<b>5.</b>			
5.1	<p>De contouren en woonfunctie van Goejanverwelledijk 26-30 zijn strijdig met het functioneren van molen Beneden-Haastrecht. Het bouwplan belemmert het zicht op de molen en de windvang. Bovendien veroorzaakt de molen slagschaduw en lichthinder voor de woningen. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan de contouren en functie van de huidige bebouwing aan te houden</p>	<p>Voor de nieuwe bebouwing op de Stubbe-locatie is bouwvergunning verleend. Deze bouwmogelijkheid is daarom ook in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen en zal bij de vaststelling als bouwmogelijkheid worden gehandhaafd. Het gemeentebestuur is van mening dat met de genoemde punten (zicht, windvang, slagschaduw en lichthinder) voldoende rekening is gehouden en kan zich daarom niet vinden in het oordeel van de rechtbank d.d. 19 januari 2011 over de verleende bouwvergunning/ artikel 19 WRO-procedure. De gemeente heeft hoger beroep aangetekend bij de Raad van State.</p> <p>Om nog ruimte te creëren het bouwplan aan te passen naar aanleiding van een mogelijke uitspraak van de Raad van State die zou vragen om aanpassing van de bestreden bouwvergunning wordt bij de vaststelling gekozen, voor een uit te werken bestemming Woongebied.</p> <p>Naar aanleiding van de uitspraak</p>	<p>Voor de locatie Goejanverwelledijk 26-30 wordt de volgende bestemming opgenomen:</p> <p>Artikel xx      Woongebied - Uit te werken 2</p> <p>xx.1      Bestemmingsomschrijving</p> <p>De voor 'Woongebied - Uit te werken 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. wonen;</li> <li>b. tuinen en erven;</li> <li>d. aan de functie onder a en b gebonden parkeervoorzieningen;</li> <li>e. verkeer en verblijf;</li> <li>f. voet- en fietspaden;</li> <li>g. speelvoorzieningen;</li> <li>h. groenvoorzieningen en water;</li> <li>i. nutsvoorzieningen.</li> </ol> <p>xx.2      Uitwerkingsregels</p> <p>Burgemeester en wethouders werken het plan, voor zover betreft de gronden als bedoeld in lid xx.1, in zijn geheel of in gedeelten uit volgens de regels:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. op en in de gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd;</li> <li>b. bij de bouw wordt artikel xx (Vrijwaringszone Molenbiotoop) in acht genomen;</li> <li>b. er mogen ten hoogste 8 woningen worden gebouwd;</li> <li>c. de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing bedraagt ten hoogste 625 m<sup>2</sup>;</li> <li>d. het aantal parkeerplaatsen bedraagt 16;</li> </ol>

		van de rechtbank over de artikel 19-procedure voor deze locatie is overigens gebleken dat de maximale hoogte van de woningen nauwkeuriger moet worden bestemd, van 6 meter naar 6.10 meter boven peil.	<p>e. de bouwhoogte van de gebouwen bedraagt ten hoogste 6.10 m;</p> <p>xx.3 Bouwregels Zolang en voor zover een uitwerking nog geen rechtskracht heeft gekregen, mag in het desbetreffende deel van het plan niet worden gebouwd.</p> <p>xx.4 Afwijken van de bouwregels Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 3 indien het betreffende bouwwerk in overeenstemming is met het ontwerp van de uitwerking.</p>
<b>6.</b>			
6.1	Uit de toelichting blijkt dat bij een aantal huizen de voorkeurswaarden met betrekking tot railverkeerslawaai wordt overschreden. Uit de toelichting blijkt niet hoe de gemeente hier mee om gaat. Verzocht wordt om dit in een volgende fase wel aan te geven	De beoordeling of Hogere Waarden noodzakelijk zijn, is voor nieuwe situaties van toepassing. Daar waar ontwikkelingen in dit plangebied mogelijk worden gemaakt, zijn deze getoetst aan railverkeerslawaai als gevolg van de spoorlijn Gouda – Utrecht. Deze ontwikkelingen zijn allen op zodanige afstand van de spoorlijn gelegen, dat er geen sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde en er geen Hogere Waarden behoeven te worden vastgesteld.	Geen verdere acties
6.2	Verzocht wordt om in artikel 2, wijze van meten, op te nemen dat ten aanzien van de bestemming Verkeer- Railverkeer, de	De wijze van meten vindt nog steeds plaats vanaf het peil. Aan de definitie van peil wordt een sublid	Aanvullen art. 1.42 peil: - lid d, indien binnen de bestemming Verkeer – Railverkeer wordt gebouwd: de Bovenkant Spoorstaaf.

