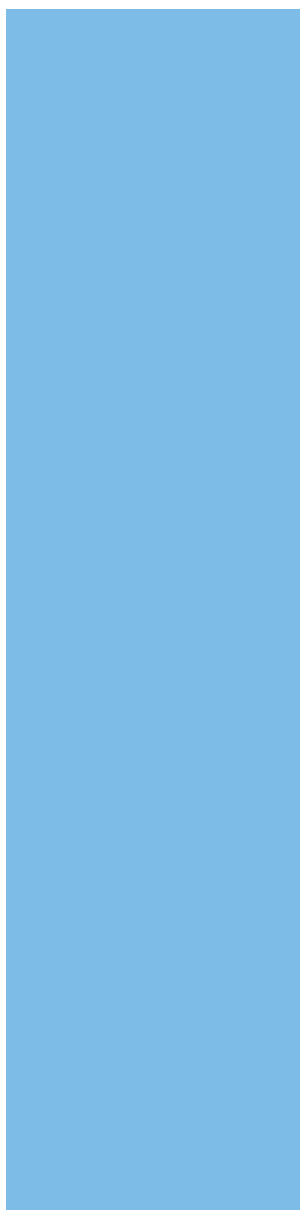




Ruimtelijke onderbouwing

Nieuwbouw appartementencomplex
Olympiadeplein Gouda



Verantwoording

Titel	: Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw appartementencomplex Olympiadeplein in Gouda
Projectnummer	: 1110
Opdrachtgever	: Mozaïek Wonen Postbus 219 2800 AE Gouda
Opdrachtnemer	: CTvision Plataanstraat 14 2803 SW Gouda 06-28062140 of 06-14592413
Datum	: 5 juli 2012
Auteurs	: T. Revet en W. Bruinsma
E-mail adres	: info@ctvision.nl
Website	: www.ctvision.nl

Ruimtelijke onderbouwing

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	5
1.3	Leeswijzer	6
2.	Gebiedsbeschrijving.....	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur.....	7
2.2	Functionele structuur	9
3.	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid.....	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid.....	13
4.	Randvoorwaarden	18
4.1	Milieu.....	18
4.2	Waterhuishouding	26
4.3	Cultuurhistorie.....	29
4.4	Archeologie.....	30
5.	Planbeschrijving	32
5.1	Planaspecten	32
5.2	Verkeer en parkeren.....	35
6.	Uitvoerbaarheid	38
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	38
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	38

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Gouda en de twee woningcorporaties (Woonpartners Midden-Holland en Mozaïek Wonen) willen van Gouda Oost opnieuw een vitale wijk maken. Gemeente en corporaties hebben daartoe in 2000 het Wijkontwikkelingsplan Gastvrij Gouda Oost opgesteld, dat later is uitgewerkt in de Structuurvisie Gouda Oost en het masterplan voor de herontwikkeling van het centrumgebied van de wijk (2006). In februari 2009 verscheen het Essay Gouda Oost geschreven door One Architecture over de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de wijk. Begin 2010 heeft de gemeenteraad ingestemd met de aanbevelingen van dit Essay om Gouda Oost over een periode van 25 jaar stapsgewijs te herontwikkelen waarbij bovendien het commerciële centrum van winkels en supermarkten naar de Sportlaan wordt verplaatst.

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. Knelpunten in de wijk hebben betrekking op zowel commerciële voorzieningen, met name winkels, als niet-commerciële voorzieningen zoals onderwijs, zorg, cultuur en sport. Uit de knelpuntenanalyse blijkt dat voor zorg en dienstverlening onvoldoende voorzieningen in de wijk aanwezig zijn. Zorgsteunpunten met 24-uurs zorg ontbreken binnen een straal van 200 meter van de woningen voor oudere en zorgbehoevende mensen. Om dit knelpunt op te lossen zijn verschillende plannen ontwikkeld voor o.a. een zorgsteunpunt met 24-uurs zorg met daaraan gekoppeld een centrum voor sociaalrecreatieve activiteiten voor ouderen met buiten het wijkcentrum een tweede zorgsteunpunt aan het Olympiadeplein met een kleinschalig woonzorgcomplex en geclusterde woningen. Dit laatste plan is inmiddels door Mozaïek wonen uitgewerkt en klaar om uitgevoerd te worden. Onderdeel van het plan is ook de herinrichting van de openbare ruimte rond de flats. Deze herinrichting wordt uitgevoerd door de gemeente en maakt onderdeel uit van deze procedure. Beide projecten zijn ook opgenomen in het uitvoeringsprogramma Gastvrij Gouda Oost.

Omdat het plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning voor het appartementencomplex en de herinrichting van de openbare ruimte alleen worden verleend met toepassing van een afwijkingsbesluit op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3). Zoals de wet voorschrijft dient het verzoek om een afwijkingsbesluit gepaard te gaan met een goede ruimtelijke onderbouwing. Het onderhavige document voorziet daarin. In dit document wordt de ontwikkeling van het projectgebied beschreven, getoetst aan het ruimtelijke beleid en op uitvoerbaarheid en voorzien van een motivering ter onderbouwing van het gewenste project.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van Gouda in de wijk Oud Goverwelle aan het Olympiadeplein. Het gebied wordt grotendeels rondom begrensd door het Olympiadeplein met aan de noordkant de Marathonlaan, aan de noord-westkant de Olympiadeflat, aan de zuidkant de Estafetteflat en aan de oostkant de Estafetteweg.

De locatie ligt in het geldende bestemmingsplan 'Kadebuurt, Kort Haarlem, Gouda Oost'. Het appartementencomplex ligt in de bestemming 'Gemengd' met een maximale bouwhoogte van 7 meter. Het nieuwe complex krijgt een hoogte van ca. 30 meter, waardoor het appartementencomplex niet voldoet aan het geldende bestemmingsplan. De openbare ruimte ligt in de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer-verblijf'. Uit de inrichtingsschets blijkt dat een aantal parkeerplaatsen ook binnen de bestemming 'Groen' worden aangelegd. Binnen deze bestemming zijn geen parkeervoorzieningen toegestaan.



Figuur 1 topografisch kaartbeeld 2010-2011 Gouda

1.3 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt, na dit inleidende hoofdstuk, in hoofdstuk 2 de gebiedsbeschrijving gegeven, waarbij de ontstaansgeschiedenis en de ruimtelijke- en functionele structuur uiteen wordt gezet. Hoofdstuk 3 bevat het beleidskader en in hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden bij het plan toegelicht. De randvoorwaarden bestaan uit de diverse (milieu)planologische aspecten. In hoofdstuk 5 wordt het plan beschreven en hoofdstuk 6 bevat de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

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 na 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, ter hoogte van het plangebied mogelijk 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.

Vanaf de veertiende eeuw begon men met de grootschalige winning van turf als brandstof voor stedelingen en bedrijven. Hierdoor ontstonden plassen die later ten dele weer werden drooggelegd. In de tweede helft van de negentiende eeuw wordt een begin gemaakt met de uitbreiding van de stad Gouda buiten de singels. De eerste grote stadsuitbreidingen dateren van na 1901. Door de vestiging van nieuwe bedrijven en uitbreiding van de bestaande bedrijven ontstaat een grote behoefte aan arbeiderswoningen.

Na de Tweede Wereldoorlog wordt Gouda allereerst in noordelijke richting verder uitgebreid (Stadskanaal-Noord). Later volgen Oosterwei in het oosten, Bloemendaal in het noordwesten, Plaswijck in het noordoosten en Goverwelle ten oosten van Oosterwei. De laatste stadsuitbreidingen waren noodzakelijk omdat Gouda steeds meer het karakter van een 'overloopgemeente' krijgt voor plaatsen als Rotterdam en Den Haag.



Figuur 2 Uitsnede kaart 1958 met de uitbreiding van de wijk Oosterwei rond 1954

Gebiedsspecifiek

De wijk Gouda Oost is gebouwd tussen 1950 en 1970 en ligt zo'n anderhalve kilometer vanaf het centrum, tussen de vooroorlogse wijk Kort Haarlem en de nieuwbouwwijk Goverwelle. Gouda Oost heeft 4 buurten: Voorwillenseweg, Vreewijk, Oosterwei en Oud Goverwelle.

Oud Goverwelle ook wel de Sportbuurt genoemd vormt de westrand van de wijk Goverwelle. Deze buurt is vanaf omstreeks 1967 gebouwd en is gedifferentieerd opgebouwd, met vrijstaande woningen, stempelverkaveling en galerijflats in haken-verkaveling. Langs de westrand en zuidrand van de buurt was ruimte voor vrijstaande bebouwing gereserveerd, in aansluiting op de ligging langs de sportvelden en een plantsoen met een wiel (Baden Powellplantsoen). Langs de noord- en oostrand is strokenbouw in 'haken-verkaveling' ontworpen (Marathonlaan en Olympiadeplein). Deze stroken zijn ongeveer vier tot zes bouwlagen hoog. Aan de zuidwestzijde van de haak ligt een half-open binnengebied met groen en parkeer ruimte.

De meest zuidelijke haak, in het centrum van de buurt, werd gespiegeld waardoor een centraal binnenplein is ontstaan met een gedifferentieerde indeling.

