

Bestemmingsplan Watertoren Schielands Hoge Zeedijk 20 Gemeente Gouda

Vastgesteld



Inhoudsopgave van de toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	6
1.3	Bij het plan behorende stukken	6
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Gebiedsbeschrijving	9
2.1	Situatie	9
2.2	Het plan	10
Hoofdstuk 3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.1.1	Nota Ruimte	11
3.1.2	Structuurvisie infrastructuur en Ruimte	11
3.2	Provinciaal beleid	11
3.2.1	Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'	11
3.2.2	Verordening Ruimte	13
3.3	Gemeentelijk beleid	16
3.3.1	Raadbesluit 25 mei 2011	16
3.3.2	Ruimtelijk structuurvisie Gouda	16
3.3.3	Economische Visie Gouda (2005-2010)	17
3.3.4	Beleidsdocumenten rond de Hollandsche IJssel	18
3.3.5	Woonvisie Gouda	19
3.3.6	Nota Cultuurhistorie	20
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	21
4.1	Geluid	21
4.1.1	Wettelijk kader – industrielawaai	21
4.1.2	Wettelijk kader – wegverkeerslawaaï	23
4.1.3	Dove gevels	23
4.1.4	Resultaten akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	23
4.1.5	Resultaten akoestisch onderzoek industrielawaai	24
4.1.6	Toets aan beleidsregels hogere waarden	24
4.1.7	Onderzoek piekgeluiden	25
4.1.8	Onderzoek binnenniveau (geluidwering van de gevels)	25
4.2	Luchtkwaliteit	25
4.2.1	Wettelijk kader	25
4.2.2	Beoordeling	26
4.3	Externe veiligheid	27
4.3.1	Wettelijk kader	27
4.3.2	Risicovolle activiteiten/inrichtingen	28

4.3.3. Wegen, vaarwegen. spoorwegen	29
4.3.4. Busleidingen	30
4.3.5. Conclusie	30
4.4 Bedrijven en Milieuzonering	31
4.4.1. Wettelijk kader	31
4.4.2. Onderzoek (bedrijven buiten het plangebied)	31
4.4.3. Onderzoek (bedrijven binnen het plangebied)	33
4.4.4. Conclusie	33
4.5 Watertoets	34
4.5.1. Beleidskader	34
4.5.2. Waterhuishouding	34
4.6 Bodem	35
4.7 Cultuurhistorie en archeologie	35
4.8. Natuurwaarden	39
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	41
5.1 Inleiding	41
5.2 De verbeelding	41
5.3 De planregels	41
5.4 Nadere toelichting planregels	42
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	44
6.1 Algemeen	44
6.2 Economische uitvoerbaarheid	44
Hoofdstuk 7 Procedure	45
7.1 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	45
7.2 Inspraak	45
7.3 Zienswijzen	45
Bijlagen bij de toelichting	
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek bestemmingsplan en hogere waarden Watertoren Schielands Hoge Zeedijk te Gouda	
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek geluidwering gevels watertoren en bijgebouw	
Bijlage 3: Advies geurhinder	
Bijlage 4: Historisch bodemonderzoek	
Bijlage 5: Notitie Toelichting op Historisch bodemonderzoek	
Bijlage 6: Notitie Inspraak en overleg	
Bijlage 7: Notitie Beantwoording zienswijzen	

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 13 april 2011 heeft de gemeente Gouda het 'Geluidreductieplan Industrierrein Hollandsche IJssel' met bijbehorend akoestisch onderzoek ter inzage gelegd. Op 13 september 2011 is dit plan vastgesteld. Het plan beschrijft een aantal te nemen besluiten waarmee de geluidproblemen rond het industrierrein 'Hollandsche IJssel' (voorheen: 'Unichema / Van Vlaardingen / Koudasfalt') worden opgelost. Het plan omvat onder meer het wijzigen van de in 1991 vastgestelde geluidzone, het verhogen van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting op woningen gelegen in de (gewijzigde) geluidzone, alsmede het geven van een bestemming aan alle thans niet bestemde gronden, waaronder die van de watertoren.

Het voornoemde geluidreductieplan maakt de weg vrij voor het bestemmingsplan 'Schielands Hoge Zeedijk'. Op 25 mei 2011 heeft de gemeenteraad van Gouda de 'Nota van uitgangspunten bestemmingsplan Schielands Hoge Zeedijk' vastgesteld. Dat bestemmingsplangebied omvat globaal het bedrijfsterrein van Croda (binnen- en buitendijks), het gebied rond de voormalige watertoren en een aantal meer naar het westen gelegen buitendijkse bedrijven. Op 14 december 2011 heeft de gemeente een voorbereidingsbesluit genomen.