	bouwhoogte van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde gemeten dient te worden van af de Bovenkant Spoorstaaf (BS)	toegevoegd voor bouwwerken binnen de bestemming Verkeer – Railverkeer	
<b>7.</b>			
7.1	<p>Verzocht wordt om in paragraaf 3.9.1 en 5.6.3 van de toelichting de Waterwet i.p.v. de Wet beheer rijkswaterstaatswerken te benoemen en in paragraaf 3.9.1 het Nationaal Waterplan op te nemen.</p> <p>Bovendien wordt verzocht om in paragraaf 3.9.1 aan te vullen dat de Beleidslijn Grote Rivieren geldt voor het gehele buitendijks gelegen deel van het plangebied, inclusief de Hollandsche IJssel</p>	De gemeente zal deze zienswijze overnemen en de toelichting van het bestemmingsplan hierop aanpassen.	Aanvulling in paragraaf 3.9.1 en 5.6.3
7.2	<p>Binnen het plangebied is buitendijks gelegen bebouwing aanwezig. De gemeente is verantwoordelijk voor het voorkomen van wateroverlast, als gevolg van rivierwaterstijging.</p> <p>Geadviseerd wordt om in de toelichting aan te geven hoe de gemeente hier mee om gaat.</p>	<p>Het voorkomen van wateroverlast als gevolg van rivierwaterstijging in buitendijks gebied is geen exclusieve verantwoordelijkheid van de gemeente. Ook grondeigenaren in het gebied en andere overheden hebben hierin een verantwoordelijkheid. De gemeente is in overleg met het Hoogheemraadschap over de dijkversterking langs de Hollandsche IJssel, waarbij verschillende tracés worden bestudeerd, met verschillende effecten voor het buitendijks gebied.</p>	

7.3	Op de plankaart ontbreekt de in paragraaf 5.6.3 genoemde dubbelbestemming "Waarde-waterbergingsgebied".	Deze dubbelbestemming staat wel op de plankaart. Het betreft de strook groen langs de Hollandsche IJssel.	
<b>8.</b>			
8.1	Van de regionale waterkeringen langs de Fluwelensingel / Blekersingel en de Karnemelksloot is alleen de kernzone op de verbeelding opgenomen. Verzocht wordt om ook de beschermingszone op de verbeelding op te nemen.	De beschermingszone zal ook op de plankaart worden opgenomen.	De beschermingszone langs de Fluwelensingel/ Blekersingel en de Karnemelksloot wordt op de verbeelding opgenomen, overeenkomstig de keur van het Hoogheemraadschap.
8.2	De ontwikkelingsmogelijkheden voor de Jan Verzwollezone Noord zijn voor een deel gelegen in de beschermingszone van de waterkering. Dit stelt beperkingen aan de ontwikkelingsmogelijkheden	Bij deze ontwikkeling zal overleg gevoerd worden met het Hoogheemraadschap over de wijze waarop met de waterkering wordt omgegaan.	
8.3	Het hoogheemraadschap is verheugd met de mogelijkheid om met een wijzigingsbevoegdheid de hoeveelheid oppervlaktewater te kunnen vergroten.	De gemeente neemt deze reactie voor kennisgeving aan.	
<b>9.</b>			
9.1	In het vigerende bestemmingsplan heeft het pand van zijn cliënt aan de Fluwelensingel 35 de bestemming "Wonen". In het ontwerpbestemmingsplan heeft het pand de bestemming "Gemengd 1" gekregen. Zijn cliënt gebruikt het pand voor studiotakerverhuur en gaat er van uit dat dit gebruik ook onder de bestemming 'Gemengd 1' is toegestaan.	Deze gebruiksmogelijkheid is toegestaan in het ontwerpbestemmingsplan. Van belang is wel dat bij studiotakerverhuur wordt voldaan aan het bepaalde in de bouwverordening en het Bouwbesluit.	
9.2	Indien de kamerverhuur niet past binnen	Zie onder 9.1	

	de bestemming "Gemengd 1" verzoekt reclamant de bestemming zodanig te wijzigen dat dit past binnen de bestemming past.		
9.3	Indien hetgeen onder 9.2 niet mogelijk is, wordt verzocht een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid op te nemen voor het voortzetten van het gebruik als kamerverhuurbedrijf.	Zie onder 9.1	
9.4	Cliënt is van mening dat haar financiële belangen zwaarder wegen dan andere bij het tot stand komen van de nieuwe bestemmings van dit pand betrokken belangen.	Hoe zwaar het financiële belang van een eigenaar/ gebruiker weegt ten opzichte van andere bij het tot stand komen van een nieuwe bestemming betrokken belangen verschilt van geval tot geval. In dit geval wordt het financiële belang van cliënt overigens niet geschaad.	
9.5	Cliënt wijst er op dat dat het onttrekken van de woonruimte niet wenselijk is. Met deze woonruimte wordt voorzien in een behoefte.	Het onttrekken van woonruimte is in algemene zin niet wenselijk.	
<b>10.</b>			
10.1	Cliënten maken bezwaar tegen de plangrens, omdat het zorgcentrum niet is meegenomen. Het zorgcentrum vormt stedenbouwkundig één geheel met de noordelijk gelegen gronden (zie de mogelijkheid voor zorggerelateerd wonen aan de noordkant van het zorgcentrum en de verkavelingssuggestie). Het door de gemeente aangedragen argument dat de planontwikkeling van het zorgcentrum	Op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was wel degelijk onzeker wat de toekomst van de bouwplannen voor het zorgcentrum was, gelet op financiële moeilijkheden. Inmiddels is dat niet langer het geval, reden waarom inmiddels een apart bestemmingsplan is opgesteld voor het zorgcentrum. Het	