Groenstructuur en verkeer

Het gebied wordt langs de randen omgeven door een singel. Langs de zuidzijde is een plantsoen met een wiel, het Baden Powellplantsoen. De hoofdontsluiting is de Sportlaan. Deze mond uit in het Olympiadeplein, het hart van de buurt, waar enige collectieve voorzieningen zijn gelegen. In de zuidrichting buigt de Sportlaan af naar de Estafetteweg waar een verbinding tot stand is gekomen met de nieuwbouwwijk Goverwelle. Langs de randen zijn diverse toegangen tot de buurt die hoofdzakelijk op fiets- en voetgangersverkeer zijn afgestemd.



Figuur 3 ruimtelijke structuur Sportbuurt

2.2 Functionele structuur

Het plangebied bestaat uit de entree van de wijk met op de hoek van de Sportlaan, het Olympiadeplein en de Estafetteweg een multifunctioneel gebouw met voorheen o.a. winkels, een cafetaria, een restaurant, een kapsalon, een sportschool en een jongerencentrum. Dit multifunctionele gebouw sluit aan de zuidkant aan op één van de galerijflats, De Estafetteflat. Achter het gebouw ligt het Olympiadeplein met groen en parkeervoorzieningen en aan de noordkant één van de andere galerijflats, de olympiadeflat.



Figuur4 linksboven: bouwlocatie met rechts Estafetteflat, rechtsboven: bouwlocatie vanaf Olympiadeplein, linksonder: bouwlocatie met links Olympiadeflat, rechtsonder: Olympiadeplein met groen en parkeervoorzieningen

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Het beleid van rijk, provincie, regio en gemeente maakt het kader waarbinnen dit bestemmingsplan moet passen. Dit beleidskader is daarom in dit hoofdstuk uitgewerkt. De verschillende overheidsorganen hebben beleidsstukken opgesteld waarin ze de ruimtelijke ordening sturen. Dit bestemmingsplan moet passen in deze beleidsstukken door de verschillende lagen van de overheid heen.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte inwerking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

De Structuurvisie geeft een nieuw, 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 geprioriteerde 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. In de Structuurvisie worden de volgende 3 rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Hoofddijn 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 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds wordt het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

De bedoeling van het besluit is, dat een aantal projecten die de regering van Rijksbelang vindt, dwingend worden geborgd in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. Maar dat is niet het enige. Het besluit bepaalt tevens:

Voor zover dit besluit strekt tot aanpassing van een bestemmingsplan dat van kracht is, stelt de gemeenteraad uiterlijk binnen drie jaar na het tijdstip van inwerking van dit besluit een bestemmingsplan vast met inachtneming van dit besluit.

Volgens de toelichting bij dit artikel geldt als hoofdregel, dat de regels van het Barro alleen van toepassing zijn wanneer na inwerkingtreding van het Barro een nieuw bestemmingsplan voor het eerst nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Alleen wanneer het Barro expliciet een aanpassing van bestemmingsplannen vergt, moet dat binnen drie jaar gebeuren, aldus de toelichting.

In het Barro zijn voorlopig zes 'projecten' beschreven:

- Mainport ontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Woonvisie

In de Woonvisie (2011) presenteert het kabinet zijn visie op de woningmarkt. Het kabinet kiest voor een woningmarkt met meer marktwerking en eigen woningbezit. Dit is nodig omdat enerzijds goed wonen in Nederland een gemeengoed is geworden en anderzijds de woningmarkt niet goed functioneert. De bouw- en woningmarkt bevinden zich in een overgangssituatie van sterke groei in het verleden via een forse conjuncturele terugval op dit moment naar een meer gematigde ontwikkeling in de komende jaren. Daarom acht het kabinet een heroriëntatie van het woonbeleid nodig die leidt tot een doelmatiger verdeling van woonruimte, verbetering van het investeringsperspectief en versterking van het vertrouwen op de woningmarkt. Het kabinet kiest daarbij voor meer keuzevrijheid, zeggenschap en verantwoordelijkheid voor burgers, bedrijven en maatschappelijke instellingen. De kernthema's van de woonvisie zijn:

- versterken vertrouwen koopmarkt;
- verbeteren werking huurmarkt;
- verbeteren investeringscondities woningbouw;
- verbeteren leefbaarheid.

Conclusie

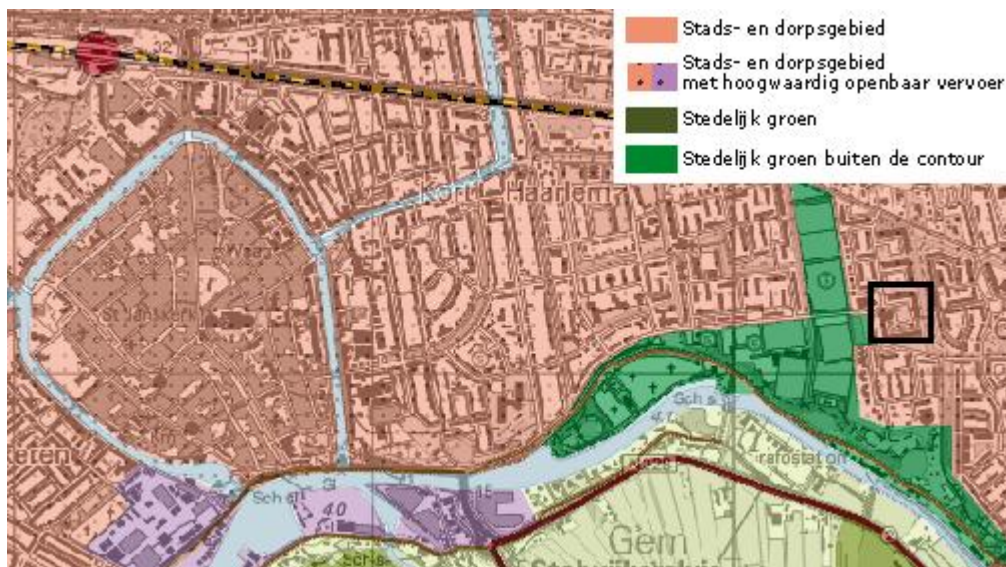
Het vervangen van een bestaand multifunctioneel gebouw door een nieuw appartementencomplex met zorgwoningen en levensloopbestendige woningen past in het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie: Visie op Zuid-Holland

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. De structuurvisie is op 2 juli 2010 samen met de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda definitief vastgesteld. Op 23 februari 2011 is de eerste herziening van de structuurvisie en de Verordening Ruimte vastgesteld. De structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit. Het beleid gaat in op verschillende provinciale belangen. De bevolking in Gouda zal naar verwachting tussen 2009 en 2025 tot 5% groeien. De trek naar de stad zal toenemen en de kwantiteit en kwaliteit van de woon- en werkmilieus sluiten nog niet goed aan bij de marktvraag. Het aanbod van aantrekkelijke, gemengde milieus, met een goede bereikbaarheid van werk, voorzieningen en recreatie, zal vergroot moeten worden.

Daarnaast zal het stedelijk netwerk versterkt moeten worden. Energievoorzieningen moeten duurzaam worden, er moet voldoende aanbod zijn in verschillende woonmilieus en het voorzien in een gezonde leefomgeving is van belang.



Figuur 5 Uitsnede functiekaart Provinciale Structuurvisie

De locatie ligt op de functiekaart in de aanduiding 'Stads- en dorpsgebied'. De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk binnen dit gebied te realiseren. Gedifferentieerd ruimtegebruik maakt dit gebied aantrekkelijk voor mensen om te wonen en voor bedrijven om zich te vestigen. Door de realisatie van verschillende functies worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt. De grens van het Stads- en dorpsgebied is aangeduid in de vorm van bebouwingscontouren. Uitgangspunt binnen de bebouwingscontouren is: eerst intensiveren van bestaand gebruik, vervolgens nagaan of door herstructureren de beschikbare ruimte in het bestaand bebouwd gebied beter benut kan worden en pas dan uitbreiden.

Provinciale Verordening Ruimte; ontwikkelen met schaarse ruimte

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan de verordening er één is. De Verordening Ruimte stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria, weinig gemeentelijke beleidsvrijheid en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor.

De provincie heeft in de Verordening Ruimte daarom regels opgenomen over bebouwingscontouren, agrarische bedrijven, kantoren, bedrijventerreinen, detailhandel, waterkeringen, milieuzoneringen, lucht- en heliavens, molen- en landgoedbiotopen.

Voor het stedelijk gebied is een beperkt aantal regels opgenomen, zoals regels voor kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel.

Alle kernen in de provincie zijn omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen. Hierbinnen kan de woningbouwopgave tot 2020 worden geaccommodeerd.

Woonvisie 2011-2020 Provincie Zuid-Holland

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.

Conclusie

De herontwikkeling van het Olympiadeplein met de bouw van een appartementencomplex met zorgwoningen en levensloopbestendige woningen binnen de bebouwingscontour voldoet aan de uitgangspunten van het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke structuurvisie Gouda 2005-2030

De gemeente Gouda heeft een structuurvisie 2005-2030 (o.b.v. 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 sterke verstedelijking (15.000 tot 30.000 woningen) 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 zich ook meer moeten afstemmen op de regionale ontwikkelingen, wat dus zal betekenen dat er een verschuiving in het voorzieningsaanbod plaatsvindt.