In 2005 (en daarvoor in 1999) is reeds gepoogd te komen tot een bestemmingsplan voor dit gebied. In 2005 heeft de raad uitgesproken dat gezocht moet worden naar vereniging van de bedrijfsfunctie voor het gebied, waaraan het primaat wordt gegeven, en bewoning van de monumentale watertoren. De vraag was destijds of bewoning van de watertoren en de eisen die de Wet geluidhinder daaraan stelt, zich wel verdraagt met de aanwezige en uit te breiden zware bedrijvigheid. Uit juridisch en akoestisch vooronderzoek in het kader van het geluidreductieplan is gebleken dat zoiets inderdaad mogelijk is.

Op grond van het vooronderzoek is geconcludeerd dat alvorens het bestemmingsplan 'Schielands Hoge Zeedijk' kan worden vastgesteld, aan de gronden van de watertoren een bestemming 'wonen' moet worden gegeven, en ingevolge de Wet geluidhinder een hogere waarde van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (hierna: THTG) moet worden vastgesteld van ten hoogste 55 dB(A). Het voorliggende bestemmingsplan 'Watertoren Schielands Hoge Zeedijk 20' (hierna kortweg aangeduid als: bestemmingsplan 'Watertoren') en het bijbehorende 'Besluit hogere waarden' strekt daartoe. In het kader van het navolgende bestemmingsplan 'Schielands Hoge Zeedijk' zal de dan geldende THTG van 55 dB(A) verder worden verhoogd tot maximaal 60 dB(A).

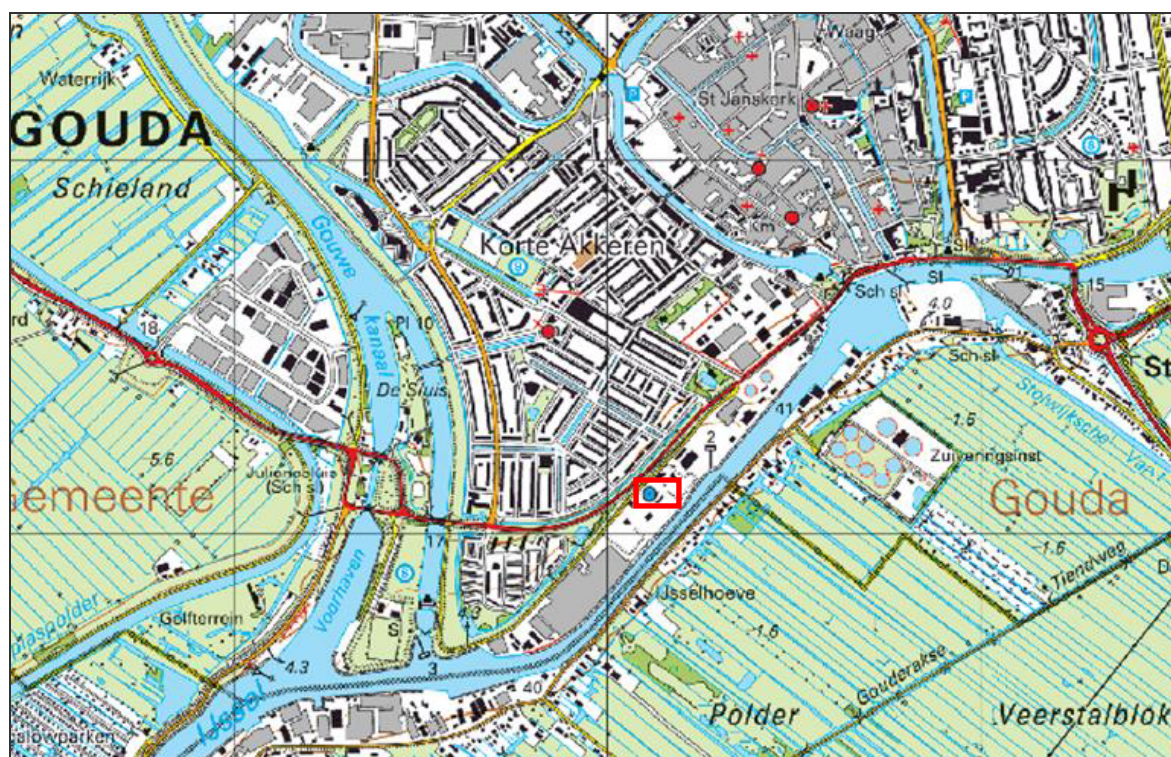
De planprocedure voor de watertoren had al in 2006 doorlopen kunnen en moeten worden. In 2006 is de begane grond van de watertoren en het aangebouwde bijgebouw als woning in gebruik genomen. Op 12 september 2006 is daarvoor een woonvergunning op grond van de Woningwet verleend. Die woonvergunning kon niet worden geweigerd omdat de woonruimten voldeden aan het Bouwbesluit en voor de gronden geen bestemmingsplan gold. Vanaf 12 september 2006 is derhalve sprake van een woning in de zin van de Wet geluidhinder gelegen binnen de in 1991 vastgestelde geluidzone rond het industrierrein 'Unichema / Van Vlaardingen / Koudasfalt', thans genaamd 'Hollandsche IJssel'.