	onzeker is, klopt niet.	gemeentebestuur ontkent niet dat hier sprake is van een stedenbouwkundig samenhangend geheel, maar heeft er om genoemde reden voor gekozen het zorgcentrum in een apart bestemmingsplan op te nemen. De samenhang tussen de bouwplannen in de Jan Verzwollezone- Zuid is ook in de toelichting bij het bestemmingsplan benoemd.	
10.2	Cliënten pleiten er niet voor dat een zorgcentrum wordt mogelijk gemaakt, maar dat de gronden met een passende bestemming in het bestemmingsplan Kadebuurt, Kort Haarlem, Gouda Oost worden opgenomen.	Het gemeentebestuur heeft op goede gronden gekozen voor de realisatie van een zorgcentrum. De motivering hiervoor is te lezen in het ontwerpbestemmingsplan Hanepraij.	
10.3	Het bestemmingsplan laat woningbouw toe direct grenzend aan het fabrieksterrein van Melkert. Cliënten achten dit in strijd met een goede ruimtelijke ordening en onaanvaardbaar met het oog op de bedrijfsactiviteiten die ter plaatse zijn toegelaten. Er wordt gewezen op het milieukundig onderzoek van de Milieudienst en de VNG-zonering, die een afstand tot woningen voorschrijft van 50 tot 100 meter.	De gebruikte VNG-systematiek gaat uit van indicatieve afstanden. De concrete situatie van een bedrijf ter plaatse kan aanleiding zijn een kleinere afstand aan te houden. In het geval van de fa. Melkert is dat zorgvuldig nagegaan, zoals beschreven in milieukundig onderzoek bij het bestemmingsplan. Tevens is in de planregels aangegeven dat pas mag worden gebouwd binnen de milieuzone indien de hinder van het hiermee samenhangende bedrijf (i.c. Melkert) is afgenomen of verdwenen. Overigens is tijdens de beoordeling	Bestemming van het pand Fluwelensingel 86a wordt gewijzigd door het laten vervallen van de aanduiding "metaalwarenfabriek". In verband daarmee vervalt ook artikel 3.1.c. van de planregels.  De aanduiding milieuzone verdwijnt van de plankaart. In de bestemming "uit te werken woongebied" worden bebouwingsvlakken opgenomen, overeenkomstig bijlage 3 bij deze nota zienswijzen. De uitwerkingsregels bij de bestemming "uit te werken woongebied" worden daartoe herschreven (zie onder 12.3 van deze nota).



		<p>van deze zienswijze gebleken dat de firma Melkert ter plaatse niet meer actief is. Daarom wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan teruggevallen op de algemeen toelaatbare bedrijfscategorie, namelijk 2 en vervalt de specifieke aanduiding voor een metaalwarenfabriek in categorie 3.1. Omdat ter plaatse geen concreet bedrijf in categorie 2 gevestigd is kan de hindercontour daar niet op worden afgestemd. Het bestemmingsplan geeft aan dat, gelet op de menging van functies in het plangebied, categorie 2 algemeen toelaatbaar is (paragraaf 4.6.1). In het bestemmingsplan worden bebouwingsvlakken opgenomen voor de nieuw te bouwen woningen. De grens van deze bebouwingsvlakken ligt op ongeveer 18 m van de perceelsgrens van Melkert, wat een acceptabele afstand is om tussen een woning en een categorie 2-bedrijf aan te houden. Tegen de bovengeschetste achtergrond zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan een situatie mogelijk worden gemaakt die enerzijds een acceptabel woon- en leefklimaat voor de woningen realiseert en anderzijds het</p>	
--	--	---	--

		functioneren van een categorie 2-bedrijf mogelijk maakt.	
10.4	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan dient dit minimaal dezelfde ruimtelijke mogelijkheden te bieden die het geldende bestemmingsplan biedt. Gegarandeerd dient te worden dat enerzijds een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de voorziene woonbebouwing. Anderzijds dient de voorziene woonbebouwing geen negatieve effecten te hebben voor de bestaande bedrijven. Er is met de keuzes in het ontwerpbestemmingsplan geen sprake van een goede ruimtelijke ordening en strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht.	Het bestemmingsplan is in hoofdlijn conserverend. Voor een aantal locaties worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het gemeentebestuur is zorgvuldig omgegaan met de belangen van bedrijvigheid enerzijds en het belang van het creëren van een goed woon- en leefklimaat anderzijds. De afweging van die belangen maakt het mogelijk dat onder omstandigheden bestaande ruimtelijke mogelijkheden worden ingeperkt. Dat is precies wat de Wet ruimtelijke ordening bedoelt met goede ruimtelijke ordening.	
10.5	In de plantoelichting is onvoldoende onderbouwd waarom het maken een zorggerelateerd appartementengebouw en vijftien eengezinswoningen verantwoord is. Daarbij speelt de excentrische ligging, de wel erg grote loopafstand tot voorzieningen in het centrum van Gouda en het feit dat de realisering van het zorgcentrum blijkbaar nog onzeker is.	De locatie ligt juist recht tegenover het centrum van Gouda. Allerhande voorzieningen zijn op korte loopafstand gelegen. De onzekerheid over de realisering van het zorgcentrum is inmiddels weggenomen.	
10.6	Het nut en de noodzaak van de watergang tussen de Martenssingel en de Cronjévijver zijn onvoldoende aangetoond. Daarbij komt de watergang ten koste zal gaan van de bedrijfsvoering van Melkert. Realisering van een watergang staat overigens niet vast, nu	In de toelichting (paragraaf 5.4) is opgenomen dat deze watergang bedoeld is om de opvangcapaciteit voor water te vergroten en de waterkwaliteit te verbeteren. Het gaat hier om de afvoer van hemelwater, dat nu via een duiker	