Gouda stelt voor 2030 o.a. de volgende uitgangspunten:

- versterken van de regiofunctie: voorzieningen in Gouda moeten aansluiten op de behoefte van toekomstige Zuidplaspolderbewoners;
- realiseren van voldoende, gedifferentieerde en aantrekkelijke woonmilieus binnen de stad: het woningaanbod is op het moment te eenzijdig en er is vooral vraag naar woningen voor starters en lagere inkomens;
- ontwikkelen van stedelijke knooppunten, om beter aan te sluiten bij de Randstad;
- benutten van de groene omgeving;
- versterken van het leefklimaat in de wijken;

Structuurvisie Gouda Oost, Gastvrij Gouda Oost

Al enige jaren leeft bij woningcorporaties, de gemeente Gouda en bij de bewoners van Gouda Oost de gedachte dat de leefbaarheid in deze wijk verbetering behoeft. In een gezamenlijke inspanning is in 2000 het wijkontwikkelingsplan (WOP) onder de naam 'Gastvrij Gouda Oost' uitgebracht. Het wijkontwikkelingsplan bevat onder meer een sterkte-zwakte analyse die een goede basis vormt voor de concretisering van het wijkontwikkelingsplan.

Deze analyse, een serie workshops en aanvullende informatie die is aangedragen door vertegenwoordigers van de gemeente en de corporaties waren de belangrijkste 'onderleggers' voor deze structuurvisie.

De structuurvisie met het bijbehorende uitvoeringsprogramma is de laatste stap in de voorbereiding tot de uitvoering van maatregelen ter verbetering van de wijk en bevat een beschrijving van de actuele thema's in de wijk, een knelpuntenanalyse, een beschrijving van het eindbeeld en een aanpak om tot het eindbeeld te komen. De projecten die voortkomen uit de aanpak zijn opgenomen in het uitvoeringsprogramma. Het uitvoeringsprogramma is een afzonderlijk document.

Knelpunt(en)

Eén van de knelpunten in Gouda Oost is dat, door de samenstelling van de woningvoorraad en het beperkte voorzieningenniveau, de wijk niet levensloopbestendig is. Er zijn onvoldoende woningen beschikbaar voor starters en voor ouderen. Het effect hiervan is dat mensen op jongere en oudere leeftijd, of tussentijds wanneer zij lichamelijke beperkingen hebben, vaak gedwongen zijn om uit de wijk te verhuizen. Hierdoor gaat structureel een groep bewoners verloren voor de wijk, bewoners die juist belangrijk kunnen zijn voor sociale cohesie. Maatschappelijke- en zorgvoorzieningen zijn onvoldoende waardoor het voor ouderen en andere zorgbehoevende mensen niet goed mogelijk is in de wijk te blijven wonen. Ook het beperkte aantal geschikte woningen speelt hierin een rol. Er zijn nauwelijks aanpasbaar gebouwde woningen, laat staan levensloopbestendige woningen. Verder zijn er te weinig woonzorgwoningen in de wijk.

Eindbeeld

In het eindbeeld is Gouda Oost omgevormd tot een levensloopbestendig, duurzaam, veilig en groenstedelijk woonmilieu. De woningvoorraad is gevarieerd qua aanbod door zowel nieuwbouw als aanpassingen in de aanwezige woningen. Er is een redelijke differentiatie aan woningen bereikt naar eigendom, type, prijsklasse en grootte. Daarbij is het aantal woningen tenminste gehandhaafd en tegelijkertijd is een hoogwaardige openbare ruimte ontstaan. Het sfeerbeeld is appartementen in het groen, afgewisseld met eengezinswoningen, voor uiteenlopende doelgroepen. Ouderen, gehandicapten en zorgbehoevende mensen hebben een passende woning kunnen vinden, op loopafstand van een van de twee zorgsteunpunten. Een wooncarrière binnen de wijk is mogelijk geworden.

Aanpak

Om dit eindbeeld wat betreft welzijn en zorg te bereiken worden de volgende plannen ontwikkeld:

- een zorgsteunpunt met 24-uurs zorg met daaraan gekoppeld een centrum voor sociaalrecreatieve activiteiten voor ouderen gecombineerd met een kleinschalig woonzorgcomplex en geclusterde woningen;
- een gezondheidscentrum met een HOED-praktijk, een fysiotherapeut en tandarts;
- een informatiepunt wijkontwikkeling waaronder een kantoor van het wijkteam;
- een buurthuis met een breed aanbod van activiteiten;

Buiten het wijkcentrum zal zich nog een tweede zorgsteunpunt bevinden aan het Olympiadeplein met een kleinschalig woonzorgcomplex en geclusterde woningen.

Woonvisie Gouda, centrum in de deltametropool

Op 26 oktober 2003 heeft de gemeenteraad de Woonvisie vastgesteld als beleidskader voor wonen. De Woonvisie is gebaseerd op uitkomsten van het WBO1998 en een woningmarktanalyse uit 2001. In de Woonvisie is een indicatief woningbouwscenario opgenomen. De monitor richt zich vooral op verschillen tussen dit woningbouwscenario en de gerealiseerde en nog te verwachten nettoproductie in de periode 2003 tot en met 2014.

Prioriteit in de Woonvisie

De Woonvisie signaleert als belangrijkste probleem de toenemende “mismatch” op de woningmarkt. Veel goedkope woningen worden bewoond door mensen met hogere inkomens. Een deel van hen wenst een grotere, betere woning, maar zoekt tevergeefs. Hierdoor komen te weinig goedkope woningen beschikbaar voor mensen met lagere inkomens en stijgt het aantal mensen met lagere inkomens dat te duur woont. Doorstroming op de woningmarkt moet dit zo effectief mogelijk verhelpen. Daarvoor moet enerzijds de nieuwbouwproductie op gang gebracht worden en anderzijds de afstemming tussen vraag en aanbod verbeteren. Hiertoe is een gewenst nieuwbouw- en onttrekkingsprogramma voor de periode 2003 tot en met 2014 vastgelegd. Dit programma gaat uit van een nettoproductie van 4.100 woningen, te weten 5.250 nieuw te bouwen woningen en 1.150 te onttrekken woningen. In het nieuwbouwprogramma ligt het accent op koopwoningen, meergezinswoningen en dure woningen.

Visie op Levensloopbestendig Gouda

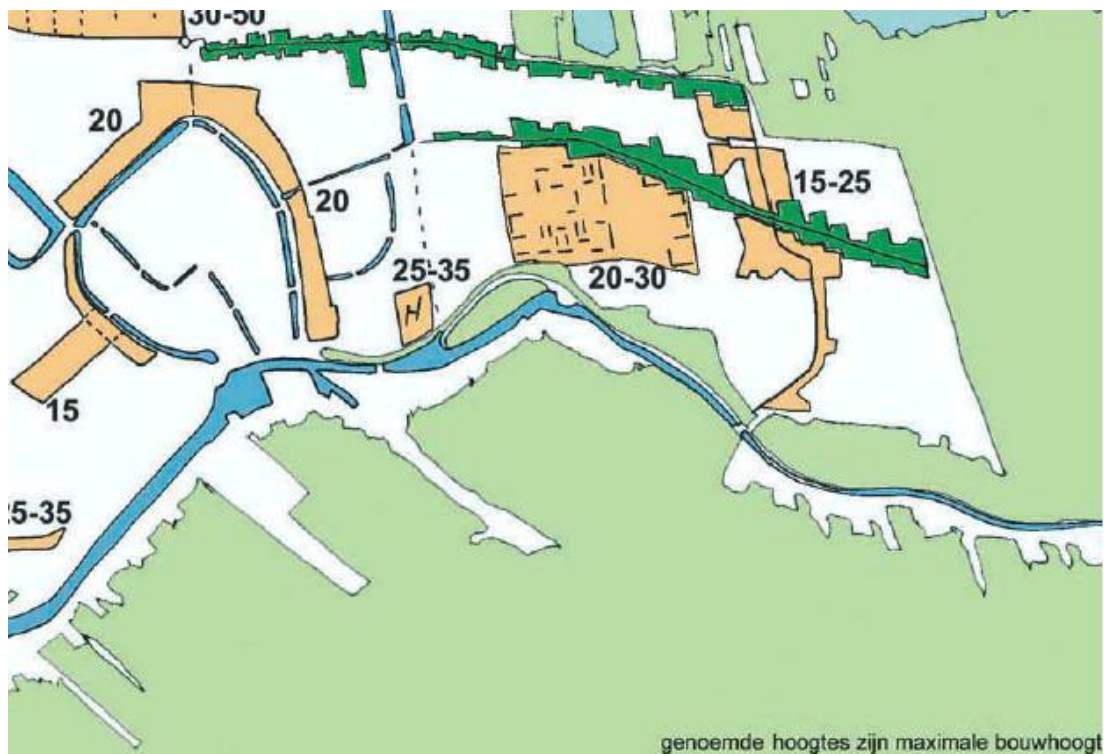
Met de Visie op Levensloopbestendig Gouda (2004) in aanvulling op de nota Wonen en Zorg op Maat (1996) is bepaald dat iedere Goudse wijk levensloopbestendig zou moeten zijn in 2015. Een 'levensloopbestendige wijk' is een (buiten)gewone wijk waar het voor iedereen aantrekkelijk wonen is vanwege een breed en divers aanbod van voorzieningen op het gebied van wonen, welzijn en zorg. De wijk is zo ingericht dat ouderen en mensen met een lichamelijke, verstandelijke, psychische en/of maatschappelijke functiebeperking er zo zelfstandig mogelijk kunnen blijven wonen, ook als de behoefte aan zorg en ondersteuning steeds groter wordt. In 2015 zou in elke Goudse wijk het volgende aanbod aanwezig moeten zijn:

- één zorgkruispunt met eventueel één of meerdere zorgsteunpunten als (uitval)basis voor zorgverlening;
- één of meerdere activiteitencentra waarin welzijnsactiviteiten en diensten worden georganiseerd of van waaruit deze activiteiten en diensten dichtbij huis te halen zijn;
- 24-uurs zorg, zorg op afroep en zorg op afspraak - zowel planbare als onplanbare;
- een front office met verbinding naar coördinatiepunten;
- per 10.000 inwoners in één of meerdere zones van 200 meter rond het zorgkruispunt en de eventuele zorgsteunpunten: 58 onzelfstandige woonruimten met intramurale 24-uurs zorg en toezicht, 45 geclusterde onzelfstandige woonruimten met 24-uurs zorg en toezicht in 2 á 3 clusters, 50 beschutte (on)zelfstandige woonruimten met extramurale 24-uurs zorg bij 2 á 3 aanleunpunten, 120 zelfstandige levensloopbestendige woonruimten voorzien van domotica in 1 á 3 woonzorgcomplexen met complexgebonden thuiszorg en 130 zelfstandige levensloopbestendige en/of aangepaste woonruimten met individueel permanente thuiszorg.

Nota hoogbouw

De Nota hoogbouw geeft vanuit verschillende perspectieven en schaalniveaus (regio, stad en wijk), op basis van stedenbouwkundige argumenten en een eerste maatschappelijke notie, een samenhangend beeld van de mogelijkheden voor hoogbouw in Gouda. Op zoneringskaarten geeft de nota aan waar hoogbouw binnen Gouda denkbaar is. In de zones waar hoogbouw denkbaar is, geeft de nota de maximale bouwhoogte aan. Tevens bevat de nota randvoorwaarden waaraan hoogbouw moet voldoen. Deze randvoorwaarden zijn omschreven in de vorm van algemene aandachtspunten, omdat iedere plek zijn eigen specifieke kenmerken heeft. De wijze waarop invulling wordt gegeven aan randvoorwaarden als bijvoorbeeld vormgeving van de plint, lichtinval en parkeren, dient goed te passen bij deze specifieke karakteristieken van de plek. Daarom zijn geen ver uitgewerkte randvoorwaarden in de nota opgenomen.

Linten en oevers zijn de verbindingslijnen maar ook de identiteitsbepalers van de wijk. De woonkwaliteit van Gouda wordt bepaald door de reeks: huis, tuin, buurt, lint, binnenstad, landschap. De buurten zelf hebben een uitgesproken 'handschrift' dat wordt bepaald door de verkaveling, straatprofielen, beplanting, bouwstijl, mate van afwisseling van de bouwvolumes, dichtheid, maat en schaal, aanwezige functies enzovoort. In het algemeen zit het zo precies en kleinschalig in elkaar dat toe te voegen programma's zich moeten voegen in tot het omringende handschrift. Het zijn dus niet zomaar de voor de hand liggende locaties voor hoogbouw. Maar er zijn gebieden aan te geven waar een grotere schaal wel verweven is met het handschrift van de buurt, zoals de binnenterreinen in de ring om de binnenstad, de stempelverkavelingen in Gouda Oost of het centrum van Goverwelle. Zo kunnen de gebieden benoemd worden waar hoogbouw mag, mits het zich voegt in het handschrift van de wijk.



Figuur 6 Uitsnede zonekaart Nota hoogbouw

De locatie aan het Olympiadeplein ligt in de zone 'wijkniveau' waar bebouwing is toegestaan met een hoogte van 20 tot 30 meter. Het appartementencomplex wordt ca. 30 meter hoog en voldoet hierdoor aan de Nota hoogbouw.

Conclusie

De realisatie van het appartementencomplex met zorgwoningen en levensloopbestendige woningen en de herontwikkeling van de openbare ruimte voldoet aan de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 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.

Dit milieukundige randvoorwaarden richten zich op de volgende milieuaspecten: bodem, Luchtkwaliteit, Geluid, Bedrijven en Milieuzonering, Externe veiligheid en Flora en fauna. De in de volgende paragrafen vermelde informatie is gebaseerd op het milieukundig advies van de Milieudienst Midden-Holland (29-02-2012).

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).

De gemeente Gouda beschikt over een vastgestelde bodemkwaliteitskaart en bodembeheerplan. Dit betekent dat grondverzet conform de regels van de Ministeriële Vrijstellingsregeling Grondverzet in principe mogelijk is.

Onderzoek en resultaten

Van het plangebied is met behulp van het Bodem Informatie Systeem (BIS) alle bij de Milieudienst bekende informatie verzameld. Het onderzoek beperkt zich tot het plangebied en de ontwikkellocaties. Bij nader onderzoek ten behoeve van ontwikkelingen dienen, conform NEN 5725, ook omliggende percelen te worden betrokken.

Uit de uitgevoerde BIS-toets blijkt dat er binnen het plangebied geen Wbb-locaties, tanks, voormalige bedrijven en gedempte sloten bekend zijn bij de Milieudienst. Ook zijn binnen het plangebied geen grondtoepassingen bekend. Uit het BIS blijkt dat binnen het plangebied een bodemonderzoek is uitgevoerd. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden ter plaatse van de nieuwbouwlocatie en het betreft een historisch onderzoek van Tauw b.v. met kenmerk R001-4675391MBQ-agv-V01-NL, d.d. 9-10-2009. Uit dit onderzoek blijkt dat er mogelijk slootdempingen aanwezig zijn op de onderzoekslocatie. Gelet hierop is door Tauw b.v. (RC4-201209508) op 20 juni 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd met als doel het zintuiglijk en indien nodig milieuhygiënisch de vaststellen van de kwaliteit van het dempingmateriaal.

Conclusie

Beide slootdempingen zijn aangetroffen. Bij de eerste slootdemping bestaat het dempingmateriaal uit zand, vermoedelijk gedempt met gebiedseigen grond.

Omdat geen aanwijzing was voor een eventuele verontreiniging is de milieuhygiënische kwaliteit van het zand niet bepaald. Bij de tweede slootdemping bestaat het dempingmateriaal eveneens uit zand. Bij deze demping is echter een bijmenging van gegranuleerde hoogovenslakken aangetroffen. In het dempingsmateriaal wordt de achtergrondwaarden voor cadmium, zink en PCB's (som) overschreden.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek en het vooronderzoek zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen herinrichting van de locatie.

Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Deze wijziging van de Wet milieubeheer is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wijziging houdt in dat niet elk ruimtelijk plan getoetst hoeft te worden aan de normen. Hierbij is met name het begrip “in betekende mate” van belang. Een project draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit indien sprake is van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

De Ministeriële Regeling NIBM geeft een uitwerking aan het Besluit NIBM en een getalsmatige invulling van de NIBM-grens. Voor een aantal categorieën van projecten kan met zekerheid worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden. Het betreft onder anderen de onderstaande gevallen, waarbij een luchtkwaliteitonderzoek niet meer nodig is:

- a. Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- b. Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Onderzoek en resultaten

Aangezien er diverse ontwikkelingen spelen in Gouda valt het totaal aan plannen niet zondermeer binnen de grenzen van bovengenoemde categorieën uit de Regeling NIBM. Daarom zijn de concentraties van NO₂ en PM₁₀ voor het jaar van besluit 2012 en het zichtjaar 2022 berekend.

De voor de luchtkwaliteit relevante verkeerswegen zijn de volgende:

- Sportlaan
- Estafetteweg
- Olympiadeplein

Uit het onderzoek blijkt dat de berekende jaargemiddelde concentraties NO₂ in 2012 en 2022 ruim voldoen aan de grenswaarden. De grenswaarde voor NO₂ is echter vanaf 2015 geldig. Omdat in de toekomst, door het schoner worden van het verkeer, steeds lagere concentraties worden berekend, is in dit onderzoek de concentratie van NO₂ in 2015 niet berekend en getoetst. De jaargemiddelde PM₁₀ concentratie voldoet in alle gevallen aan de grenswaarden. De grenswaarde 24-uursgemiddelde voor PM₁₀ wordt maximaal 15 keer per jaar overschreden, waarmee wordt voldaan aan de grenswaarde van 35-maal overschrijdingen.

Conclusie

Het plangebied kent een goede luchtkwaliteit. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat ook wanneer het anticumulatie bepaling in acht wordt genomen (alle andere relevante ontwikkelingen in de omgeving mee worden genomen) in het plangebied voldaan wordt aan de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀. Aldus wordt de realisatie van het plan conform *Titel 5.2 van de Wet milieubeheer* toelaatbaar geacht.