Voor de watertoren geldt i.v.m. de verleende woonvergunning, van rechtswege een THTG van 50 dB(A). Uit de zonekaart van 1991 blijkt dat de geluidbelasting op de watertoren op dat moment hoger was dan 50 dB(A). In 2006 had daarom aan de gronden van de watertoren de bestemming 'wonen' gegeven moeten worden en had ingevolge artikel 67, derde lid, van de Wet geluidhinder, zoals die luidde tot 1 januari 2007, (thans artikel 59) een THTG van ten hoogste 55 dB(A) moeten worden vastgesteld. Met het onderhavige bestemmingsplan 'Watertoren' en bijbehorende besluit hogere waarden wordt die omissie hersteld.

Zoals hiervoor al is opgemerkt zal in het kader van het navolgende bestemmingsplan 'Schielands Hoge Zeedijk' bovenbedoelde hogere waarde verder worden verhoogd tot ten hoogste 60 dB(A). De noodzaak daarvan zal verder worden onderbouwd in het bestemmingsplan 'Schielands Hoge Zeedijk'. Om die verhoging mogelijk te maken wordt thans een THTG van 55 dB(A) vastgesteld.

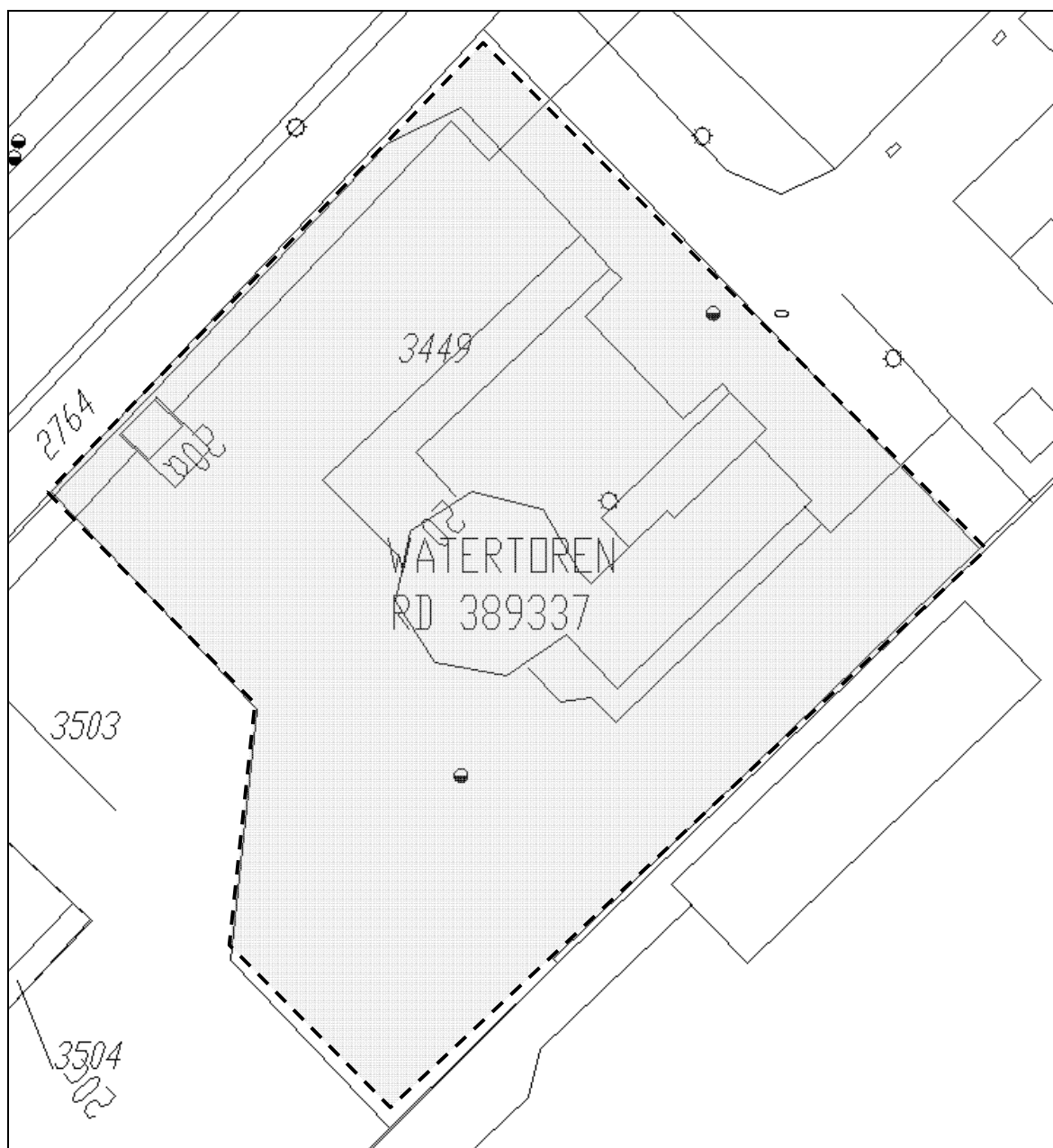
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De planlocatie is gelegen aan de Schielands Hoge Zeedijk 20. Het gebied Schielands Hoge Zeedijk is te typeren als een bedrijven/industrieterrein. De zuidoostzijde van het perceel wordt begrensd door het bedrijf Sita. Ten zuidwesten van het perceel gelegen aan de Schielands Hoge