	<p>in het bestemmingsplan niet is voorzien in aankoop of onteigening van de desbetreffende gronden binnen de planperiode van tien jaar.</p>	<p>van de Martenssingel naar de Cronjévijver loopt en vandaar in de Hollandsche IJssel wordt geloosd. Het Hoogheemraadschap heeft bepaald dat deze duiker moet worden vervangen door open water. De watergang is opgenomen via een wijzigingsbevoegdheid omdat het exacte tracé nog niet vast staat. Realisatie in de planperiode is reëel. Bij het wijzigen van de bestemming zal een grondslag ontstaan voor onteigening.</p>	
10.7	<p>De zienswijzen van cliënten die zijn verwoord in de zienswijze van 6 januari 2010 tegen het ontwerp vrijstellingsbesluit artikel 19, WRO voor het realiseren van een woonzorgcomplex "Hanepraai" dienen in het kader van dit ontwerpbestemmingsplan als herhaald en ingelast te worden beschouwd, omdat in de thans ter inzage liggende stukken aan die zienswijze niet op zodanige wijze is tegemoet gekomen dat daaraan de grondslag in relatie tot het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zou zijn ontvallen.</p>	<p>Omdat dit ontwerpbestemmingsplan geen betrekking heeft op het gebied waarvoor in 2009/ 2010 een (inmiddels stopgezette) artikel 19-WRO-procedure liep, is het onmogelijk om in het kader van dit ontwerpbestemmingsplan tegemoet te komen aan de zienswijze die in het kader van genoemde artikel 19-procedure is kenbaar gemaakt. Het daarin gestelde heeft immers geheel betrekking op het zorgcentrum. De zienswijze wordt hier door de firma Melkert als herhaald en ingelast beschouwd, maar beantwoording daarvan zou slechts een redelijk doel kunnen dienen indien besloten zou worden het zorgcentrum alsnog in dit bestemmingsplan op te nemen.</p>	

		Daarvoor wordt niet gekozen. Inmiddels is een apart ontwerpbestemmingsplan voor het zorgcentrum in procedure gebracht.	
<b>11.</b>			
11.1	Bewoner heeft eind december 2010 een aanvraag om omgevingsvergunning gedaan voor het bouwen van een carport, op een locatie die nu in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Tuin heeft gekregen, waarop niet mag worden gebouwd. Hij is het hier niet mee eens. De toevallige situatie dat de voordeur van zijn woning aan de zijkant zit mag niet als argument gebruikt worden om het zijerf van de woning ook maar een Tuinbestemming te geven. Hij ziet het erf aan de zijkant van zijn huis niet als voortuin.	Ook in het geldende bestemmingsplan heeft dit deel van het erf de bestemming Tuin, waarop een carport in de vorm zoals gewenst door de heer Van den Nieuwendijk niet is toegestaan. Deze bestemming wordt opnieuw opgenomen in dit bestemmingsplan. De toevallige situatie van de situering van de voordeur is niet de aanleiding geweest voor de bestemming Tuin. De aanleiding is de wens om het tuinstedelijk karakter van de buurt te behouden. Dat uitgangspunt zou worden verstoord door op de zijtuin van Boelhouverstraat 11 bouwmogelijkheden te bieden. Deze zijtuin ligt visueel immers in het verlengde van de voortuinen aan de Boelhouverstraat.	
11.2	De heer Van den Nieuwendijk maakt verder bezwaar tegen de doortrekking van het Koerierspad. Hij is bevreesd voor veel, te hard rijdend verkeer.	Er is voor doortrekking van het Koerierspad gekozen in verband met de behoefte aan parkeren langs het Koerierspad, een betere verkeersafwikkeling in de buurt en	

