



Bestemmingsplan

Herziening Bestemmingsplan Spoorzone Midden & Oost; Parkeergarage C1 Oost

vastgesteld 12 december 2012



afdeling ruimtelijk beleid en advies
gouda, 12 december 2012

Herziening bestemmingsplan Spoorzone midden & oost; parkeergarage C1 Oost

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Doelstelling	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Ligging van het plangebied	9
2.2 Bestaande situatie	9
2.3 Beoogde nieuwe situatie	9
Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden	11
3.1 Milieuaspecten	11
3.2 Bodemkwaliteit	11
3.3 Archeologie	11
3.4 Externe veiligheid	11
Hoofdstuk 4 Juridische planopzet	13
4.1 Inhoud van de herziening	13
4.2 Planmethodiek	14
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	17
5.1 Economische uitvoerbaarheid	17
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17

Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de spoorzone in Gouda is in 2009 het bestemmingsplan 'Spoorzone midden & oost' vastgesteld om diverse ontwikkelingen mogelijk te maken zoals ondermeer het Huis van de Stad en de verlegde Burgemeester Jamessingel. In de hoek van de spoorlijn Rotterdam - Utrecht en de Spoorstraat is in de stedenbouwkundige opzet rekening gehouden met de realisatie van een parkeergarage op de begane grond en de eerste verdieping.

Inmiddels is bekend dat de noordelijk helft van dit perceel zal worden gebruikt ten behoeve van een kantoor en een bijbehorende eigen parkeervoorziening. Ten behoeve van dit bouwplan is het een wijzigingsplan in procedure gebracht. Het wijzigingsplan is in augustus 2012 onherroepelijk geworden.

Ten zuiden van het nieuw te bouwen kantoor wordt tussen het Huis van de Stad en de spoortunnel, een (openbare) parkeergarage gebouwd. Deze parkeergarage was voorzien op de eerste en tweede verdieping van het gehele bouwvlak binnen de bestemming 'Gemengd - 2' uit bestemmingsplan 'Spoorzone midden & oost'. De parkeergarage heeft als gevolg van de bouw van het kantoor een kleiner oppervlak op de eerste en tweede verdieping en wordt daarom meer dan twee verdiepingen hoog. Door toepassing te geven aan deze herziening wordt de bouw van de parkeergarage op hoger gelegen verdiepingen mogelijk gemaakt. Verder wordt in deze herziening de voorgevelrooilijn aan de zijde van de Spoorstraat niet opgenomen ten behoeve van het voorgenomen bouwplan. Dit in lijn met het onderliggende wijzigingsplan, waarbij de gevellijn is teruggelegd.



Figuur 1: uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Spoorzone midden & oost", met een dikke rode lijn is het plangebied van onderhavige herziening aangegeven.

1.2 Doelstelling

Met het vaststellen van deze partiële herziening wordt beoogd een juridische mogelijkheid te creëren voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de gewenste parkeergarage, waarbij parkeren ook boven de tweede bouwlaag mogelijk wordt gemaakt alsmede ter plaatse van een strook van 1 meter binnen de bestemming 'Verkeer - Railverkeer'. Daarnaast wordt met deze herziening de gevellijn aan de Spoorstraat niet opgenomen ten behoeve van het voorgenomen bouwplan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft het zuidelijke deel van het vlak met de bestemming 'Gemengd-2' aan de oostzijde van het Huis van de Stad.

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Spoorstraat en de spoorlijn (zie het omkaderd gebied in onderstaande luchtfoto). De locatie maakt onderdeel uit van de ontwikkelingslocatie Spoorzone. De spoorzone in Gouda is een grootschalig stedenbouwkundig project, langs de spoorweg die de stad doorkruist. De spoorzone ligt parallel aan het spoor Rotterdam - Utrecht. De noordelijke grens wordt gevormd door de Burgemeester Jamessingel.



Figuur 2: ligging en begrenzing plangebied herziening.

2.2 Bestaande situatie

In de bestaande situatie is het plangebied al bestemd als 'Gemengd-2'. Het plangebied is momenteel ingericht als bouwterrein voor de ontwikkeling van de gehele spoorzone.

2.3 Beoogde nieuwe situatie

Binnen het plangebied is een openbare parkeergarage voorzien van drie tot vier verdiepingen. Op dit moment wordt uitgegaan van een parkeergarage met circa 300 parkeerplaatsen, bestemd voor treinreizigers (P+R) en bezoekers van de voorzieningen in de Spoorzone: het Huis van de Stad, de bioscoop en het hotel.