Zeedijk 21 en 22 liggen twee woningen, de zogenoemde Hydronwoningen. Ten westen van de locatie bevindt zich evenwijdig aan de Schielands Hoge Zeedijk de Rotterdamseweg. Ten noordoosten van de locatie zijn de bedrijven Prevoo en Croda gelegen.



Afbeelding: Globale ligging van het plangebied in de omgeving

Het plangebied omvat de watertoren, het aangebouwde bijgebouw, het nutsgebouw alsmede de directe omgeving, zoals weergegeven in onderstaand figuur.



Afbeelding: Plangebied bestemmingsplan 'Watertoren Schielands Hoge Zeedijk 20'

1.3 Geldend bestemmingsplan

Op 28 juni 1999, heeft de gemeenteraad van Gouda het bestemmingsplan 'Schielands Hoge Zeedijk – 1999' vastgesteld. Doordat de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 30 oktober 2002 het Goedkeuringsbesluit van de gedeputeerde staten van Zuid-Holland heeft vernietigd, is er tot op heden voor het plangebied geen bestemmingsplan van kracht. Wel heeft de gemeente reeds een aantal maal voor het plangebied en het industrieterrein Schielands Hoge Zeedijk een voorbereidingsbesluit genomen.

Het meest recente voorbereidingsbesluit is door de gemeenteraad op 14 december 2011 genomen. Vanwege dit besluit is het ter plaatse van het plangebied verboden het gebruik van gronden en bouwwerken te wijzigen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie gegeven.