		de bereikbaarheid voor hulpdiensten.	
<b>12.</b>			
12.1	Gevraagd wordt om in het bestemmingsplan te verdisconteren dat metaalwarenfabriek Melkert inmiddels niet meer in de Jan Verzwollezone gevestigd is. Het verzoek is om woningbouw tot aan de perceelsgrens mogelijk te maken.	Inderdaad is metaalwarenfabriek Melkert niet meer in het gebied gevestigd. Wel kan zich ter plaatse een ander bedrijf (in maximaal categorie 2) vestigen. Daarom zal nog steeds rekening moeten worden gehouden met een zekere hinder. Er wordt in het bestemmingsplan een bebouwingsvlak gedefinieerd samenvallend met de uit te geven woonkavels uit het stedenbouwkundig plan. Daarmee wordt een afstand tussen Melkert en de uiterste bouwgrens gedefinieerd van ongeveer 18 m, wat voldoende is voor een categorie 2-bedrijf.	Bestemming van het pand Fluwelensingel 86a wordt gewijzigd door het laten vervallen van de aanduiding "metaalwarenfabriek". In verband daarmee vervalt ook artikel 3.1.c. van de planregels.
12.2	Bokx vraagt om het etiket "zorggerelateerde woningen" te schrappen uit de artikelen 4.10.02 en 5.4 en uit hoofdstuk 7 van de plandoelichting. Bij aanvang van de gebiedsontwikkeling is door de gemeente gesproken over woningen. Toen zich een kans voordeed voor zorggerelateerde woningen is dit label toegevoegd. Inmiddels is de kans op dit gebruik zeer klein geworden.	De mogelijkheid voor zorggerelateerde woningen is geformuleerd als mogelijkheid, niet als verplichting. Daarmee worden beide opties opengehouden, woningen of zorggerelateerde woningen. Dit legt dus geen beperkingen op aan de gebruiksmogelijkheden. Het etiket "zorggerelateerde woningen" zal worden gehandhaafd.	
12.3	In artikel 5.4 wordt gesproken over "appartementengebouw". In een	Inderdaad wenst de gemeente flexibiliteit in het programma. De	De bestemming Woongebied "uit te werken" (artikel 22) wijzigt op een aantal onderdelen:

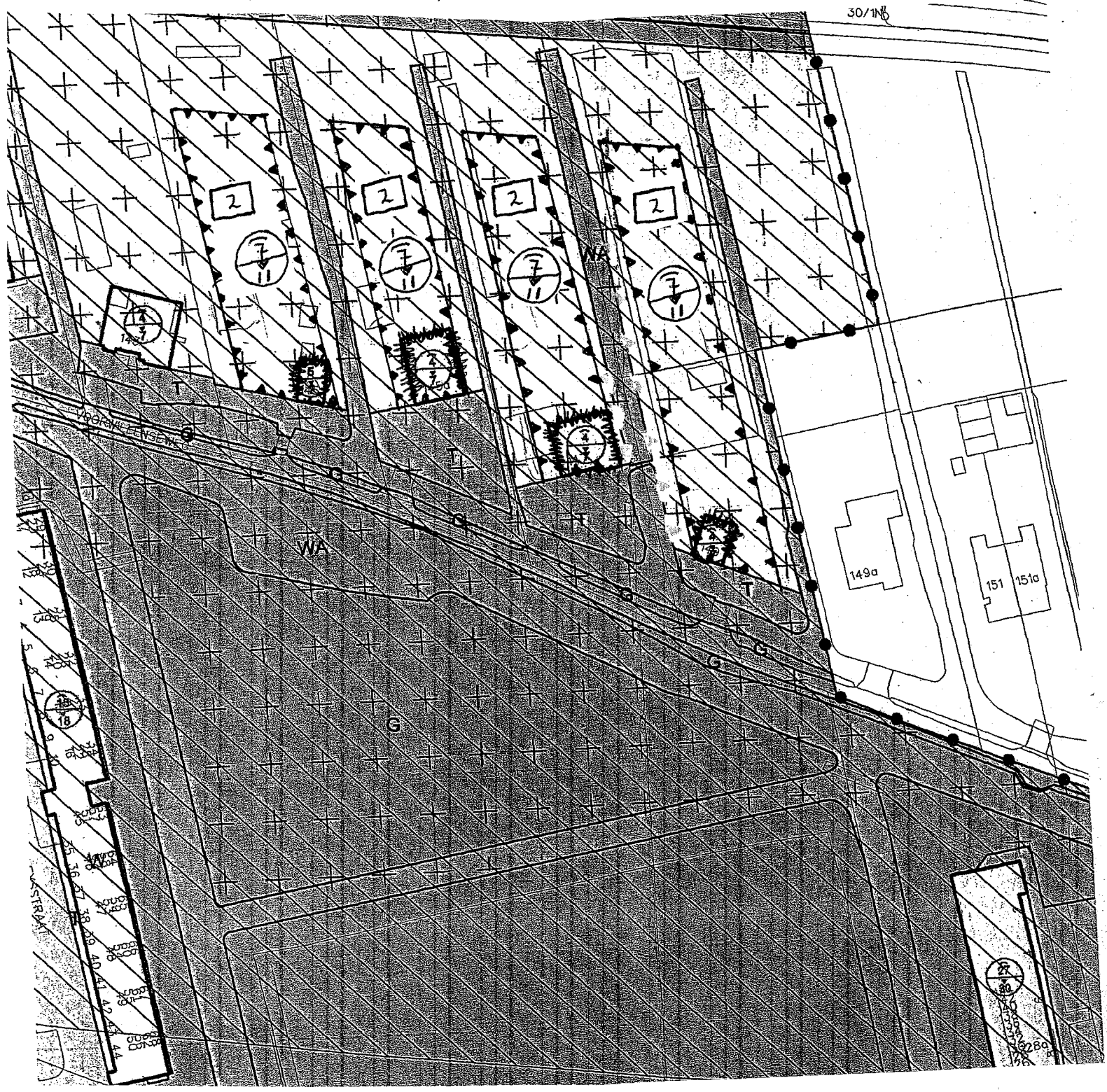
	<p>conceptherziening van de stedenbouwkundige randvoorwaarden worden ter plekke tevens mogelijkheden geschapen voor een combinatie van appartementen en eengezinswoningen. Gevraagd wordt de stukken hierop aan te passen.</p>	<p>stand van de woningmarkt vraagt hierom. Anderzijds geven de stedenbouwkundige randvoorwaarden meer richting aan de ruimtelijke configuratie dan in het ontwerpbestemmingsplan is voorgeschreven. De planregels van de bestemming “Woongebied, uit te werken” worden zodanig aangepast dat programmatisch meer flexibiliteit ontstaat, maar de stedenbouwkundig gewenste vorm duidelijker wordt voorgeschreven.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- toevoegen bouwvlakken;</li> <li>- voorgeschreven type en aantal woningen vervalt;</li> <li>- minimale en maximale hoogtes en dakhelling worden voorgeschreven.</li> </ul> <p>De tekst van artikel 22.2 komt daarmee als volgt te luiden:  “Burgemeester en wethouders werken het plan, voor zover betreft de gronden als bedoeld in lid 22.1, in zijn geheel of in gedeelten uit volgens de regels:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. op en in de gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd;</li> <li>b. gebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd in bouwvlakken;</li> <li>c. in het gebied mag een vloeroppervlakte van ten hoogste 2.250 m<sup>2</sup> worden gebruikt voor zorggerelateerd wonen;</li> <li>d. de minimale en maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘minimale-maximale bouwhoogte (m)’ is aangegeven;</li> <li>e. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding “maximale bouwhoogte” is aangegeven;</li> <li>f. de minimale en maximale dakhelling mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘minimale-maximale dakhelling’ is aangegeven;</li> <li>g. ter plaatse van de aanduiding ‘plat dak’ is een platte afdekking verplicht.”</li> </ol> <p>Op de verbeelding worden bouwvlakken, alsmede hoogtes en dakhellingen opgenomen, overeenkomstig bijlage 3 bij deze beantwoordingsnota zienswijzen.</p>
--	--	---	--