De parkeergarage wordt ontsloten vanaf de burgemeester Jamessingel. De aansluiting wordt gecombineerd met de aansluiting voor de parkeervoorziening van het geprojecteerde kantoor. Bij de aanleg van de Burgemeester Jamessingel is hier reeds rekening mee gehouden. Bij de uitwerking zijn maatregelen genomen om de verkeersafwikkeling vanuit de parkeergarage zo goed mogelijk te laten verlopen. Om de wachtrij op piekmomenten te bekorten is de uitrit zodanig ontworpen dat rechtsafslaand verkeer meer ruimte krijgt. Voor de uitrit is de Burgemeester Jamessingel door middel van markering 'afgekruid' zodat linksafslaand verkeer de ruimte krijgt.

Bouwplan en indeling van het terrein

Het gebouw is goed zichtbaar vanuit de spoorlijn en de Spoorstraat. Aan de Spoorstraat vormt het gebouw de laatste ruimtelijke afbakening voor de spoortunnel. De bouw van het kantoor en de parkeergarage wordt op elkaar afgestemd. Vanwege het huidige bouwplan voor het kantoor op de noordelijke helft van de kavel is het nodig de parkeergarage 1 meter naar het zuiden op te schuiven. In het vast te stellen bestemmingsplan is daarom een aanpassing opgenomen en is er 1 meter van de bestemming Verkeer - Railverkeer meegenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' wordt nu ook de bouw van de parkeergarage toegestaan.



Figuur 3: situering bouwplan in relatie tot gehele ontwikkeling van de spoorzone (rode lijn).

Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden

3.1 Milieuaspecten

In het bestemmingsplan 'Spoorzone midden & oost' zijn de diverse milieuaspecten beschreven en onderzocht. Deze herziening maakt geen andere functies of een ander programma mogelijk dan het vigerende bestemmingsplan. De enige verandering is dat de reeds opgenomen parkeervoorziening niet alleen op de eerste en tweede verdieping mogelijk zijn, maar dat deze ook op de derde en vierde verdieping worden toegestaan. De parkeergarage zorgt er tevens voor dat meer gevoelige functies binnen de bestemming 'Gemengd-2' verder van het spoor komen te liggen.

De conclusies uit het bestemmingsplan 'Spoorzone midden & oost' zijn daarom onverminderd van kracht en samengevat weergegeven in de navolgende subparagrafen.

3.2 Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit is ten behoeve van het bestemmingsplan 'Spoorzone midden & oost' voldoende onderzocht. Voor deze herziening is nader onderzoek niet noodzakelijk. In het kader van de omgevingsvergunning wordt nader onderzoek uitgevoerd.

3.3 Archeologie

Voor het bestemmingsplan 'Spoorzone midden & oost' is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. In het bureauonderzoek is aandacht besteed aan een aantal bijzondere elementen, structuren en gebouwen uit verschillende perioden, die archeologische sporen in de bodem kunnen hebben achtergelaten. Hoewel er voor de overige deelgebieden van de Spoorzone op de Archeologische Basiskaart Gouda een lage verwachting geldt, blijkt uit het uitgevoerde bureauonderzoek dat ook daar wellicht archeologische resten verwacht kunnen worden, met name in verband met een veenriviertje dat mogelijk door het gebied liep. Op de plaatsen waar een archeologische waarde geldt is in het bestemmingsplan 'Spoorzone midden & oost' de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' aangegeven. Deze dubbelbestemming is over genomen. Als gevolg hiervan wordt voorafgaand aan de beoogde bouw- / graafwerkzaamheden meer gedetailleerd archeologisch onderzoek verricht ter plaatse van onder andere voorliggend plangebied. Dit onderzoek staat gepland voor medio april 2012.

3.4 Externe veiligheid

Wat betreft externe veiligheid zijn de conclusies uit het bestemmingsplan 'Spoorzone midden & oost' en de hierbij horende verantwoording Groepsrisico van toepassing.

Daarbij moet worden opgemerkt dat de situatie met betrekking tot de verantwoording van het groepsrisico verbetert. Wat betreft personendichtheid is in de verantwoording voor deze locatie rekening gehouden met 150 appartementen. Nu wordt dat dus een parkeergarage en worden de - eventuele - appartementen verder van het spoor gerealiseerd. Dat betekent een afname van de personendichtheden ten opzichte van de verantwoording.

