



Ruimtelijke onderbouwing honden- en kattenpension 'DierDorado'

20 oktober 2014

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Ligging en begrenzing.....	5
1.3 Bestemmingsplan en procedure.	6
Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving.....	8
2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	8
2.2 Functionele structuur.....	8
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving.....	9
3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	9
3.2 Ruimtelijke hoofdopzet.....	9
3.3 Planaspecten	10
Hoofdstuk 4 Beleidskader.....	14
4.1 Ruimtelijk beleid.....	14
4.2 Cultuurhistorie	16
4.3 Archeologisch beleidskader	17
Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden	20
5.1 Milieu	20
5.2 Waterhuishouding.....	21
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid.....	26
6.1 Economische uitvoerbaarheid	26
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26

Bijlagen

- milieukundig advies, ODMH, maart 2014
- akoestisch onderzoek, AV Consulting, 11 maart 2014
- Bouwhistorische quickscan, Conserf, 20 januari 2014
- Bodemonderzoek, Tauw, 23 december 2013
- Landschappelijke inpassing, Derk Onnekes architect, 20 oktober 2014

Ruimtelijke onderbouwing honden- en kattenpension 'Dierdorado'

Hoofdstuk 1 Inleiding

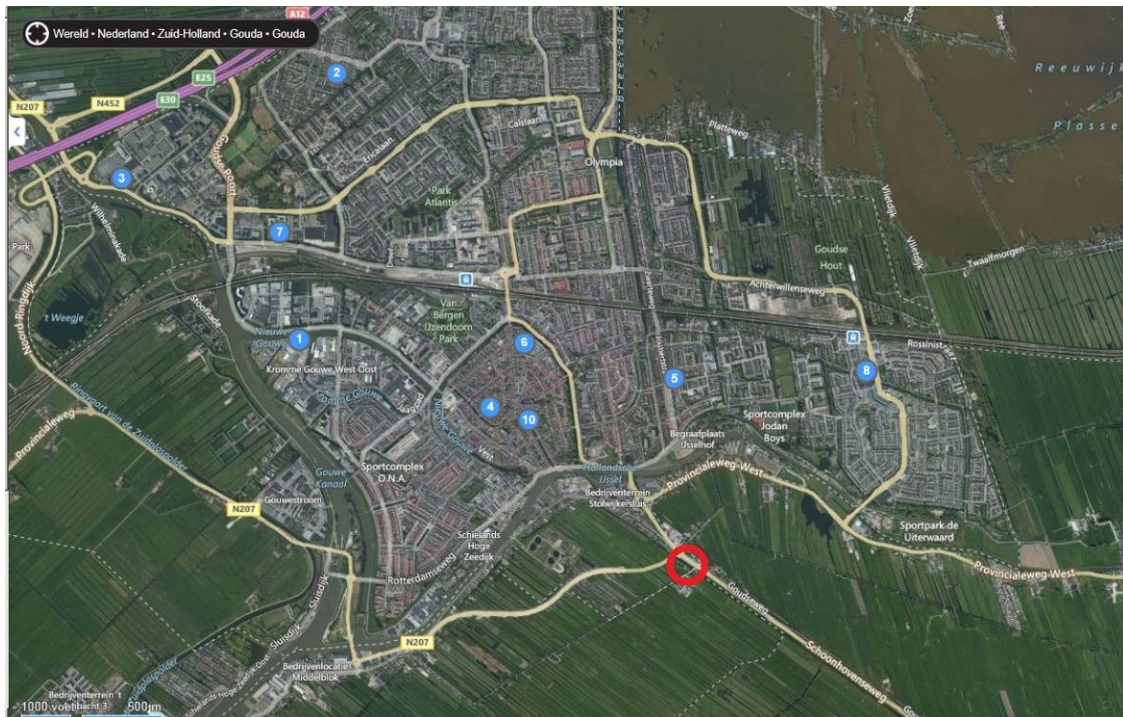
1.1 Aanleiding

De gemeente Gouda heeft het verzoek gekregen om mee te werken aan de vestiging van dierenpension 'DierDorado' aan de Gouderakse Tiendweg 30 te Stolwijkersluis (Goud). De aanvraag omgevingsvergunning is ontvangen op 30 januari 2014.

DierDorado is volgens eigen opgave 'een 5-sterrenhotel voor honden en katten'. Het bedrijf is momenteel gevestigd in Waddinxveen aan de Zuidelijke Dwarsweg, maar zal ernstig worden beperkt in de bedrijfsvoering vanwege de aanleg van de Moordrechtboog, de nieuwe provinciale verbindingsweg tussen de A20 en de A12. Het perceel aan de Gouderakse Tiendweg biedt de gelegenheid om de voorziening voort te zetten binnen de regio. Het is de bedoeling een 5-sterren dierenhotel te vestigen met veel aandacht voor dierenwelzijn en met respect voor de bijzondere kenmerken van de locatie en het omliggende landschap. Aangezien het nu vigerende bestemmingsplan 'Stolwijkersluis' de vestiging van het DierDorado niet toestaat, is een procedure voor afwijking van het bestemmingsplan nodig.

1.2 Ligging en begrenzing

Het gaat om het perceel gelegen aan de Gouderakse Tiendweg 30, gelegen tussen de Gouderakse Tiendweg en de Zuidwestelijke Randweg. Het perceel ligt vlakbij de gemeentegrens van Gouda: de Gouderakse Tiendweg zelf ligt op grondgebied van de gemeente Ouderkerk. Ten noordoosten van het perceel, aan de overkant van de provinciale weg, begint de gemeente Vlist.