12.4	In artikel 5.4 is sprake van de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal 8 extra woningen. Gaarne verduidelijken dat hiermee bedoeld wordt een extra aantal woningen dat gerealiseerd kan worden ten zuiden van de grens tussen grond die in eigendom is van de gemeente en het perceel waar voorheen Melkert gevestigd was.	Door de gewijzigde planregels, en aanduidingen op de plankaart (zie hierboven) is het niet langer nodig deze woningen te benoemen.	
12.5	Gevraagd wordt om te anticiperen op het toekomstige gebruik van het perceel "Goudse ijzerwaren" als woongebied, bijvoorbeeld door middel van een wijzigingsbevoegdheid.	Zolang nog niet duidelijk is wanneer en in welke vorm deze ontwikkeling gestalte kan krijgen en hierover ook nog geen contracten zijn gesloten wordt de huidige bestemming Bedrijven gehandhaafd. In het bestemmingsplan wordt de toekomstige ontwikkeling wel benoemd.	
12.6	Bokx vraagt om naast de bestemming van het pand Fluwelensingel 86 tot bedrijf ook de continuering van het huidige gebruik (Kringloopwinkel) mogelijk te maken totdat nieuwbouw aan de orde is.	Voor het gebruik als kringloopwinkel geldt een tijdelijke vrijstelling. Het past niet in het gemeentelijk detailhandelsbeleid om hier permanent detailhandel toe te staan. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor deze locatie.	

BIJLAGE 1

BIJ NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN  
"KADEBUURT, KORT HAARLEM, GOUDA OOST

30/11/85



[ 2 ] = MAXIMUM AANTAL WOONEENHEDEN

( 7 / 11 ) = MAXIMALE GOOT- EN BOUWHOOGTE

1 : 1.000



# Bijlage 2 bij nota van beantwoording zienswijzen

## Artikel 27 Waarde – Rivierzone

### 27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Rivierzone' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. behoud en ontwikkeling van de aan de rivier gebonden landschappelijke waarden in de vorm van:
  1. de landschappelijke herkenbaarheid van de zoetwatergetijderivier;
  2. de belevingswaarde (beeldkwaliteit) van de rivier vanaf het water en de dijken;
  3. het realiseren van een met de zoetwatergetijderivier samenhangende inrichting van oevers;
- b. gebruik ten behoeve van de bescherming van de oevers.