Wel moet (evenals in het bestemmingsplan 'Spoorzone midden & oost') rekening worden gehouden met het plasbrandaandachtsgebied langs het spoor. Er moeten maatregelen (bouwkundig) worden getroffen om te voorkomen dat brandbare vloeistoffen de parkeergarage in kunnen stromen.

Hoofdstuk 4 Juridische planopzet

4.1 Inhoud van de herziening

De voorliggende herziening heeft betrekking op artikel 4.1.1, 4.2, 9.2.1 en 16 van het bestemmingsplan 'Spoorzone midden & oost'. Deze regels worden op een aantal punten aangepast. Daarnaast wordt op de verbeelding de aanduiding 'gevellijn' verwijderd. Voor een goede leesbaarheid zijn in de regels de aanvullingen/wijzigingen ten opzichte van de vigerende regelingen **vetgedrukt** en de verwijderde delen ~~doorgestreept~~. Deze herziening dient te worden gezien als onderdeel van het 'moederplan': 'Spoorzone midden & oost', met uitzondering van de gewijzigde delen. Bij toetsing van deze regels dient in een aantal situaties te worden getoets in combinatie met de regels van het moederplan. Een voorbeeld hiervan is de berekening van het bebouwingspercentage voor het gehele bouwperceel van de bestemming 'Gemengd - 2' welke voor een deel in dit plan is gelegen en voor een deel is gelegen in het moederplan. Dit kan betekenen dat het percentage binnen het plangebied van deze herziening hoger kan zijn dan het opgenomen maximum bebouwingspercentage van 95%, mits dit percentage voor het gehele perceel niet wordt overschreden.

Artikel 4.1.1 (moederplan), artikel 3.1.1 (deze herziening)

Artikel 4.1.1 luidt als volgt:

"De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. op de eerste bouwlaag (begane grond) en de tweede bouwlaag van gebouwen: commerciële ruimten tot maximaal 1.100 m² gezamenlijk bvo;
 - (gebouwde) parkeervoorzieningen, inclusief in- en uitritten;
 - (gebouwde) fietsenstallingvoorzieningen;
 - toegangsportalen, bergingen en gezamenlijke ruimten van op de verdiepingen gelegen woningen en kantoren;
 - (terras)tuinen en erven;
- b. vanaf de tweede bouwlaag van gebouwen:
 - kantoren, met dien verstande dat het gezamenlijke bvo aan kantoren binnen de bestemming 'Gemengd - 1' en de bestemming 'Gemengd - 2' niet meer mag bedragen dan 30.200 m²;
 - wonen tot maximaal 18.750 m² gezamenlijk bvo tot een maximaal aantal woningen van 150;
 - (terras)tuinen en erven;
- c. groenvoorzieningen en water;
- d. speelvoorzieningen;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. een bluswaterpersleiding."

Aan het bovenstaand wordt onder b. toegevoegd dat '(gebouwde) parkeervoorzieningen' zijn toegestaan vanaf de tweede bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

Artikel 4.2 (moederplan), artikel 3.2 (deze herziening)

Artikel 4.2 sub e. beschrijft de ligging van de gevellijn. Sub b. wordt weggelaten uit de regels.

Artikel 9.2.1 (moederplan), artikel 4.2.1 (deze herziening)

Aan artikel 9.2.1 onder b. wordt het volgende toegevoegd: ", met uitzondering van de hoogte van gebouwde parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' waarbij de hoogte maximaal 26,5 m mag bedragen."

Artikel 16 (moederplan), artikel 7 (deze herziening)

Aan artikel 16 (Algemene bouwregels) wordt lid 16.4 met bijbehorende afwijkingsbevoegdheid 16.4.1 toegevoegd:

16.4 Parkeerplaatsen

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' zijn maximaal 400 parkeerplaatsen toegestaan, met dien verstande dat dit maximum geldt als totaal voor de gronden aangeduid als 'parkeergarage' binnen de bestemming 'Gemengd - 2' en 'Verkeer - Railverkeer'.

16.4.1 Afwijking parkeerplaatsen

Bevoegd gezag is bevoegd bij het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 7.4 ten behoeve van de realisatie van meer dan 400 parkeerplaatsen, mits aangetoond dat dit verkeerskundig verantwoord is.

4.2 Planmethodiek

In deze paragraaf wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van de partiële herziening, de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling (plankaart) en de regels.

De toelichting heeft in beginsel geen rechtskracht. Niettemin vormt zij een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen. Daarbij is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van de herziening.