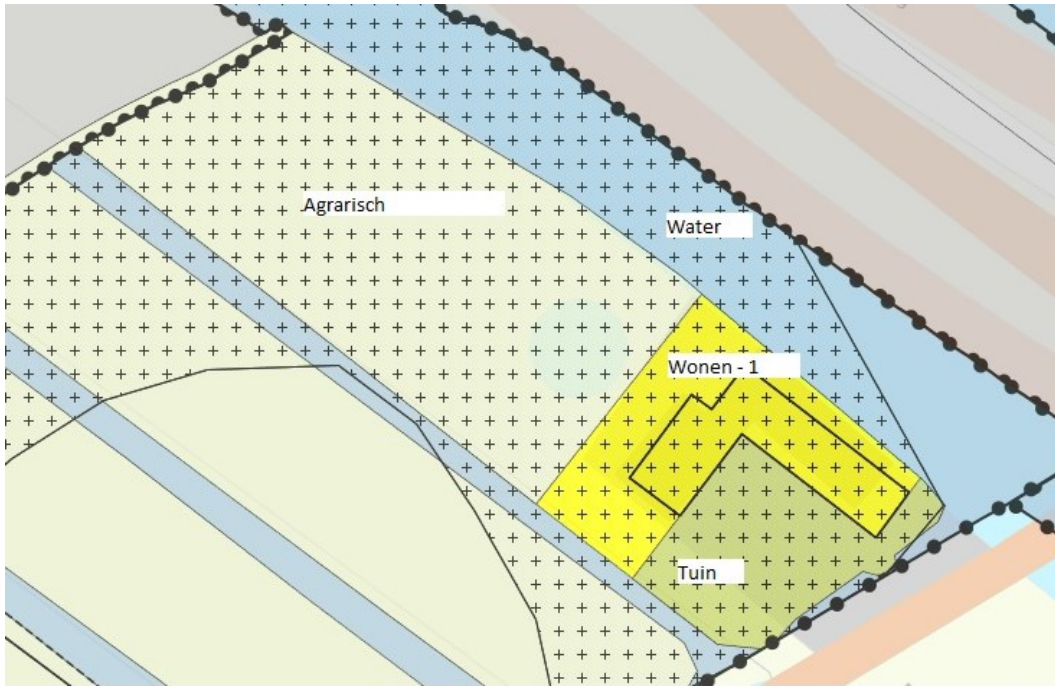
Bron: www.bing.com/maps



Bron: gemeente Gouda

1.3 Bestemmingsplan en procedure.

Van toepassing is het bestemmingsplan Stolwijkersluis, dat in 2009 is vastgesteld. Het hoofdgebouw heeft hier de bestemming Wonen, voor het voorterrein geldt de bestemming Tuin. Op het achterterrein ligt de bestemming Agrarisch. Voor het gehele perceel geldt een dubbelbestemming Waarde – Archeologie. Het voorgenomen dierenpension past niet in deze bestemming. Met het oog hierop wordt een omgevingsvergunningprocedure gevolgd om af te wijken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12 lid 1 van de Wabo onder a, onder 3. Daarnaast is (onder meer) vergunning nodig het wijzigen van het monument, voor milieu en een watervergunning voor de toename van de verharding.



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Voor een meer algemene ontstaansgeschiedenis wordt verwezen naar het bestemmingplan Stolwijkersluis (2009). Het bouwvoornemen ligt in een gebied met een duidelijke opbouw die gekenmerkt wordt als veenweidegebied. Onder leiding van de bisschoppen van Utrecht en de graven van Holland werd het Hollands-Utrechtse veengebied, waarvan de Krimpenerwaard deel uitmaakt, van de 10e tot de 13e eeuw ontgonnen. Hierbij werd het veen ontwaterd door middel van sloten, die het water op de rivieren loosden. Om het ontwaterde gebied tegen water van buitenaf te beschermen werden zij- en achterkades opgeworpen. De standaardlengte van zo'n ontginning bedroeg meestal 1250 meter. De breedte van de percelen van de ontginninghoeven lag tussen de 95 en 115 meter. Vaak werd een maat van 30 roeden aangehouden, dat is 112 meter. De eerste bewoners van deze zogenaamde Cope-ontginningen woonden in houten boerderijen op de koppen van de kavels. In dit geval lag de bewoning dus vermoedelijk aan de Hollandsche IJssel. In een latere fase kwamen de boerderijen veelal op terpjes te liggen.

Vanaf de 16e eeuw verschijnen de eerste kaarten van het gebied waarop de bebouwing langs de Hollandsche IJssel staat getekend. Op de kaart van Van Deventer uit ca. 1562 is langs deze dijk een relatief regelmatig bebouwingslint te zien, met boerderijen die zowel binnen- als buitendijks liggen.

Samen met de Lopikerwaard vormt de Krimpenerwaard het grootste aaneengesloten veenweidegebied van Nederland. De nog gave aanwezigheid van de middeleeuwse verkaveling, met de lange lijnen van kaden, weteringen en tiendwegen is een bijzondere kwaliteit van de Krimpenerwaard (bron: gebiedsprofiel Krimpenerwaard, juli 2014).

Rond 1890 werd de boerderij aan de Gouderakse Tiendweg opgetrokken. In het pand was aanvankelijk een houtzagerij gevestigd. Waarschijnlijk is de vijver op het achtererf gebruikt om het hout in te 'wateren'. Door hout gedurende lange tijd in water te leggen werden ongewenste stoffen uit het hout gespoeld.

De achter de boerderij gelegen agrarische gronden zijn door de aanleg van de Zuidwestelijk Randweg recent doorsneden. Sindsdien ligt het perceel in de 'oksel' van deze provinciale weg.

2.2 Functionele structuur

Aan de Gouderakse Tiendweg is sprake van verspreide bebouwing. Nabij liggen enkele woonhuizen.. Op nummer 99 ligt het agrarisch bedrijf de 'Veerstalhoeve' met daarbij de pensionstalling voor paarden en de boerderijwinkel. De pensionstalling van de Veerstalhoeve is recent uitgebreid aan de noordkant van de Gouderakse Tiendweg. Nog iets verder naar het zuidwesten ligt volkstuincomplex 'De Groenakker'.

Ten noorden en noordoosten van het perceel ligt de Zuidwestelijk Randweg en daarachter de lintvormige woonbebouwing langs de Goudseweg. Ook liggen hier enkele woonboten. Aan de westkant van het perceel aan de overkant van de Zuidwestelijke Randweg liggen weilanden, welke ingericht gaan worden als groen fiets/wandelgebied. Ten noorden van het perceel, aan de andere kant van de rotonde, ligt loonwerkbedrijf J.P. van Nieuwkoop.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Uitgangspunt van het bouwplan is het oprichten van een modern en luxueus verblijf voor honden en katten met zoveel mogelijk behoud van en respect voor de aanwezige monumentale en landschappelijke waarden. DierDorado is een hotel voor de professionele tijdelijke opvang van honden en katten. De bedrijfsvoering is gericht op het welzijn van de dieren en het wegnemen van zorgen bij de eigenaren. Dieren worden niet alleen ondergebracht gedurende vakantieperiodes, DierDorado speelt ook een rol in de opvang wanneer de eigenaar hiertoe tijdelijk niet in staat is.

Initiatiefnemer beschouwt de boerderij aan de Gouderakse Tiendweg als een uitstekende locatie voor deze dieren; de afstand tot nabijgelegen panden is groot genoeg om rust voor beide partijen te waarborgen; zowel voor de dieren als voor de omwonenden en op de weinige plekken waar de afstand mogelijk te klein is worden geluidschermen geplaatst die er voor zorgen dat aan de akoestische eisen wordt voldaan. De dagindeling in het Dierdorado is er op gericht zoveel mogelijk op te gaan in de omgeving en omwonenden niet te hinderen.