Geluid

Wegverkeerslawaaï

Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen (art. 74-75 Wgh). Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder regels aan de maximale geluidsbelasting op deze bestemmingen. Voor woningen en ziekenhuizen en verpleeghuizen binnen de bebouwde kom geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Indien bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de haalbaarheid van maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren. Dit kunnen maatregelen aan de bron (bv. geluidsarm asfalt) of maatregelen in overdrachtssfeer (bv. geluidswal) zijn. 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.

De wegen gelegen binnen een woonerf en wegen waar een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt hebben geen zone. Dit houdt echter niet in dat er dan ook geen hinder van het wegverkeer kan ontstaan. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing dient te worden onderbouwd dat een acceptabel leefklimaat wordt gewaarborgd. Daarom dient de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op 30 km/uur-wegen ook te worden bepaald en in de ruimtelijke afweging te worden betrokken.

Onderzoek en resultaten

Het onderzoek is gebaseerd op tekeningen van 9 december 2011 van architectenbureau Weeda van der Weijden. Voor de relevante wegen is per weg berekend wat de geluidsbelasting op het onderzoeksgebied is. Tevens is berekend wat de cumulatieve geluidsbelasting van wegverkeerslawaaï op het onderzoeksgebied is. De geluidsbelasting is niet alleen onderzocht voor de zorgenheden en de woningen. In de commerciële ruimten komt zoals nu gepland een kapper en een fysiotherapeut, beide zijn niet geluidsgevoelig. Voor de volledigheid zijn deze wel in de berekening mee genomen. De relevante wegen voor het onderzoeksgebied zijn:

- Estafetteweg
- Sportlaan
- Olympiadeplein

De toegestane snelheid op het onderzochte deel van de Estafetteweg, Sportlaan en Olympiadeplein is 30 km/uur. Deze wegen zijn niet zone-plichtig volgens de Wgh. Er liggen geen zone-plichtige wegen in de nabijheid van het onderzoeksgebied.

Conclusie

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Estafetteweg bedraagt ten hoogste 56 dB op het te bouwen complex aan het Olympiadeplein. Ten gevolge van de Sportlaan bedraagt de geluidsbelasting ten hoogste 54 dB en ten gevolge van het Olympiadeplein 58 dB. Aangezien het 30 km/uur wegen betreft hoeft er niet getoetst te worden aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

Ten tijde van de aanvraag voor de omgevingsvergunning zal middels een bouwtechnisch akoestisch onderzoek worden aangetoond dat met de geplande gevelopbouw kan worden voldaan aan de eisen voor de karakteristieke geluidswering uit het Bouwbesluit.

Spoorweglawaai

Wettelijk kader

Voor het wettelijk kader voor Spoorwegverkeerslawaai wordt verwezen naar het wettelijk kader voor wegverkeerslawaai. Akoestisch onderzoek is nodig binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs spoorwegen (art. 1 Wgh en art 1.3 Bgh). Bij realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen dient de geluidsbelasting ten hoogste de voorkeursgrenswaarde te bedragen. Voor woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB en voor ziekenhuizen en verpleeghuizen geldt een voorkeursgrenswaarde van 53 dB.

Ook bij spoorwegverkeerslawaai geldt dat bij een overschrijding eerst gekeken wordt naar de haalbaarheid van maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren. Dit kunnen maatregelen aan de bron (bv. raildempers) of maatregelen in overdrachtssfeer (bv. geluidswal) zijn. Indien maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn kan in sommige gevallen een Hogere Waarde worden vastgesteld. In situaties waarin aan de Beleidsregel Hogere Waarden regio Midden-Holland (april 2007) wordt voldaan kunnen Hogere Waarden worden vastgesteld tot de Maximale Grenswaarde van 68 dB.

Onderzoek en resultaten

Voor het spoorwegtraject Utrecht-Gouda (zone 600 meter) is berekend wat de geluidsbelasting op het onderzoeksgebied is, het onderzoeksgebied is op circa 450 meter van dit spoorwegtraject gelegen. Er zijn geen andere relevante spoorwegtrajecten voor dit onderzoeksgebied.

Conclusie

De geluidsbelasting ten gevolge van railverkeerslawaai bedraagt ten hoogste 52 dB op de 1e verdieping t/m de 4e verdieping en ten hoogste 55 dB op de 5e verdieping t/m de 9e verdieping. Hiermee wordt er voldaan aan de voorkeursgrenswaarden voor ziekenhuizen en verpleegtehuizen op de 1e t/m 4e verdieping en woningen op de 5e t/m 9e verdieping. Er hoeven geen Hogere Waarden vast gesteld te worden

Cumulatieve geluidbelasting

Wettelijk kader

Bij een bestemmingswijziging of afwijkingsbesluit binnen zones van meerdere geluidsbronnen dient, op grond van het gestelde in artikel 110f van de Wet geluidhinder, onderzoek te worden gedaan naar de cumulatieve geluidbelasting vanwege de verschillende geluidsbronnen en zal een afweging moeten worden gemaakt of de gecumuleerde geluidsbelasting aanvaardbaar is. Omdat de locatie is gelegen binnen de zones van wegen en spoorwegen, is de cumulatieve geluidsbelasting berekend.

Onderzoek

Voor het onderzoeksgebied is de cumulatieve geluidsbelasting in het kader van een goede ruimtelijke ordening op de gevels bepaald. De berekening is uitgevoerd conform de bijlage 1 van het Reken en meetvoorschrift geluidhinder 2006 (wijziging oktober 2010).

Voor de berekening van deze cumulatieve geluidsbelasting zijn de volgende bronnen relevant bevonden:

- Estafetteweg (wegverkeer)
- Sportlaan (wegverkeer)
- Olympiadeplein (wegverkeer)
- Spoor (railverkeer)

Conclusie

De geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer komt boven de voorkeursgrenswaarde. Echter de wegen die de geluidsbelasting veroorzaken zijn geen van alle zoneplichtig. Voor het wegverkeer hoeven er dan ook geen Hogere Waarden vastgesteld te worden. De geluidsbelasting ten gevolge van het spoorlawaaï voldoet aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

Voor alle woningen geldt dat ten tijde van de aanvraag voor de Wabo-vergunning bouwen middels een aanvullend bouwtechnisch akoestisch onderzoek moet worden aangetoond dat met de geplande gevelopbouw voldaan kan worden aan de eisen voor de karakteristieke geluidswering van de gevels uit het Bouwbesluit. Bij het bepalen van de karakteristieke geluidswering van de gevels dient uitgegaan te worden van de gecumuleerde geluidsbelasting van ten hoogste 59 dB. Bij het bepalen van de karakteristieke geluidswering dient uitgegaan te worden van het wegverkeersspectrum.

Bedrijven en milieuzonering

Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Tengevolge 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.

Onderzoek en resultaten

Met behulp van het inrichtingenbestand van de Milieudienst is geïnventariseerd welke bedrijven in (de omgeving van) het plangebied zijn gevestigd. Gebleken is dat er geen relevante bedrijven nabij het plangebied zijn gevestigd. Er zijn derhalve geen bestaande bedrijven die door de ontwikkeling in hun bedrijfsvoering kunnen worden belemmerd. De bedrijfmatige activiteiten, die op dit moment worden voorzien voor de geplande ontwikkeling, vallen in categorie 1 (richtafstand 10 meter) van Bedrijven en Milieuzonering. Deze activiteiten zullen ten opzichte van de bestaande woningen in de omgeving geen hinder veroorzaken. Deze bedrijfmatige activiteiten kunnen echter wel invloed hebben naar de nieuwe woningen binnen de geplande ontwikkeling.

Omdat er in dit geval sprake is van een combinatie van woningen en bedrijfmatige activiteiten in één enkel gebouw in een rustige woonwijk, is hier sprake van gebiedstype

rustige woonwijk (en niet gemengd gebied). Ondanks dat door het toepassen van Bedrijven en Milieuzonering rekening moet worden gehouden met een richtafstand, wordt de combinatie tussen woningen (appartementen) op bovenetages en wijkgerichte commerciële ruimten in de lagere milieucategorieën op straatniveau, wat overigens algemeen voorkomt, als aanvaardbaar beschouwd.

Conclusie

Er zijn geen bestaande bedrijven die door de ontwikkeling in hun bedrijfsvoering kunnen worden belemmerd. De beoogde activiteiten binnen de ontwikkeling zullen ten opzichte van de bestaande woningen in omgeving geen hinder veroorzaken. Deze bedrijfmatige activiteiten kunnen echter wel invloed hebben op de nieuwe woningen binnen de geplande ontwikkeling. Er zal daarom rekening worden gehouden met eventuele bouwkundige aanpassingen indien de genoemde bedrijfmatige activiteiten zich zullen vestigen. De vestiging van een kapper en een fysiotherapeut geven geen aanleiding om aanvullende bouwkundige maatregelen te vereisen.

Externe veiligheid

Wettelijk kader

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb) en de circulaire *Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen* (RNVGS) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. 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. De twee normstellingen die worden gehanteerd zijn:

- 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): 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.

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.