### 27.2 Bouwregels

#### 27.2.1 Ten behoeve van de bestemming

Op de in lid 27.1 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemming 'Waarde - Rivierzone' uitsluitend andere bouwwerken, waaronder begrepen damwanden en vloten, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

Bouwwerken	op gronden met de bestemming groen, natuur of recreatie	op gronden met de bestemming 'Bedrijf' of 'Bedrijventerrein'	op gronden met overige bestemmingen
Damwanden	geen damwanden toegestaan	maximale bouwhoogte 2 m boven 0.30 – NAP (gem. ebniveaulijn) of, indien er sprake is van een talud, maximaal 2 m uitstekend boven het talud	maximale bouwhoogte 1 m boven 0.30 – NAP (gem. ebniveaulijn) of, indien er sprake is van een talud, maximaal 2 m uitstekend boven het talud

#### 27.2.2 Ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen

Op de in lid 27.1 bedoelde gronden mogen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen geen bouwwerken worden gebouwd, tenzij het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning hiervan afwijkt. Afwijking mag uitsluitend plaatsvinden indien:

- a. de waarden als bedoeld onder artikel 18.1.a hierdoor niet onevenredig worden geschaad;
- b. alvorens het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning afwijkt deze advies inwint bij de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten de landschapswaarden niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

### 27.3 Afwijken van de bouwregels

#### 27.3.1 ten behoeve van de bestaande ruimtelijke situatie en activiteiten

Het bevoegd gezag is bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van de in de bouwregels opgenomen hoogtematen voor damwanden tot de bestaande hoogtemaat indien dit noodzakelijk is voor de voortgang en de instandhouding van de bestaande ruimtelijke situatie en activiteiten;

#### 27.3.2 ten behoeve van nieuwe ruimtelijke situatie en activiteiten

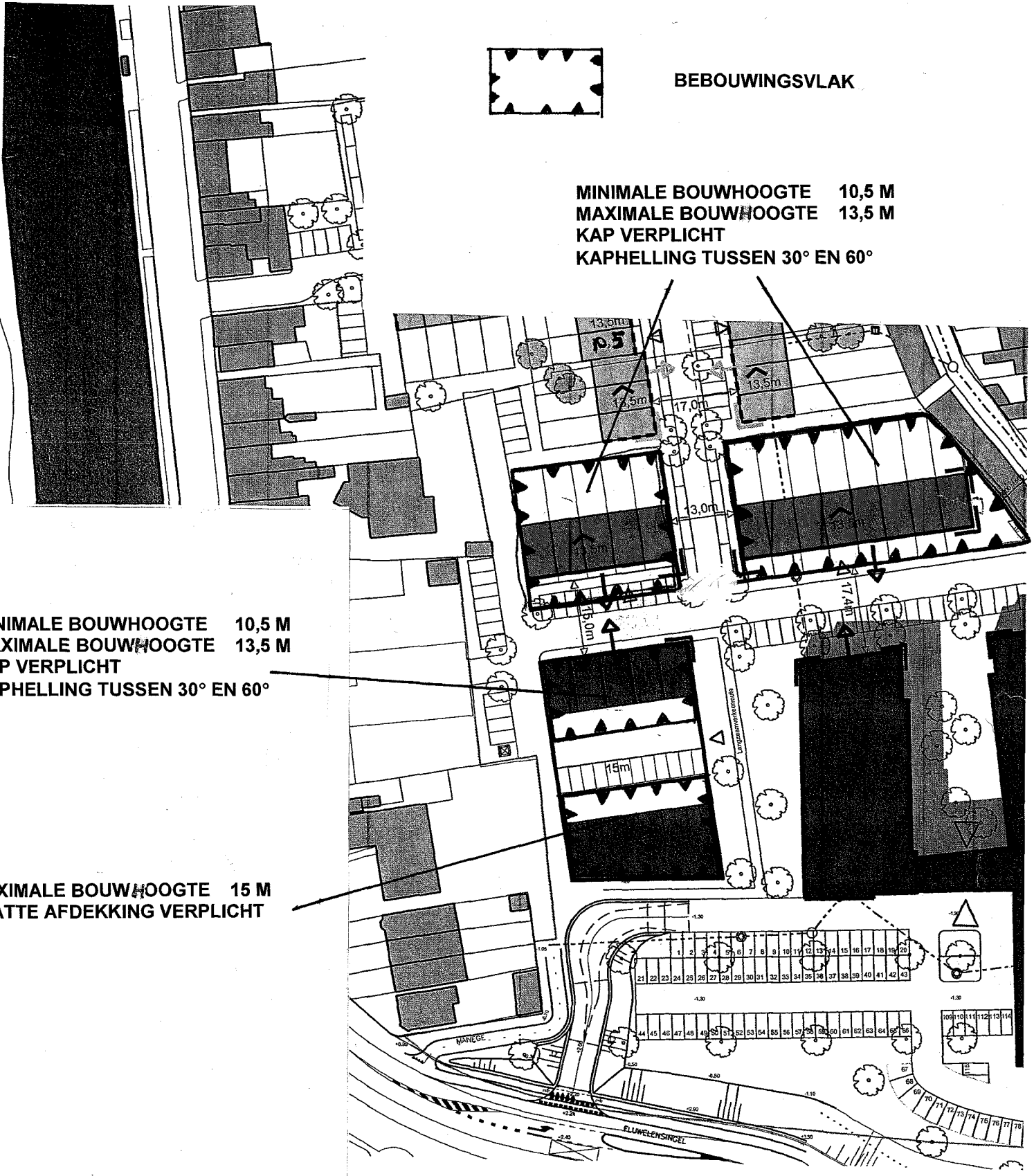
Het bevoegd gezag is bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van de in de bouwregels opgenomen hoogtematen voor damwanden, indien dit noodzakelijk is voor:

- a. een voorgenomen dijkversterking
- b. riviergebonden bedrijvigheid.