3.2 Ruimtelijke hoofdopzet

Behoud boerderij

De Gouderakse Tiendeweg 30 is aangewezen als gemeentelijke monument. Het pand is volgens de aanwijzing van cultuurhistorische waarde omdat het een goed voorbeeld is van een houten boerderij uit het laatste decennium van de negentiende eeuw; de gevelindeling evenwichtig is; een deel van de detailleringen nog authentiek is; het een markante ligging aan de Tiendweg heeft. Bij aanpassingen dient rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarden en is een vergunning voor het wijzigen van het monument vereist.

Het monumentale hoofdgebouw blijft staan en zal gebruikt worden als receptie, kattenverblijf, personeelsruimte en voor de bedrijfswoning van de beheerder.



Bijgebouwen

Dwars op het hoofdgebouw is eind 20e eeuw een schuur gebouwd in dezelfde stijl als het hoofdgebouw. Omdat de bouwkundige staat van deze aanbouw slecht is wordt dit gedeelte gesloopt en opnieuw opgebouwd in dezelfde stijl. In dit gedeelte zullen de katten worden gehuisvest.

De bestaande hooisluur en de houtberging langs de watergang blijven behouden en worden gebruikt als opslagruimte.

Nieuwbouw hondenverblijven

Op het achterterrein - dat niet tot het aangewezen monument behoort - zijn de hondenverblijven gesitueerd. Qua vormgeving is aangesloten bij de hoofdbouw op het perceel en het type bebouwing dat op een boerenerf mag worden verwacht. De hondenverblijven zijn zodanig gesitueerd dat de bomen aan de buitenzijde van het perceel, langs de watergangen behouden blijven.

Op basis van de bevindingen van het geluidsonderzoek van AV Consulting wordt een geluidswerende voorziening aangelegd. Er komt een begroeid geluidsscherm met een hoogte van 2,5 m langs de noordwestkant van het perceel. Dit geluidsscherm zal aansluiten op de buitenwand van de hondenverblijven, die ook geluidswerend zullen worden uitgevoerd. Tevens zullen aan de zuidwestzijde enkele geluidsschermen worden gerealiseerd.

Aan de noordwestelijke zijde van het perceel is de provinciale weg N207 verhoogd aangelegd. Het aan te leggen geluidsscherm valt daardoor minder op in het landschap.

Terreininrichting

Het voorterrein wordt ingericht voor de ontvangst van bezoekers en personeel. De parkeerplaatsen worden groen aangelegd in de vorm van gras op kunststof matten en vanaf de Gouderakse Tiendweg afgeschermd met een groene heg. Daarmee wordt qua aanzicht aangesloten op het omliggende landschap. De bestaande vijver wordt behouden en de verbinding met de hoofdwatgang wordt verbreed. Aan de rand van het perceel, naast de hondenverblijven, komen de speelvelden voor de honden. Ten behoeve van het plan is een inrichtingstekening gemaakt en als bijlage toegevoegd. De groene zoom van het perceel wordt zoveel mogelijk behouden.

3.3 Planaspecten

Dierdorado is gestart in 1981 en is sinds 1998 gevestigd op haar locatie aan de Zuidelijke Dwarsweg in Waddinxveen. Dierdorado voorziet in een bestaande behoefte. Klanten komen onder andere uit de regio (bijvoorbeeld Gouda, Waddinxveen) maar ook van daarbuiten. Regionaal gezien betreft het geen nieuwe voorziening maar de verhuizing van een reeds bestaande voorziening. Dierdorado draagt bij aan de economie en werkgelegenheid in Gouda.

Stedenbouw/landschap (beeldkwaliteit)

Het bouwvoornemen ligt in een gebied met een duidelijke opbouw die gekenmerkt wordt als veenweidegebied. De bestaande boerderij met een nutstuin en een open weide met een paar fruitbomen is het beeld dat daarbij past. De voorheen bestaande situatie is echter een zwaar beplante en gesloten tuin. De diervoorblijven kunnen in de bestaande gesloten beplanting worden opgenomen zonder dat aan het beeld van een gesloten tuin afbreuk wordt gedaan. Het contrast tussen een enerzijds bebouwd perceel en de omliggende open weiden blijft aanwezig. De bestaande karakteristieken in de vorm van de verkavelingsrichting en het profiel van sloten blijven in stand. Zie ook bijlage 5 voor een tekening en foto's van de landschappelijke inpassing.

Monument

Het perceel is bij besluit van 30 maart 1993 aangewezen als gemeentelijke monument door de gemeente Gouda. Daarbij werd de volgende beschrijving gegeven:

Boerderij van rond 1890, op een rechthoekige plattegrond. Het pand bestaat uit een begane grond en een zolder. Het zadeldak is gedekt met rode Hollandse pannen. Het gebouw heeft vier houten gepotdekselde zwart geverfde gevels. De voor- en achtergevel zijn voorzien van een tuitgevel. De zijgevels zijn aan de bovenzijde afgesloten door houten bakgoten die worden gesteund door gootklossen. De gevels zijn op een aantal plaatsen van vensters en deurkozijnen voorzien die recentelijk zijn ingevuld.

Ruimtelijke onderbouw honden- en kattenpension 'DierDorado'

In 2009 is dit aanwijzingsbesluit aangepast. Hierbij werd de monumentale status beperkt tot de bebouwing en het voorterrein; de achterliggende gronden behoorden niet langer tot het monument.

In januari 2014 is een bouwhistorische verkenning uitgevoerd door monumentenadviesbureau Conserf. In de verkenning wordt ingegaan op de bouw- en gebruiksgeschiedenis en wordt een beschrijving van het object gegeven. Tevens is een waardestelling gedaan en wordt een aanvullend advies met betrekking tot de herbestemming gegeven. Daarbij krijgen met name de massa van het hoofdgebouw en de plaats van de gevelopeningen een hoge monumentale waarde. De latere aanbouw en hooisluur worden als 'indifferent' gewaardeerd. Deze waardestelling wordt meegewogen bij de besluitvorming rond de vergunning voor het wijzigen van het monument.

De commissie ARK heeft een positief advies gegeven over het bouwplan.

Gevolgen voor de omgeving

Om te beoordelen of de vestiging van Dierdorado op de plek aanvaardbaar is, is onderzoek gedaan naar de verschillende milieu-aspecten. Voor de bewoners in de omgeving van de beoogde locatie is met name de mogelijke geluidsoverlast als gevolg van hondengeblaf een punt van zorg. Met het oog hierop is een akoestisch rapport opgesteld door AV-consulting B.V. (Rapport AV.1139i-4, 11 maart 2014). Door de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) is een milieukundig advies opgesteld.