Na inwerkingtreding van voorliggend plan zijn voor het plangebied de regels van de bestemmingen 'Gemengd - 2' en 'Verkeer - Railverkeer' van onderhavige herziening van toepassing. Daarnaast is de bestemming 'Waarde - Archeologie' van toepassing.

4.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:500, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven. De bestemmingen 'Gemengd - 2', 'Verkeer - Railverkeer' en 'Waarde - Archeologie' zijn opgenomen conform het vigerende plan. De aanduiding 'gevellijn' is verwijderd en er is een aanduiding 'parkeergarage' toegevoegd.

4.2.2 Planregels

Door deze herziening worden de regels van de bestemming 'Gemengd - 2' wat betreft de bebouwing van parkeervoorzieningen vanaf de tweede bouwlaag aangepast. Daarnaast wordt de voorgevelrooilijn binnen deze herziening niet opgenomen op de verbeelding.

Voor onderhavige herziening wordt de aangepaste regeling opgenomen voor 'Gemengd - 2' en 'Verkeer - Railverkeer', daarnaast de in het plangebied voorkomende dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. De overige bestemmingsregels uit hoofdstuk 2 van bestemmingsplan 'Spoorzone midden & oost' die niet voorkomen binnen het plangebied van deze herziening zijn vanzelfsprekend niet opgenomen in onderhavig plan.

Gemengd - 1 en Gemengd - 2

De gecombineerde regeling uit bestemmingsplan 'Spoorzone midden & oost' wat betreft de kantoren binnen de bestemmingen 'Gemengd - 1' en 'Gemengd - 2' is ook op onderhavige herziening van toepassing. Dit betekent dat het gezamenlijke bvo aan kantoren binnen de bestemming 'Gemengd - 1' en de bestemming 'Gemengd - 2' in het bestemmingsplan 'Spoorzone midden & oost' en onderhavige herziening niet meer mag bedragen dan 30.200 m².

Parkeren

Voor het aantal parkeerplaatsen geldt de norm zoals opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan 'Spoorzone midden & oost'. Vanwege de leesbaarheid is deze bijlage één op één overgenomen als bijlage bij de regels van deze herziening.

Daarnaast is in de 'Algemene bouwregels' vastgelegd dat het aantal parkeerplaatsen in de parkeergarage niet meer mag bedragen dan 400, dit ten behoeve van een juiste verkeerskundige afhandeling van het verkeer ter plaatse. Van dit aantal kan worden afgeweken indien aangetoond is dat dit verkeerskundig verantwoord is.

Bouwperceel Gemengd - 2

Het bouwperceel van de bestemming Gemengd - 2 is voor de helft gelegen binnen onderhavige herziening en voor de helft gelegen binnen het bestemmingsplan 'Spoorzone midden & oost'. Voor de toetsing van het bebouwingspercentage ter plaatse dient derhalve het gehele bouwperceel te worden beoordeeld. Dit kan betekenen dat het plangebied van deze herziening voor de volledige 100% kan worden bebouwd.

Overige regels

De overige regels (hoofdstuk 1: Inleidende regels en hoofdstuk 3: Algemene regels) van het bestemmingsplan 'Spoorzone midden & oost' zijn onverminderd van toepassing. Vanwege de leesbaarheid zijn deze regels één op één overgenomen in deze herziening. Ook hoofdstuk 4 is geheel opgenomen voor onderhavige herziening. Dit betreft het overgangsrecht en de slotregel. De slotregels is vanzelfsprekend afgestemd op onderhavige herziening.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening dient in het kader van een herziening (bestemmingsplan) onder andere inzicht te worden verschaft in de economische uitvoerbaarheid van het plan binnen de wettelijke planperiode van 10 jaar. Voor het vigerende bestemmingsplan is het kostenverhaal geregeld via de grondverkoop en het treffen van een aanvullende financiële voorziening. Onderhavige herziening maakt de verkoop en bebouwing van de gronden mogelijk, en daarmee ook de realisering van de in de grondexploitatie opgenomen opbrengsten. Het vormt tevens een stimulans voor de bouw en de ontwikkeling van de Spoorzone.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.6 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerp 'Herziening bestemmingsplan Spoorzone midden & oost; parkeergarage C1 Oost' voor de inwoners van de gemeente Gouda en voor de in de gemeente een belang hebbende natuurlijke- en rechtspersonen ter inzage gelegd. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 19 april en met 30 mei 2012. Er zijn geen zienswijzen ingediend.