Circulaire

De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen wordt momenteel herzien en zal over enige tijd worden vervangen door het “Besluit transportroutes externe veiligheid” (Btev).

Onderzoek en resultaten

Onderzocht is of in (de omgeving van) het plangebied EV-relevante situaties worden aangetroffen.

Transport over de weg, het water of per buisleiding

In of nabij het plangebied zijn geen wegen, vaarwegen of buisleidingen gelegen waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Hieruit volgt dat het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water of per buisleiding geen beperkingen voor het voorgenomen plan oplevert.

Transport over het spoor

Het plangebied is op ongeveer 420 meter van het spoor Rotterdam Utrecht gelegen. Over dit spoor worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Op deze afstand van het spoor is blootstelling aan een toxisch gas het maatgevende scenario. Het plaatsgebonden risico 10-6 contour ligt op maximaal 12 meter uit het spoor (vanuit het midden van het spoor gemeten). Gezien de afstand van de beoogde ontwikkeling tot het spoor is het plaatsgebonden risico geen belemmering voor het plan. In het kader van de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico wordt verwezen naar paragraaf 6.2 van de “Visie Externe Veiligheid 2009-2013” van de gemeente Gouda. De enige maatregel die hierin is opgenomen betreft het voorzien van een afsluitbare luchtbehandelinginstallatie bij nieuwe gebouwen, zodat toxisch gas na afsluiting niet naar binnen kan worden gezogen.

Inrichtingen

In of nabij het plangebied zijn geen externe veiligheid relevante inrichtingen gelegen. Hieruit volgt dat er geen beperkingen voor het voorgenomen plan zijn vanwege externe veiligheid relevante inrichtingen.

Conclusie

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante situaties aangetroffen. In het kader van de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico wordt verwezen naar paragraaf 6.2 van de “Visie Externe Veiligheid 2009-2013” van de gemeente Gouda. Op basis hiervan zal het complex worden voorzien van een afsluitbare luchtbehandelinginstallatie.

Vormvrije M.E.R. beoordeling

Het projectafwijkingbesluit maakt een ontwikkeling mogelijk die valt onder categorie D11.2 van het Besluit M.E.R (stedelijk ontwikkelingsproject).

Omdat de omvang onder de getalsmatige grenzen van kolom 2 ligt, kan worden volstaan met een vormvrije M.E.R. beoordeling, waarbij dient te worden nagegaan of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten.

Het initiatief valt onder de drempelwaarden. Het aantal woningen is 20 zelfstandige woningen en 34 verzorgingswoningen (drempelwaarde 2.000 woningen). Uit de

milieuparagraaf (4.1) blijkt dat er geen milieubezwaren zijn te verwachten, deze zijn overgenomen in de vormvrije M.E.R. Deze paragraaf is gebaseerd op het milieukundige onderzoek dat is uitgevoerd door de Milieudienst Midden-Holland (nu Omgevingsdienst Midden-Holland) nummer 201202496. Op basis van deze onderzoeken worden onevenredige nadelige gevolgen voor het milieu uitgesloten.

Conclusie

Er zijn geen onevenredige negatieve milieu-effecten geconstateerd, waardoor het realiseren van het woon/zorgcomplex en de herinrichting van de openbare ruimte vanuit milieuoogpunt mogelijk zijn.

Flora en fauna

Wettelijk kader

Meer en meer wordt onderkend dat goed werkende ecosystemen voor mensen verschillende onmisbare functies hebben. Ter bescherming van deze eigenschappen van de natuurlijke omgeving en vanuit de gedachte dat alle levende wezens een intrinsieke waarde hebben, geldt een drietal landelijke wetten en beleidsplannen: de *Flora- en Faunawet*, de *Natuurbeschermingswet* en het *Natuurbeleidsplan 1990* (Nota ruimte met daarin de *Ecologische Hoofdstructuur*). Daarnaast geldt provinciaal beleid, te weten: *Provinciale Structuurvisie Zuid-Holland* en *Provinciaal Compensatiebeginsel (Rode Lijst)*.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient via een onderzoek vastgesteld te worden of:

- Er overtreding van de verbodsbepalingen voor beschermde soorten plaats zal vinden (toetsing Flora en faunawet, maar ook Provinciaal compensatiebeleid met betrekking tot biotopen van Rode Lijst soorten);
- Er mogelijke significante gevolgen zijn voor beschermde gebieden (toetsing NB-wet);
- Er wezenlijke waarden en kenmerken van Ecologische Hoofdstructuur-gebieden aangetast worden.

Indien deze typen effecten niet optreden, wordt de ruimtelijke ontwikkeling conform de eerder genoemde regelgeving toelaatbaar geacht. In dat geval dient nog wel 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 heeft voor flora of fauna, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen voorkomen, beperken of ongedaan maken.

Onderzoek en resultaten

Bij nieuwbouwplannen dient de gemeente te toetsen of er eventuele gevolgen zijn voor beschermde natuurwaarden. In het kader van de voorgenomen bouw van De Marathon, is een quickscan uitgevoerd om bestaande natuurwaarden globaal in beeld te brengen. Een quickscan is een verkennend onderzoek en betreft geen uitgebreide inventarisatie, waardoor slechts in beperkte mate uitsluitel gegeven kan worden over de aan- en afwezigheid van beschermde soorten.

Conclusie

Ten behoeve van de bouw van het appartementencomplex hoeven geen bomen of struiken te worden verwijderd. Indien toch sprake is van het verwijderen van bomen en struiken zal dit buiten het broedseizoen van vogels plaatsvinden. De bestaande bomen en struiken worden zoveel mogelijk behouden en ingepast. Het pand is inmiddels gesloopt. Vanwege het feit dat er voor vleermuizen voldoende alternatieven voor winterverblijfplaatsen in de omgeving van de planlocatie aanwezig zijn, zullen de geplande werkzaamheden niet leiden

tot het in gevaar brengen van de gunstige staat van instandhouding van de Gewone dwergvleermuis. Er zijn in het plangebied geen Rode Lijst soorten te verwachten. Compensatie op basis van het provinciaal compensatiebeginsel van Zuid-Holland is derhalve niet aan de orde.

4.2 Waterhuishouding

(Inter)Nationaal beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

Omdat water zich weinig aantrekt van landsgrenzen, zijn internationale afspraken gemaakt in de Europese Kaderrichtlijn Water. De uitvoering van de KRW schept de nodig verplichtingen en biedt tegelijkertijd voor Nederland ook veel mogelijkheden.

Nederland ligt immers benedenstrooms en is voor zijn waterkwaliteit voor een belangrijk deel afhankelijk van het buitenland. Door invoering van de richtlijn kunnen landen niet langer problemen van hun bord schuiven.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is opgesteld voor de planperiode van 2009-2015 en dient tevens als structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening. Het waterplan gaat in op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en op het investeren in een duurzaam waterbeheer. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Het Nationaal Waterplan geeft een eerste uitwerking van het Deltaprogramma, hetgeen als doel heeft om een duurzame waterveiligheid en zoetwatervoorziening te realiseren. Met het Deltaprogramma wordt een doelmatige, daadkrachtige en integrale aanpak voor de grote wateropgaven voor Nederland in de komende decennia nagestreefd.

Provinciaal Waterplan 2010-2015

In het Provinciaal Waterplan 2010-2015 staat uitgebreid beschreven hoe de provincie, samen met waterschappen en andere partners, een duurzame en klimaatbestendige delta zal realiseren en behouden, waar het veilig en aangenaam wonen, werken en recreëren is. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

1. waarborgen waterveiligheid;
2. zorgen voor mooi en schoon water;
3. ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
4. realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

In de gemeente Gouda zijn twee verschillende waterbeheerders actief. Het onderhavige perceel ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. De waterbeheerders en de gemeente streven naar een duurzaam watersysteem en een goede afstemming tussen waterbeheer en ruimtelijke planvorming. Door middel van de verplichte watertoets bij ruimtelijke plannen wordt deze afstemming bereikt.

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen het 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. Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op de website: [www.rijnland.net/wat doet rijnland/waterbeheerplan](http://www.rijnland.net/wat_doet_rijnland/waterbeheerplan).

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem.

De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website: [www.rijnland.net/beleid/keur_2009 en http://www.rijnland.net/beleid/beleidsregels en](http://www.rijnland.net/beleid/keur_2009_en_http://www.rijnland.net/beleid/beleidsregels_en)

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid 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 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.

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 verwerking van hemelwater wijst Rijnland 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 vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- 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;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

Waterbalans en compensatie

Uit de tekening in figuur 7 blijkt dat in de bestaande situatie 3364 m² van het Olympiadeplein onverhard is. Na de bouw van het nieuwe woon/zorgcomplex en de herinrichting van het Olympiadeplein is nog 1523 m² onverhard. Dit betekent een toename aan verharding van 1841 m². Op grond hiervan is 368 m² watercompensatie vereist. Deze compensatie is opgenomen in de BRC die in januari 2011 is vastgesteld door het hoogheemraadschap van Rijnland. De watercompensatie is inmiddels ook daadwerkelijk gerealiseerd.