Op basis van de VNG-handreiking *Bedrijven en Milieuzonering* geldt bij opname van een Dierenpension in een bestemmingsplan voor de gebiedscategorie 'rustige woonwijk' een aanbevolen afstand van 100 m ten opzichte van geluidsgevoelige objecten zoals woningen. Gezien de aanwezigheid van de provinciale weg en nabijgelegen bedrijvigheid valt het gebied echter te typeren als Gemengd gebied en kan met een mindere afstand worden volstaan. Conform bijlage 5 van bovengenoemde handreiking is maatwerk mogelijk bij inpassing van een functie met een buitenplanse procedure. Uit het akoestisch rapport blijkt dat met toepassing van geluidsreducerende maatregelen wordt bereikt dat de geluidsbelasting op de woningen binnen de voorgeschreven wettelijke geluidsnormen blijft. Daarbij geldt dat het akoestisch rapport uitgaat van de 'worst case' situatie dat het pension maximaal vol zit, een situatie die in principe alleen in het hoogseizoen voorkomt.

Het geluidsniveau van de provinciale weg is in de dagperiode hoger dan dat van de honden. Het is te verwachten dat het geluid van het gebelaf dan grotendeels wegvalt tegen het verkeerslawaaï. In de nacht is de weg veel stiller als overdag, maar komen de honden niet buiten.

Op basis van het geluidsrapport, de geluidsreducerende maatregelen die getroffen worden en het advies van de omgevingsdienst wordt het vestigen van Dierdorado op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

Voor de overige milieu-aspecten en een uitgebreidere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 5.1 en de betreffende rapportages. Op basis hiervan en de overige toetsingsaspecten zal ook na realisatie van Dierdorado sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Verkeer

De Gouderakse Tiendweg is aangeduid als verblijfsgebied buiten de bebouwde kom (met 60 km/uur-regime). Ook is er een gewichtsbepierking (15 ton) van kracht. De Gouderakse Tiendweg heeft een breedte die varieert van circa 2,20 tot 2,70. Hierbij is de Gouderakse Tiendweg voorzien van uitwijkplaatsen. Passeren van voertuigen is mogelijk ter hoogte van uitritten (aan het begin van de weg) en uitwijkplaatsen. Het perceel Gouderakse Tiendweg 30 bevindt zich aan het begin van de Gouderakse Tiendweg op circa 50 m vanaf de aansluiting op de Provinciale weg.

De locatie is tevens bereikbaar per openbaar vervoer. Vanaf de bushalte in Stolkijkersluis is het circa 10 minuten lopen.

Door de nabijheid van de provinciale weg N207 is de locatie goed bereikbaar. Om de verkeersaantrekkende gevolgen van Dierdorado te kunnen beoordelen is gekozen voor de piekperiode in het hoogseizoen, met een aanname van een volle bezetting (390 dieren) die gemiddeld 2 weken verblijven en gemiddeld 2 dieren per bezoeker (op basis van de ervaringen van Dierdorado). Hiermee komt het gemiddelde aantal verkeersbewegingen in het hoogseizoen op $2 \cdot (390/14) = 2 \cdot 28$. Daarnaast wordt rekening gehouden met 2 personeelsleden die met de auto komen. Mede gelet op het feit dat het dierenpension dichtbij de aansluiting op de N207 komt te liggen is de verkeerstoename aanvaardbaar.

Parkeren

De Goudse parkeernormen zijn opgenomen in de bouwverordening. In het parkeerbeleid van Gouda wordt geen specifieke norm voor dierenpensions gehanteerd. Aangesloten wordt bij de norm voor arbeids- en bezoekersextensieve bedrijven van 0,7 parkeerplaats per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte. Voor een woning groter dan 110 m² geldt een norm van 2 parkeerplaatsen.

	bvo (m²)	norm	parkeerbehoefte
Hoofdgebouw minus woning (bestaand)	247		
Aanbouw (herbouw)	85		
hooischuur en houtopslag (bestaand)	72		
Hondenverblijven (nieuwbouw)	1470		
Totaal bvo (excl. woning)	1874	0,7 per 100 m²	13
Woning	114	2,0	2,0
Minimaal aan te leggen parkeerplaatsen			15

Bij het plan worden 19 parkeerplaatsen aangelegd. Het plan voldoet hiermee aan de parkeernorm. Alle parkeerplaatsen worden op eigen terrein aangelegd.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Ruimtelijk beleid

4.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Door het rijk is op 13 maart 2013 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De forse bezuinigingsopgave maakt dat er scherp geprioriteerd moet worden. De ambities spelen voornamelijk in op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

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

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

De onderhavige procedure voorziet niet in een bedrijventerrein of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat de extra motiveringseis uit artikel 3.1.6, tweede lid, van het Barro niet van toepassing is.

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

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

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

4.1.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 de Visie ruimte en mobiliteit en de bijbehorende Verordening Ruimte vastgesteld. Dit beleidskader geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Uitgangspunt vormt steeds de maatschappelijke vraag. De provincie wil de bebouwde ruimte beter benutten. Onder "bebouwde ruimte" wordt het stelsel verstaan van de systemen stedelijke agglomeratie, dorpen en

Ruimtelijke onderbouwing honden- en kattenpension 'DierDorado'

linten en logistiek-industrieel systeem, inclusief de bijbehorende infrastructuur. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Verder blijven ook buiten de bebouwde ruimte nieuwe woon- en werklocaties mogelijk en wenselijk. De regionale programmering van het planaanbod van woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkelcentra sluit niet overal aan op de veranderde vraag. De provincie zet zich ervoor in om die match te verbeteren. Zo kan een gezonde markt ontstaan en kunnen tegelijk de mogelijkheden van de bebouwde ruimte optimaal worden benut.

Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 2.2.1, lid 1 van de Verordening ruimte (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan (of daarmee gelijk te stellen procedure) voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);

De richtpunten van de kwaliteitskaart betreffen de bijzondere karakteristieken van het veenweidelandschap in de Krimpenerwaard. Als handreiking bij het uitwerken van de ruimtelijke kwaliteit heeft de provincie op 15 juli 2014 het Gebiedsprofiel Krimpenerwaard vastgesteld. Wat betreft de huidige ontwikkeling is van belang:

- het huidige verkavelingspatroon en het patroon van watergangen blijft behouden;
- omdat het perceel al bebouwd en dichtbegroeid was, doet de ontwikkeling geen afbreuk aan de openheid van de veenweidepolders;
- het contrast tussen het bebouwde/begroeide perceel en de openheid van de polder blijft in stand;
- de bebouwing wordt geplaatst binnen de bestaande structuur van het landschap.