#### **27.4 Specifieke gebruiksregels**

Het is verboden de onbebouwde gronden met een bedrijfsfunctie binnen 3 m vanaf de bestemmingsgrens met de bestemming 'Water' te gebruiken voor opslag en stort van goederen.

# BIJLAGE 3 BEBOUWINGSREGELING BESTEMMING UIT TE WERKEN WOONGEBIED JAN VERZWOLLEZONE



MINIMALE BOUWHOOGTE 10,5 M  
 MAXIMALE BOUWHOOGTE 13,5 M  
 KAP VERPLICHT  
 KAPHELLING TUSSEN 30° EN 60°

MAXIMALE BOUWHOOGTE 15 M  
 PLATTE AFDEKKING VERPLICHT

BEBOUWINGSVLAK

MINIMALE BOUWHOOGTE 10,5 M  
 MAXIMALE BOUWHOOGTE 13,5 M  
 KAP VERPLICHT  
 KAPHELLING TUSSEN 30° EN 60°

Project

Jan Verswollezones Zuid

Schaal

1:1000

Formaat

A3

Fase

Definitief

Da

20

# Nota van ambtshalve wijzigingen

## bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Kadebuurt, Kort Haarlem, Gouda Oost”

1. De plangrens aan de zuidkant wordt iets aangepast, zodanig dat deze aansluit op de plangrens van het ontwerpbestemmingsplan “Hanepraij” (zie bijgevoegde dwg-file).
2. In de verbeelding wordt een aantal aanpassingen gedaan, zodat het bestemmingsplan de herinrichtingsplannen voor de openbare ruimte in Vreewijk Noord mogelijk maakt.
3. Artikel 36.4 (wizj.gebied 2), onder e.: hier staat in de tekst “b”, maar dat moet zijn “d”.
4. Fluwelensingel 83/84 – achterste stukje bebouwing (met schutting op verdieping) wordt in bestemming Gemengd opgenomen.
5. De Waaiersluis wordt net zo bestemd als in het bestemmingsplan Stolwijkersluis, namelijk Maatschappelijk (sluis), om daarmee de maatschappelijke functie van de sluis beter tot uitdrukking te brengen. In het ontwerpbestemmingsplan was de sluis nog bestemd als Bedrijf (nutsvoorziening).
6. Het perceel Voorwillenseweg 105 is in het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk bestemd als bedrijf, terwijl het perceel wordt bewoond. Dit perceel wordt bestemd voor wonen en tuin, met een regeling conform het geldende bestemmingsplan voor de omvang van de bestemming tuin, de omvang van het gebied voor bijgebouwen, de omvang van het bebouwingsvlak en de toegestane bouwhoogtes. (als het goed is beschikt Amer over het geldende bestemmingsplan).
7. Aan de bestemming “Waarde archeologie” (artikel 25) wordt een lid 2 toegevoegd, dat als volgt luidt: “Een omgevingsvergunning voor het bouwen krachtens de onderliggende bestemmingen wordt slechts verleend nadat het bevoegd gezag een vergunning krachtens de ‘Verordening monumenten en archeologie’ heeft verleend.
8. De bestemming voor de Joubertstraat 22-34 (op de hoek van de Piet Retiefstraat) wordt gewijzigd in “Gemengd – 2”, met een specifieke aanduiding voor een exclusief gebruik ten behoeve van “bedrijf” en “detailhandel volumineus” op de begane grond, met uitsluiting van de mogelijkheid voor kantoor. Deze bestemmingsregeling sluit aan op het geldende bestemmingsplan en het huidige gebruik. Abusievelijk was in het ontwerpbestemmingsplan een bestemming Gemengd – 1 opgenomen, die mogelijkheden biedt voor alle vormen van detailhandel, wonen, maatschappelijke functies en horeca. Het bieden van deze mogelijkheden zou problematisch kunnen zijn met het oog op de belangrijke verkeersfunctie van de Joubertstraat en de geluidbelasting (bij geluidgevoelige functies).
9. Aan de artikelen 5.1.c en 8.1.c wordt toegevoegd: “aan de functie als bedoeld onder a en b gebonden parkeervoorzieningen”.
10. Aan artikel 9.1.c wordt toegevoegd: “gebonden aan de functies onder a en b”.
11. Aan artikel 11.1.c wordt toegevoegd: “gebonden aan de functies onder a en b.”
12. Artikel 12.1.b, wordt gewijzigd in: “kantoorgebonden parkeervoorzieningen”.
13. Artikel 31.2 wordt aangevuld met “bewassingsinstallaties”.
14. De geluidzone behorende bij het trafostation aan de Provincialeweg West, voor zover vallend in het plangebied van het bestemmingsplan Kadebuurt, Kort Haarlem, Gouda Oost, wordt opgenomen op de verbeelding (DWG-file wordt nog nagestuurd).