Figuur 7 tekening bestaande verhard oppervlak en nieuw verhard oppervlak d.d. 02-07-2012

Gemeentelijk beleid

In 2002/2003 stelden de gemeente Gouda en meerdere hoogheemraadschappen het eerste waterplan voor Gouda vast. In de Actualisatie Waterplan Gouda, periode 2011-2015 spelen de gemeente Gouda en de Hoogheemraadschappen van Rijnland en van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) in op actuele beleidsontwikkelingen in het (stedelijk) waterbeheer. De actualisatie geeft een beeld van de opgaven met een overzicht van de acties, die nodig zijn om de visie te realiseren.

Belangrijke elementen van de visie zijn het houden van droge voeten, gezond water met een goede kwaliteit voor mens en natuur, en water om naar te kijken en van te genieten. Jaarlijks wordt een uitvoeringsprogramma met maatregelen opgesteld voor het volgende jaar.

Conclusie

De locatie is op dit moment volledig bebouwd en verhard. Het nieuwbouwplan heeft hierdoor geen invloed op de waterhuishouding.

4.3 Cultuurhistorie

Rijksbeleid

Nota Belvedere

In 1999 verscheen op rijksniveau de Nota Belvedere en werd Gouda aangewezen als Belvederestad grenzend aan het Belvederegebied Krimpenerwaard. Doel van de nota is dat cultuurhistorie sterker richtinggevend moet zijn bij de inrichting van de ruimte.

Cultuurhistorie wordt gezien als een ruimtelijke kwaliteit die een volwaardige plaats heeft in de ruimtelijke planvorming. Op provinciaal en met name op gemeentelijk niveau wordt dit beleid nader uitgewerkt.

Monumentenwet 1988

De Monumentenwet 1988 maakt het mogelijk rijksmonumenten aan te wijzen, regelt de vergunningen van rijksmonumenten, het uitvoeren van archeologisch onderzoek, de vergunningsbevoegdheid en de opgravingsbevoegdheid. Ook is hierin de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht geregeld.

Provinciaal beleid

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS) uit 2003 geeft voor de regio Gouwestreek-Krimpenerwaard de cultuurhistorische waarden in archeologisch en landschappelijk opzicht en voor wat betreft de nederzettingen aan. Gouda heeft echter zelf beleid ontwikkeld. De kaarten van de CHS vermelden een aantal cultuurhistorische waarden die ook zijn opgenomen op de gemeentelijke beleidskaart "waardevolle gebieden".

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 (belvederebeleid). Samen met het bestemmingsplan vormt de nota het cultuurhistorisch beleidskader voor de begeleiding van bouwinitiatieven. Op de kaart 'Cultuurhistorische Analyse' (de zgn. "gelevlekkenkaart") is vastgelegd in welke gebieden bij nieuwe ontwikkelingen een cultuurhistorische analyse uitgevoerd dient te worden.

Conclusie

Het Olympiadeplein en omgeving ligt volgens de 'gelevlekkenkaart' in een gebied waar geen cultuurhistorische analyse is vereist.

4.4 Archeologie

Rijksbeleid

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

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.

Gouda heeft echter zelf een beleidskaart ontwikkeld, waarin de gegevens van de Archeologische Monumenten Kaart, de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden en CHS zijn verwerkt en verfijnd. De Goudse beleidskaart dient daarom als basis voor het archeologisch beleid in Gouda.

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 bodemverstorende werkzaamheden. In het beleid is opgenomen in welke situaties vrijstelling geldt van deze verplichting:

- op een hoogwaardige locatie met bijzonder waarde (archeologisch monument): geen vrijstelling;
- op een hoogwaardige locatie: vrijstelling voor projecten kleiner dan 50 m²;
- in een zone met een hoge verwachting: vrijstelling voor projecten kleiner dan 100 m²;
- in een zone met een lage verwachting: vrijstelling voor projecten kleiner dan 10.000 m².

Onderzoek

Het plangebied 'Olympiadeplein' ligt op de Archeologische Basiskaart van Gouda (2011) in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Het project is daarnaast kleiner dan 10.000 m² en bekend is dat 'Olympiadeplein' deel uitmaakt van een relatief groot gebied waar de bodem is opgebouwd uit een pakket (kom)klei op veen.

Volgens huidige inzichten was een dergelijk gebied in het verleden niet geschikt voor bewoning. Daarnaast zijn hier niet eerder archeologische vondsten gedaan. Derhalve geldt er een lage archeologische verwachting.

Conclusie

Voor het plangebied 'Olympiadeplein' geldt een lage archeologische verwachting en er zijn geen aanwijzingen dat er archeologische resten aanwezig zijn. Indien er toch onverwachts sprake is van bedreigde archeologische waarden en/of vondsten zullen deze gemeld worden bij de gemeente Gouda, de heer drs. M. Groenendijk (archeoloog).

5.1 Planaspecten

Bestaande bebouwing

De huidige bebouwing aan de noordkant van de Estafetteflat aan het Olympiadeplein is sterk verouderd en mist uitstraling op dit kruispunt van zichtassen. De locatie ligt op de zichtas van de Sportlaan en de gemeente Gouda wil hier graag een markant gebouw als entree voor de wijk. Het gebouw mag een icoon zijn voor de wijkontwikkeling in Oost.



Figuur 8 foto bestaand gebouw Olympiadeplein

Wonen, zorg en welzijn gecombineerd in één gebouw

Mozaïek Wonen wil op deze locatie samen met zorgleverancier Vierstroom een integraal pakket van wonen, diensten en zorg ontwikkelen als alternatief voor verblijf in een traditioneel verzorging- of verpleeghuis, genaamd Verzorgd Wonen. In het programma zijn 20 zelfstandige rolstoeltoe- en doorgankelijke 3 kamer appartementen opgenomen waar - naar behoefte - zorg geleverd kan worden. Deze 3 kamer appartementen krijgen op de begane grond individuele bergingen.

De Vierstroom ziet kleinschalig wonen als de meest geëigende vorm om mensen met dementie een passende en veilige woonomgeving te bieden waar professionele 24-uurs zorg geboden kan worden. Voor deze doelgroep worden 34 plaatsen gerealiseerd, verdeeld over 4 groepen met elk een gemeenschappelijke huiskamer en een eigen buitenruimte.

Voor alle bewoners als ook voor de bewoners van de naastliggende bebouwing komt er in de plint een recreatieruimte. Deze gemeenschappelijke huiskamer met buitenterras zorgt samen met de 2 commerciële ruimten voor de leefbaarheid en uitstraling van de plint aan de West en Noordzijde. De hoofdentree aan de Estafetteweg is verbonden aan een tweede ingang aan de zuidzijde en hiermee aan de tuinzijde en de grote parkeerhof op het Olympiadeplein.



Figuur 9 nieuwe situatie

De opeenstapeling van functies levert een bijzondere structuur op

Het gebouw bestaat uit een opeenstapeling van 3 functiegroepen. De gemeenschappelijke ruimten en terrassen liggen aan de Westgevel, met uitzicht op sportvelden en een levendige Sportlaan. Vanaf de 5^e verdieping verjongt het gebouw en krijgt het een hoogteaccent. Hieronder sluit de hoogte aan bij de omliggende bebouwing aan het Olympiadeplein. Het hoogte accent komt aan de Westzijde, dus in de zichtas van de Sportlaan.



Figuur 10 westgevel nieuw appartementencomplex

Het kabels- en leidingen traject moest gespaard blijven zodat de Noord West hoek van het gebouw voor een groot deel uitkraagt. De prefab balkonvloeren en dorpels maken een verbinding met de horizontale balkonbelijning van het naastliggende woongebouw. Een semitransparant trappenhuis vormt de schakel tussen deze bestaande Estafetteflat en de nieuwbouw. De gevels worden in 2 kleuren baksteen uitgevoerd met een helder raster van kozijnen en (Franse) balkons en accenten in siermetselwerk. Dit raster komt als thema terug in de pui-indelingen. De stapeling van verschillende functies en het hoogteaccent leveren een bijzonder en markant combinatiegebouw op.