De omgeving kan getypeerd worden als gemengd gebied, door de aanwezigheid van enerzijds woningen, anderzijds de provinciale weg, het agrarische bedrijf met boerderijwinkel en pensionstalling, het loonwerkbedrijf en verder weg het volkstuincomplex. Het bouwplan past binnen de aard en schaal van het gebied.

Gesteld kan worden dat hier sprake is van 'inpassing', zodat aanvullende maatregelen op het vlak van ruimtelijke kwaliteit niet nodig zijn voor dit plan. Voor beeldkwaliteitsaspecten verwijzen we verder naar paragraaf 3.3. Van de provincie zijn in het kader van de procedure geen opmerkingen of zienswijze ontvangen.

De ontwikkeling is in overeenstemming met het nieuwe provinciale Structuurvisie ruimte en mobiliteit en de Verordening Ruimte, zoals door Provinciale Staten van Zuid-Holland op 9 juli 2014 is vastgesteld.

4.1.3 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke structuurvisie Gouda 2005 - 2030

De gemeente Gouda heeft een structuurvisie 2005-2030 opgesteld om een kader te geven waar toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Dit is bedoeld als antwoord op de plannen die in de komende 20 jaar voorzien in verdere verstedelijking aan de westzijde van Gouda.

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

De Krimpenerwaard wordt op de kaart 'Goudse ruimtelijke kwaliteiten' op p. 30 van de structuurvisie aangegeven als waardevol landschap. Als ambities worden genoemd het verbeteren van de (zicht)relatie tussen stad en landschap en het beter benutten en herkenbaar maken van het landschap.

4.2 Cultuurhistorie

4.2.1 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.

Wijziging Besluit ruimtelijke ordening

Op 2 december 2010 is een voorstel tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aan de Kamer gezonden.

Door de voorgestelde wijziging van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan.

De handreiking Erfgoed en Ruimte is onderdeel van het programma Modernisering Monumentenzorg (MoMo) en vormt het centrale kennispunt op het gebied van cultuurhistorie en ruimtelijke ordening op gemeentelijk niveau. Deze digitale handreiking helpt professionals bij gemeenten en adviesbureaus om erfgoed een plek te geven in de ruimtelijke ordening.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Het archeologisch bodemarchief is de grootste bron voor de geschiedenis van Nederland. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg regelt de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Zie verder paragraaf 4.3.

4.2.2 Provinciaal beleid

In het provinciaal beleid gelden de volgende uitgangspunten (Visie Ruimte en Mobiliteit 2014, paragraaf 3.5):

- behoud en versterking van cultuurhistorisch waardevolle structuren en ensembles die van bijzonder provinciaal belang zijn, via bescherming én passende ruimtelijke ontwikkeling,
- cultureel erfgoed vormt een integraal onderdeel van het provinciaal ruimtelijk kwaliteitsbeleid via de kwaliteitskaart en de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit.

De provincie heeft in 2014 voor de Krimpenerwaard een gebiedsprofiel Krimpenerwaard vastgesteld. Zie verder paragraaf 4.1.2.

4.2.3 Gemeentelijk beleid

Nota Cultuurhistorie

De Nota Cultuurhistorie (geactualiseerd in 2008) 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.

Gemeentelijke monumentenbeleid

De Verordening inzake Monumenten en Archeologie maakt het onder meer mogelijk gemeentelijke monumenten aan te wijzen. De Gouderakse Tiendweg 30 is door de gemeente aangewezen als gemeentelijk monument. Het gaat daarbij om het voorstel deel van het perceel, de achterliggende weidelanden zijn niet bij de aanwijzing inbegrepen. Om bij wijziging te kunnen toetsen of de waardevolle elementen van een beschermd monument zoveel mogelijk behouden blijven, is voor elke wijziging van een beschermd monument een vergunning nodig van het college van burgemeester en wethouders.

Hierbij wordt het college geadviseerd door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). In het voortraject van de vergunningsprocedure is het plan reeds drie keer voor vooroverleg besproken in de commissie en zijn de plannen op grond van de bespreking aangepast. Met het oog op een goede advisering in een Bouwhistorische verkenning opgesteld door monumentenadviesbureau Conserf.

Volgens het rapport hebben de bouwmassa, de gevels, de draagconstructie en de kapconstructie met holle pannen een hoge monumentale waarde. De aanbouw is daarbij van ondergeschikt belang. Ook een aantal interieurelementen kent een hoge monumentale waarde of kent een positieve waardering.

Bij eventuele herontwikkeling is het van belang de bouwmassa van het pand zelf te respecteren. Wat betreft toegankelijkheid, er zijn diverse gevelopeningen die de oude situatie markeren en dienen qua plaats met enig respect in de ontwikkeling gebruikt te worden.

Omdat alle gevels voorzien zijn van recente vensterinvullingen is het vooral van belang rekening te houden met plaats van gewenste gevelopeningen. De detaillering van de vensterinvulling dient overeenkomstig te zijn aan het bestaande werk, of terug te grijpen op de laatst bekende situatie ten tijde van de aankoop in 1981.

Adviescommissie Ruimte en Kwaliteit (ARK)

De Adviescommissie Ruimte en Kwaliteit, die adviseert over zowel welstand als het monumentenaspect, heeft positief geadviseerd over het bouwplan.

Erfgoedvisie

Eind 2013 heeft de raad van Gouda de nota 'Erfgoedvisie' vastgesteld. In deze nota worden de kernpunten voor een herijking van het cultuurhistorisch beleid neergezet. Het betreft een visie op hoofdlijnen, die verder uitgewerkt zal worden langs de volgende sporen:

- werken met waarden;
- stimuleren duurzaamheid en onderhoud;
- bevorderen van gebruik en exploitatie.

4.3 Archeologisch beleidskader

4.3.1 Rijksbeleid

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Ruimtelijke onderbouwing honden- en kattenpension 'Dierdorado'

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

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

4.3.2 Provinciaal beleid

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (2007)

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland uit 2007 geeft voor de regio Gouwestreek-Krimpenerwaard de cultuurhistorische waarden in archeologisch en landschappelijk opzicht aan. De terreinen waarvan de archeologische waarde bekend is, staan aangegeven op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) staat de zogenaamde verwachtingswaarde aangegeven.

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

4.3.3 Gemeentelijk beleid

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

1. Omvang

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

2. Diepte

Alle onderzoeken in Gouda tonen aan dat de gemiddelde dikte van de verstoorde bovenlaag in Gouda meer dan 50 cm bedraagt. Zolang werkzaamheden niet dieper dan 50 cm -mv worden uitgevoerd, is er geen archeologisch onderzoek of een omgevingsvergunning activiteit archeologie vereist. Hiermee wordt afgeweken van de provinciale norm van 30 cm -mv.

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

Archeologievriendelijk bouwen

Bovenstaande verplichtingen en vrijstellingen gelden in situaties waar behoud in situ van de archeologische waarden geen optie is. Waar mogelijk probeert Gouda behoud in situ wel actief te stimuleren. Daarom is het archeologievriendelijk bouwen geïntroduceerd: wanneer een bouwplan voldoet aan een aantal richtlijnen, wordt het bodemarchief nog maar zo weinig verstoord dat

archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. De richtlijnen voor archeologievriendelijk bouwen zijn opgenomen in het beleid en vastgelegd in de Verordening inzake monumenten en archeologie.

Verbeelding

De gebieden met hoge archeologische verwachting, inclusief hoogwaardige gebieden, zoals weergegeven op de ABK 2011, zijn opgenomen op de verbeelding in het geldende bestemmingsplan Stolwijkersluis. Deze gebieden hebben een dubbelbestemming, 'waarde archeologie'. Gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde worden niet op de verbeelding opgenomen, hiervoor is ook geen omgevingsvergunning voor de activiteit archeologie noodzakelijk. Alleen bij zeer grote projecten (groter dan 10.000 m²) is een booronderzoek noodzakelijk, ter controle van de lage verwachting.

Het beleid is vastgelegd in de Nota Cultuurhistorie. Bescherming vindt plaats via de Verordening inzake monumenten en archeologie.

Onderzoek en resultaten

In het gebied waar Dierdorado wordt gevestigd zijn diverse archeologische onderzoeken uitgevoerd, deels in het kader van de bouw van de Zuidwestelijke Randweg en daarnaast vanwege de verplaatsing van het volkstuincomplex Groenakker en de aanleg van riolering langs de Gouderaksedijk. Hieruit blijkt dat het plangebied in een archeologisch interessant gebied ligt, direct langs een oude ontginningsweg, de Gouderakse Tiendweg. Mogelijk hebben er langs deze weg ontginningsboerderijen gelegen, waarvan restanten zich nog in de bodem kunnen bevinden. Daarnaast zijn er langs de Gouderaksedijk vondsten aangetroffen uit de Romeinse tijd. De kleirug waarop deze vondsten zich bevinden strekt zich vanaf de Gouderaksedijk verder uit naar het zuiden, richting het plangebied, en daarnaast liggen er nog enkele andere, niet gekarteerde kleiruggen in het gebied waarop vondsten uit de Romeinse tijd aanwezig kunnen zijn.

Conclusie

Omdat er in de directe omgeving van het plangebied al zoveel archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden, is een archeologisch vooronderzoek niet noodzakelijk; er is al voldoende bekend om de archeologische verwachting te kunnen inschatten. Die is op basis van al die onderzoeken hoog, en bij werkzaamheden dieper dan 50 cm is daarom archeologisch onderzoek noodzakelijk. Op basis van de ingediende tekeningen blijkt dat het bouwplan de bodem echter niet of nauwelijks zal verstoren: in dat geval is er geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

5.1 Milieu

5.1.1 Milieukundig advies

Met betrekking tot milieu wordt verwezen naar het milieukundig advies van de omgevingsdienst van maart 2014. De conclusies uit dit rapport zijn hieronder weergegeven. In 5.2 wordt ingegaan op het aspect bedrijven en milieuzonering.

- ♦ De ontwikkeling van het dierenpension zal geen onaanvaardbare verhoging van het verkeerslawaaï op de geluidsgevoelige bestemmingen in de omgeving veroorzaken.
- ♦ Spoorwegverkeerslawaaï belemmert de ontwikkeling van het dierenpension niet, omdat er geen geluidsgevoelige bestemmingen worden gecreëerd.
- ♦ De ontwikkeling van de hondenkennel, met haar geringe invloed op de luchtkwaliteit, zal niet leiden tot overschrijden van de grenswaarde van luchtverontreinigende stoffen.
- ♦ Binnen de zones die in de VNG handreiking *Bedrijven en milieuzonering* opgenomen zijn voor een dierenpension liggen woningen. Volgens een voor de ruimtelijke onderbouwing opgesteld geluidsrapport zijn daarom de volgende geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk: een 2,5 meter hoog geluidsscherm rondom de speelvelden (aan de noordwest- en noordoostzijde), een geluidsscherm met een minimale hoogte van 2,0 meter langs de buitenverblijven en enkele technische maatregelen aan de binnenverblijven.
- ♦ In relatie tot externe veiligheid zal het dierenpension niet tot gevolg hebben dat er groepen mensen, of minder redzame personen binnen het invloedsgebied van de Goudse weg komen. Hiermee draagt de ontwikkeling van het dierenpension niet bij aan verhoging van het PR of GR voor EV.
- ♦ Uit bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond op de onderzoekslocatie overwegend verdacht is op licht tot matig verhoogde gehalten aan verontreinigingen. De ondergrond en het grondwater is verdacht op licht verhoogde concentraties verontreinigingen. Tijdens de voorgenomen herontwikkeling en grondwerkzaamheden (onder andere ook de aanleg van ondergrondse leidingen) dient hiermee rekening te worden gehouden. Tijdens de voorgenomen inpassende verbouwingen wordt aanbevolen alert te zijn op de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende materialen.
Op basis van het vooronderzoek wordt het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.
- ♦ Effecten in het kader van beschermde Natura2000-gebieden zijn uitgesloten. De EHS in de buurt is er vooral op gericht om het gebied aantrekkelijk te maken voor weidevogels. Die doelstelling kan worden ondersteund door tijdens het beheer van het plangebied geen geschikte nestlocaties voor grotere roofvogels mogelijk te maken.
De aanwezigheid van vogelnesten op het aan te leggen bouwvlak kan leiden tot overtredingen van de Flora- en Faunawet. Het, ten behoeve van de bouwwerkzaamheden, kappen van de bomen en verwijderen van (bramen)struiken vóór de broedtijd is aan te raden. Anders zouden vogels hier kunnen nestelen met als consequentie dat minimaal gewacht moet worden tot na het broedseizoen. Bovendien dient bij de werkzaamheden (graven en ophogen) zoveel mogelijk rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van bodemdieren als mollen en muizen. Onder die voorwaarden staat het onderwerp ecologie de te vergunnen activiteiten niet in de weg.
- ♦ De Wabo-vergunning voor het dierenpension is niet m.e.r.-plichtig.