Figuur 11 noordgevel nieuw appartementencomplex

Programma

Begane grond:

- een gemeenschappelijke recreatieruimte, ook voor de buurt
- 2 commercieel verhuurbare ruimten, één voor een fysiotherapie praktijk en één voor een kapper
- Individuele bergingen voor de 20 zelfstandige woningen
- een grote berging voor de vierstroom
- techniekruimten

1^e t/m 4^e verdieping:

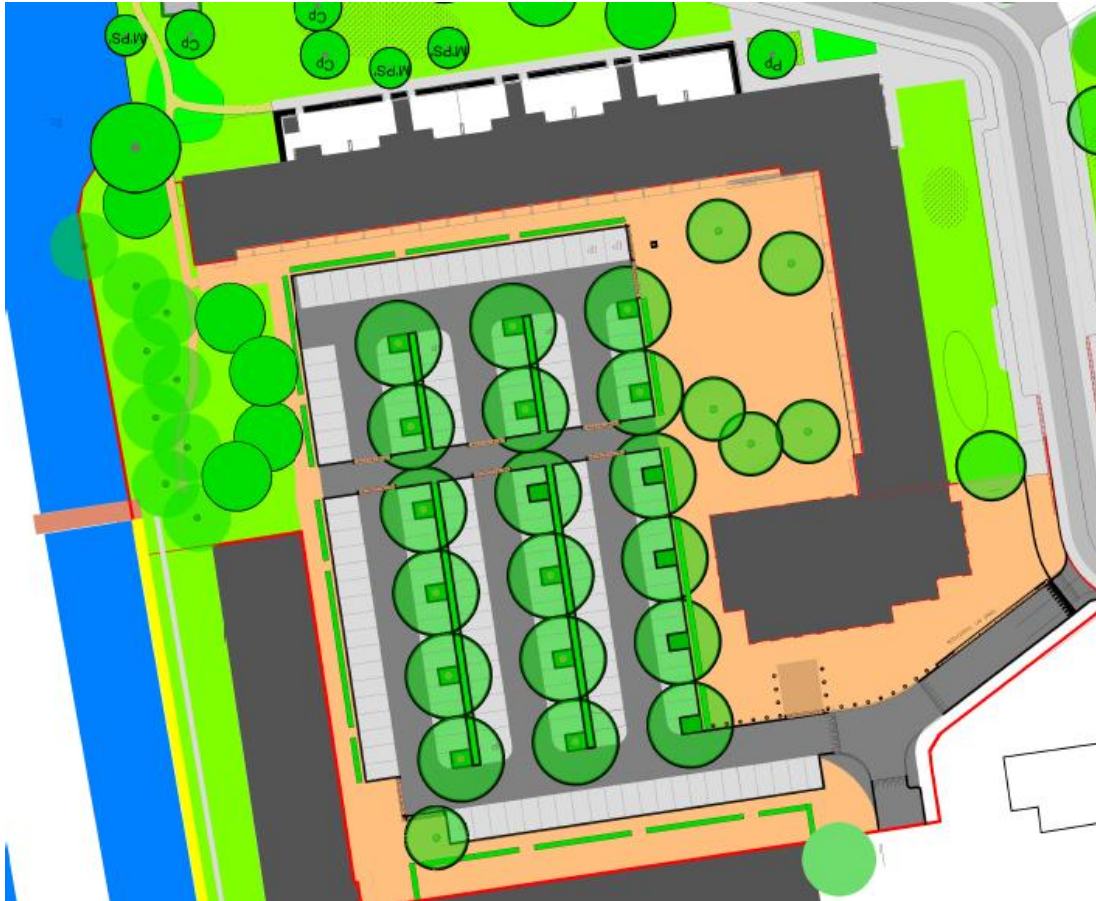
- 30 plaatsen PG in 13 x 1 kamer en 17 x 2 kamer appartementen
- 4 TOP (tijdelijke opvang plaatsen) in 2 kamer appartementen
- Deze 34 plaatsen verdeeld over 4 woongroepen met elk gemeenschappelijke voorzieningen zoals een gemeenschappelijke huiskamer, zorgmiddelenberging etc.

5^e t/m 9^e verdieping:

- 20 zelfstandige (levensloopbestendige, rolstoeltoe- en doorgankelijke) 3kamer appartementen

Openbare ruimte

Tegelijkertijd met of direct aansluitend aan de bouw van het appartementencomplex zal de gemeente de openbare ruimte van het Olympiadeplein herinrichten. Op onderstaande tekening is de nieuwe inrichting weergegeven. Deze herinrichting maakt ook onderdeel uit van deze vergunningsprocedure omdat een aantal parkeerplaatsen in de bestemming 'Groen' komen te liggen. Totaal worden 163 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 62 parkeerplaatsen ten behoeve van het nieuwe appartementencomplex en de commerciële ruimten zijn.



Figuur 12 inrichtingsschets openbare ruimte Olympiadeplein

5.2 Verkeer en parkeren

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 parkeerbehoefte

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

Naast de realisatie van het appartementencomplex wordt tegelijkertijd de openbare ruimte rond het Olympiadeplein opnieuw ingericht. Daarbij worden ook extra parkeerplaatsen aangelegd. Om de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie te bepalen is deze vergeleken met de parkeerbehoefte in de oude situatie.

Oude situatie

Op het Olympiadeplein zijn nu 132 parkeerplaatsen aanwezig, waarvan 5 parkeerplaatsen voor de gesloopte winkels liggen.

Het bestaande gebouw bestond uit 2 bouwlagen en had een oppervlakte van 457 m². Op de begane grond waren 4 panden aanwezig van ieder 100 m². Op de verdieping was een Thais restaurant gevestigd van 400 m² met op de begane grond een entree van 57 m².

Voor het gebouw golden de volgende parkeernormen:

- Wijkgebouw: 1 parkeerplaats per 100 m²;
- Bloemist: 2,5 parkeerplaatsen per 100 m²;
- Cafetaria: 5 parkeerplaatsen per 100 m²;
- Kapsalon: 2,5 parkeerplaatsen per 100 m²;
- Thais restaurant: 12 parkeerplaatsen per 100 m².

Op basis hiervan gold voor de 4 panden op de begane grond een parkeerbehoefte van 11 parkeerplaatsen. Voor het Thaise restaurant gold een parkeerbehoefte van 54 parkeerplaatsen. Volgens de parkeernormen gold dus een totale parkeerbehoefte van 65 parkeerplaatsen.

Nieuwe situatie

Binnen de bestaande footprint wordt een nieuw appartementencomplex gerealiseerd met zorgwoningen en levensloopbestendige woningen. Hiervoor gelden de volgende parkeernormen:

- 21x 2-kamerappartement: 0,6 parkeerplaatsen per appartement = 13;
- 13x zit-/slaapappartement: 0,6 parkeerplaatsen per appartement = 8;
- 20x 3-kamerappartement: 1,6 parkeerplaatsen per appartement = 32;
- Fysiotherapeut: 1,5 parkeerplaatsen = 1,5 parkeerplaatsen;
- Kapsalon van 86 m²: 2,5 parkeerplaatsen per 100 m² = 2,15 parkeerplaatsen.

Volgens de parkeernormen geldt voor de appartementen een parkeerbehoefte van 53 en voor de commerciële ruimten een behoefte van 3,65. Dit betekent afgerond 57 parkeerplaatsen. Daarnaast verdwijnen de 5 parkeerplaatsen die aan de voorzijde van de winkels lagen. De totale parkeerbehoefte voor het appartementencomplex is gelet hierop 62 parkeerplaatsen.

Conclusie

In de oude situatie was de parkeerbehoefte hoger dan in de nieuwe situatie ($65 - 62 = 3$). Ten behoeve van de bouw van het appartementencomplex zijn hierdoor geen extra parkeerplaatsen nodig. De gemeente gaat echter tegelijkertijd met de bouw van het appartementencomplex de openbare ruimte opnieuw inrichten. Hierdoor worden ten opzichte van de bestaande situatie 31 parkeerplaatsen meer gerealiseerd ($163 - 132 = 31$). Ten behoeve van het appartementencomplex zijn hierdoor voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en Mozaïek Wonen hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en Mozaïek Wonen gesloten exploitatieovereenkomst, waarin verhaal van gemeentelijke kosten en planschade worden geregeld. Daarnaast heeft Mozaïek Wonen een planschaderisicoanalyse laten opstellen door Juridisch Planologisch Adviesbureau R3, d.d. 13 juni 2012. De conclusie van deze analyse is dat door het nieuwbouwplan naar verwachting geen schade zal optreden die voor vergoeding op basis van artikel 6.1 Wro in aanmerking kan komen. 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

Vooroverleg

Het plan is naar de volgende vooroverleginstanties verzonden:

1. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland;
2. Hoogheemraadschap van Rijnland.

Uit invulling van het digitale vooroverlegformulier van de provincie Zuid-Holland is gebleken dat in het kader van het plan geen provinciale belangen in het geding zijn.

Het Hoogheemraadschap heeft per brief van 12 juni 2012 gereageerd op het plan. In de reactie is ten eerste aangegeven dat de waterparagraaf tekstueel aangepast dient te worden. Het aangeleverde tekstvoorstel is overgenomen. Ten tweede heeft het Hoogheemraadschap het volgende aangegeven:

In het plan wordt gesteld dat er sprake is van een volledig verhard gebied, waardoor het nieuwbouwplan geen invloed heeft op de waterhuishouding. In onze beleving is er echter wel sprake van onverhard gebied (zie bijlage 1). Tevens heeft u in uw brief van 18 november 2009 met kenmerk 501699 (Rijnlands kenmerk 09.38264) aangegeven dat ten behoeve van de ontwikkelingen op het Olympiadeplein 270 m2 compensatie vereist is in verband met een toename van het verhard oppervlak. Voor deze compensatieverplichting is ruimte gereserveerd in de BRC die in januari 2011 is vastgesteld door Rijnland en de gemeente Gouda.

Het hoogheemraadschap verzoekt de waterbalans uit te werken, de exacte begrenzing van het plangebied aan te geven en hoeveel de toename is van het verhard oppervlak.

De waterbalans en de begrenzing van het plangebied zijn in de waterparagraaf opgenomen.

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning, ontwerp verklaring van geen bedenkingen, de ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende stukken zullen gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende de termijn van inzage legging kan een ieder zijn of haar zienswijze kenbaar maken.