In het kader van de beantwoording van de zienswijzen is door de ODMH een nadere toelichting gegeven met betrekking tot het referentieniveau van het omgevingsgeluid. Deze is als bijlage 2 aan de nota beantwoording zienswijzen toegevoegd. Daarnaast is een berekening voor fijnstof als bijlage 3 aan de nota beantwoording toegevoegd. De nadere toelichtingen bevestigen de juistheid van de gekozen uitgangspunten.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

Een dierenpension valt onder de categorie 3.2 van de handreiking Bedrijven en Milieuzonering en heeft hiermee een richtafstand van 100 meter. Gezien de drukke wegen in de omgeving valt deze onder de gebiedstypering gemengd gebied. Dit blijkt ook op basis van het referentieniveau van het omgevingsgeluid. Hiermee kan de richtafstand teruggebracht worden tot 50 meter. Aan de Goudseweg bevinden zich woningen binnen de afstand van 100 meter van het beoogde dierenpension. Aan de Gouderakse Tiendweg ook binnen een afstand van 50 meter.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het dierenpension is een akoestisch rapport opgesteld door AV consulting B.V. (Rapport AV.1139i-4, 11 maart 2014). De conclusie uit dit rapport is dat het dierenpension in de representatieve bedrijfssituatie voldoet aan de van toepassing zijnde geluidseisen. Daarvoor worden bepaalde geluidsreducerende maatregelen worden uitgevoerd zoals het oprichten van geluidschermen.

Met geluidsreducerende maatregelen voldoet het dierenpension aan de van toepassing zijnde geluidseisen. Bedrijven en milieuzonering belemmert dan de ontwikkeling van het dierenpension niet. Het geluidsniveau van de provinciale weg is in de dagperiode hoger dan dat van de honden. Het is te verwachten dat het geluid van het geblaf dan grotendeels wegvalt tegen het verkeerslawaai. In de nacht is de weg veel stiller als overdag, maar komen de honden niet buiten.

5.2 Waterhuishouding

5.2.1 Rijksbeleid

In de aard en omvang van de nationale waterproblematiek doen zich structurele veranderingen voor. Klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking maken een nieuwe aanpak in het waterbeleid noodzakelijk. In februari 2001 sloten daarom Rijk, Interprovinciaal Overleg, Unie van Waterschappen en Vereniging van Nederlandse Gemeenten de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw. Daarmee werd de eerste stap gezet in het tot stand brengen van de noodzakelijke gemeenschappelijke aanpak. Twee jaar later worden de resultaten van die samenwerking en van voortschrijdende kennis en inzicht neergelegd in dit Nationaal Bestuursakkoord Water, hierna te noemen NBW.

Op 25 juni 2008 is NBW-actueel ondertekend door alle betrokken partijen. De stedelijke wateropgave in de nieuwe NBW is verbreed en bestaat uit: de aanpak van wateroverlast door overstromend oppervlaktewater; de aanpak van de wateroverlast in relatie tot rioolcapaciteit, de aanpak van grondwateroverlast. De samenwerking tussen de gemeente en het waterschap bij het oppakken van de stedelijke wateropgave vindt plaats op basis van de wettelijke taken.

In het NBW-actueel is afgesproken dat gemeenten en waterschappen voor het bestaand stedelijk gebied waar onacceptabele wateroverlast optreedt deze wateropgave voor 2015 aanpakken. Daar waar geen sprake is van een urgente opgave geldt dat de opgave uiterlijk in de periode t/m 2027 wordt uitgevoerd.

5.2.2 Provinciaal beleid

In de Waterverordening Rijnland (vastgesteld 14 oktober 2009) zijn normen vastgelegd voor waterkwantiteit voor de diverse gebruiksfuncties. Deze beperken zich tot de wateropgave gerelateerd aan oppervlaktewater. Het gaat niet in op de wateropgave, die gerelateerd is aan hemel- en grondwateroverlast.

De in dit verband belangrijkste bepalingen zijn:

Ruimtelijke onderbouwing honden- en kattenpension 'Dierdorado'

Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht geldt, als norm binnen bebouwde kom een gemiddelde overstromingskans van:

- a. 1/100 per jaar voor bebouwing, niet zijnde glastuinbouw;
- b. 1/50 per jaar voor glastuinbouw;
- c. 1/10 per jaar voor het overige gebied;

Wat betreft de bebouwing binnen de bebouwde kom is onderscheid gemaakt tussen:

het gebied dat is bebouwd. Hiervoor geldt de norm van 1/100 per jaar, vanwege de hoge economische waarde. Onder bebouwd gebied wordt hier niet alleen bebouwing in enge zin verstaan, maar ook bebouwing met bijvoorbeeld wegen en spoorwegen kunnen daaronder worden verstaan;

het overige gebied, zoals openbaar groen en sportvelden. Hiervoor geldt een norm van 1/10 per jaar. Dit vanwege de relatief lage economische waarde van dat gebied en de onevenredige kosten van de benodigde maatregelen die gemoeid zijn met het realiseren van een hogere norm

5.2.3 Beleid Hoogheemraadschap

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

Waterbeheerplannen 2010-2015

Voor de planperiode 2010-2015 is het Waterbeheerplannen (WBP) van het hoogheemraadschap van toepassing. In deze plannen geeft de waterbeheerder aan wat zijn ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil de waterbeheerder dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. De waterbeheerplannen sorteren voor op deze ontwikkelingen.

Wat betreft gezond water wordt onder andere aangesloten bij de kwaliteitseisen uit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Schieland en de Krimpenerwaard is te vinden op http://www.schielandendekrimpenerwaard.nl/wat_doet_hhsk/waterbeheerplan.

Keur en Beleidsregels

Per 2009 is bij de waterbeheerder 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 zijn taak als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

Ruimtelijke onderbouwing honden- en kattenpension 'DierDorado'

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als de waterbeheerder daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van de waterbeheerder nader uitgewerkt.

- De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website: http://www.rijnland.net/regels/keur_algemene
- De Keur en Beleidsregels van Schieland en de Krimpenerwaard zijn te vinden op de website: <http://www.schielandendekrimpenerwaard.nl>

Riolering en afkoppelen

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

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

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

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor Hemelwater

Voor de verwerking van hemelwater wijzen de waterbeheerders op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen. Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen van het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect optreedt op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

5.2.4 Gemeentelijk beleid

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

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

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

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

Ruimtelijke onderbouwing honden- en kattenpension 'Dierdorado'

doelen.

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

In 2002/2003 stelden de gemeente Gouda en meerdere hoogheemraadschappen het eerste Waterplan voor Gouda vast. In 2008 hebben gemeente Gouda en het hoogheemraadschap van Rijnland de uitvoering van dat Waterplan geëvalueerd. Het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard was als agendalid bij dit proces betrokken. Deze evaluatie heeft geleid tot een actualisatie van het Waterplan. In de actualisatie zijn de gezamenlijke ambities vastgelegd en wordt de gezamenlijke onderzoeksagenda vastgesteld. Concrete afspraken over de te nemen maatregelen, inclusief de financiering daarvan, worden gemaakt in het jaarlijks op te stellen uitvoeringsprogramma. Het geactualiseerde Waterplan is op 25 mei 2011 door de gemeenteraad van Gouda vastgesteld.

Toelichting op hoofdlijnen van het geactualiseerde Waterplan Gouda

In Gouda bestaat een kwetsbaar evenwicht tussen te natte en te droge omstandigheden. Enerzijds mag bij een regenbui geen wateroverlast ontstaan en anderzijds moet het waterpeil juist hoog genoeg zijn om houten funderingen te conserveren en om extra daling van de bodem te voorkomen. Dit uit zich in een relatief geringe drooglegging en weinig mogelijkheden voor peilfluctuaties.

Voor de kans op overstroming gelden sinds 2009 provinciale normen. Deze normen vormden geen uitgangspunt in het Goudse Waterplan van 2003. Uitgangspunt voor Gouda is dat woningen droog moeten blijven. Om aan een norm van maximaal 1 keer per 100 jaar wateroverlast te voldoen, moeten veel wegen uit de hoofdinfrastructuur van Gouda eerder worden opgehoogd dan nu geraamd. Vanwege de grote financiële gevolgen wil Gouda met instemming van Rijnland afwijken van de provinciale normen. Uitgangspunt is wel dat we accepteren dat wegen soms onder water staan. Gemeente en Rijnland gaan hierover in gesprek met de provincie Zuid Holland.

Water is en blijft een belangrijke belevingswaarde in Gouda

Van belang bij beleving van water zijn kwaliteit, zichtbaarheid, schoon water, cultuurhistorische waarden en bekendheid met het watersysteem en haar geschiedenis. In Gouda is er enthousiasme bij inwoners voor het waterrijke karakter van de stad, maar er blijkt nog veel onbekend over het watersysteem en het beheer van water in de woonomgeving van mensen. Tevens bestaat de wens om het water schoner en aantrekkelijker te maken voor inwoners en bezoekers van de stad. Gouda en Rijnland ontplooiën daarom activiteiten op het gebied van voorlichting en educatie. Tevens wordt uitgesproken welke voorstellen vanuit het project Hollandse Waterstad in het waterplan als actiepunten worden opgenomen.

Onderhoud en beheer vragen om afstemming tussen betrokken organisaties.

Het onderhoud van het watersysteem binnen Gouda is verdeeld onder twee instanties. De waterschappen onderhouden de primaire wateren. De gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud van de overige wateren en heeft dit onderhoud uitbesteed aan Cyclus. Het overgrote deel van de klachten van burgers over waterbeheer gaat over onderhoud, in het bijzonder zwerfvuil. Gouda en Rijnland nemen deze klachten ter harte; de samenwerking tussen beide wordt geïntensiveerd, waarbij ook Cyclus wordt betrokken.

5.2.5 Watertoets

Voor de ontwikkeling is de watertoets uitgevoerd. Initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Omdat er sprake is van een toename van meer dan 500m² van de verharding/bebouwing is een watervergunning nodig. Het Hoogheemraadschap is hiervoor het bevoegd gezag.

In totaal neemt de verharding toe met 634 m². Hiervan moet 134 m² (634 – 500) worden gecompenseerd. Het toepasselijke percentage is 9,2%, wat neerkomt op 13,2 m². Met het hoogheemraadschap is afgesproken dat deze compensatie wordt bereikt door het uitdiepen en verbreden van de verbinding tussen de bestaande vijver op het perceel en de watergang. De vijver met een oppervlak van ca 83 m² maakt tot nu toe geen deel uit van het poldersysteem. Door het verbreden en verdiepen van de verbinding zal de vijver onderdeel uitgaan maken van het poldersysteem en is de toename van de verharding ruimschoots gecompenseerd. De eigenaar heeft de verantwoordelijkheid om het beheer en onderhoud van het perceel en de waterdoorlatende verharding op zodanige wijze uit te voeren dat ook in de toekomst het watersysteem niet nadelig wordt beïnvloed.

Conform de eisen zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. Er worden geen uitlopende materialen toegepast. Het riool wordt aangesloten op het rioolstelsel van Gouda.

Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard heeft laten weten dat het geen bezwaar heeft tegen het bouwplan. Het bovengenoemde plan heeft geen nadelige invloed op het watersysteem. Er zijn in het gebied geen bijzondere waterhuishoudkundige belangen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Het gaat hier om een verhuizing. De kosten gemoeid met het realiseren van de ontwikkeling worden gedragen door de initiatiefnemer, i.c. de eigenaren van Dierdorado. De gemeentelijke plankosten die gemoeid zijn bij het project worden verhaald middels een anterieure overeenkomst. Daarnaast speelt de provincie Zuid-Holland een rol. Enerzijds omdat de aanleg van provinciale weg tussen de A12 en A20 de aanleiding vormt voor de verhuizing van Dierdorado, anderzijds omdat de provincie grondeigenaar was van de boerderij aan de Gouderakse Tiendweg. Tussen Dierdorado en de provincie zijn afspraken gemaakt om de verhuizing mogelijk te maken.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over het initiatief is vooroverleg gepleegd met de provincie en met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. De provincie heeft aangegeven dat de ontwikkeling gezien het ruimtelijk beleid van de provincie mogelijk is. Het Hoogheemraadschap heeft geadviseerd over de waterparagraaf en de watercompensatie.

De ontwerp-omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken hebben vanaf 12 juni 2014 6 weken ter inzage gelegen. Op 25 juni 2014 is een informatieavond gehouden voor omwonenden.

In deze termijn zijn 35 zienswijzen ingediend. Er zijn zienswijzen ontvangen van het Buurtschap Stolwijkersluis ondersteund door 44 personen, de gemeente Vlist, een viertal omwonenden en 28 grotendeels gelijklopende formulieren ingediend door klanten van het nabijgelegen paardenpension. De zienswijzen zijn in een separate nota van beantwoording voorzien en hebben geleid tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing. Dit is in de nota aangegeven bij de desbetreffende zienswijze.