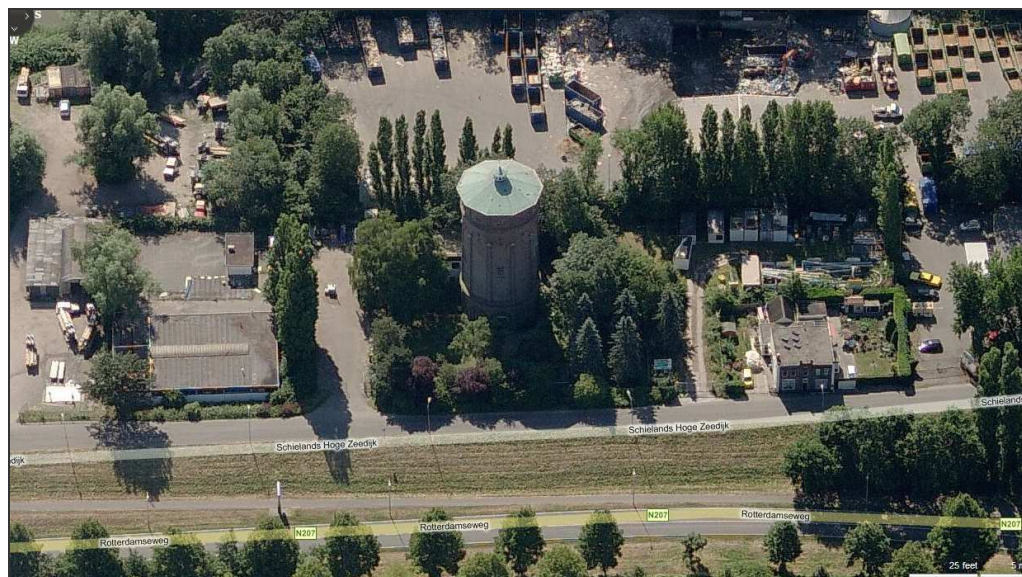
Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het relevante beleid beschreven dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan. De verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op ruimtelijke ontwikkeling komen aan bod in hoofdstuk 4. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de bestemmingsplansystematiek beschreven. In hoofdstuk 6 wordt aandacht besteed aan het aspect economische uitvoerbaarheid. Afgesloten wordt met hoofdstuk 7 waarin de procedure wordt beschreven.

Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Situatie

Op de locatie Schielands Hoge Zeedijk 20 zijn een watertoren, een aangebouwd bijgebouw en een trafohuisje (nutsgebouw) aanwezig. Het nutsgebouw is direct evenwijdig aan de weg gelegen. De locatie is deels verhard met klinkers en gedeeltelijk in gebruik als opstal en gazon. Verder bevinden zich op de locatie diverse bomen. De locatie is afgeschermd met een hek.

Op dit moment heeft de begane grond van de watertoren een woonfunctie. Het bijgebouw heeft een woonfunctie (verdieping) en een werkfunctie (werkplaats).



Afbeelding: Luchtfoto's van de planlocatie

2.2 Het plan

De hiervoor beschreven situatie wordt middels onderhavig bestemmingsplan planologisch verankerd. Op het perceel vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Er worden geen gebouwen gerealiseerd en ook het gebruik van het perceel en de gebouwen wijzigt niet.

Er is voor gekozen om de watertoren, het bijgebouw en het omliggende terrein de bestemming 'Gemengd' te geven. De functie 'wonen' wordt enkel in het bijgebouw en op de begane grond (tot een hoogte van 6 meter) van de watertoren toegestaan. De volledige watertoren en het bijgebouw zijn daarnaast te gebruiken als werkruimte/bedrijfsruimte. In de huidige situatie zijn er een werkplaats, een atelier en een expositieruimte gevestigd.

Het bestaande nutsgebouw heeft de bestemming 'Bedrijf –Nutsvoorzieningen'.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte zijn op Rijksniveau de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De Nota Ruimte heeft vier hoofddoelen: het versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle (inter)nationale groengebieden en waarborging van de veiligheid. In de nota worden de bakens verzet in de vorm van nieuwe voorstellen met minder regels (deregulering) en meer ruimte voor ontwikkeling (van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie).

Het Rijk wil hierbij meer overlaten aan lagere overheden (centraal wat moet en decentraal wat kan). Enkele aandachtspunten in de Nota Ruimte zijn de aandacht voor de eigen verantwoordelijkheid van provincies en gemeenten, verbrede plattelandsontwikkeling en een minder streng contourenbeleid.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De minister van Infrastructuur en Ruimte heeft op 13 maart 2012 de definitieve Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie bevat een bondige actualisatie van het mobiliteit- en ruimtelijke ordeningsbeleid. De SVIR vervangt verschillende nota's zoals de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de structuurvisie Randstad 2040. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR een aantal Rijksdoelen geformuleerd: de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken; de bereikbaarheid verbeteren en zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'

Op 2 juli 2010 hebben Provinciale Staten de structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' vastgesteld. De kern van de visie is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Dat wil zij bereiken door middel van realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.



De structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid voor de gehele provincie tot 2020 met een doorkijk naar 2040. De visie tot 2020 wordt bepaald door het al bestaande ruimtelijk beleid met de lange termijnambities te verweven. De hoofddopgaven zijn:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

De laatste drie hoofddopgaven geven richting aan de ruimtelijke hoofdstructuur van Zuid-Holland. Hierin staan het evenwicht en de samenhang tussen het stedelijk netwerk en het landelijk gebied centraal. Vanuit de hoofddopgave Stad en Land verbonden, gaat de visie uit van een versterking van de samenhang tussen stad en land. Op die manier wil de provincie de leefbaarheid en aantrekkelijkheid vergroten van het stedelijk gebied en het landelijk gebied binnen de stedelijke invloedssfeer.

Zuid-Holland wil verstedelijking concentreren in en rond de steden in het stedelijk netwerk. Hierbij geldt als uitgangspunt dat voor alle stedelijke ontwikkelingen het principe geldt: 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. Intensiveren betekent in de praktijk vaak het combineren van verschillende functies. Dit kan door stapeling of bestaande bebouwing voor meerdere functies geschikt te maken.

Ten aanzien van bedrijventerreinen wordt in de structuurvisie aangegeven dat het van provinciaal belang is dat bestaande ruimte voor economische clusters optimaal wordt benut. De ambities die hierbij horen zijn o.a.:

- evenwichtige afstemming tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen;
- intensiever en efficiënter ruimtegebruik (toepassen SER-ladder voor bedrijventerreinen);
- evenwichtige afstemming tussen vraag naar en aanbod van ruimte voor HMC-bedrijven.

In Zuid-Holland moet voldoende aanbod van bedrijventerreinen binnen het stedelijk netwerk beschikbaar zijn. Het aanbod is afgestemd op de behoefte en dient ter versterking van de internationale concurrentiepositie van Zuid-Holland.

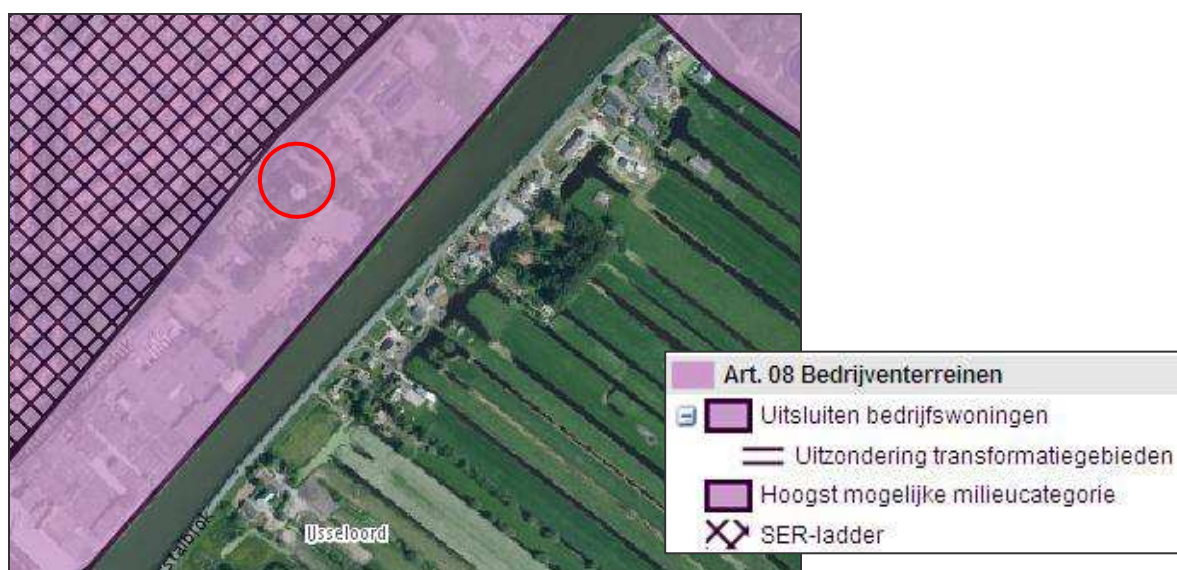
Het plan om de watertoren, gelegen op een bedrijventerrein, een gemengde bestemming (wonen + werken) in aansluiting op het bestaande legale gebruik als woning te geven, past binnen het provinciaal beleid. De ontwikkeling gaat niet ten koste van de ruimte die beschikbaar is voor bedrijven. Tevens wordt door de continuering van de woonfunctie het behoud van de rijksmonumentale watertoren veiliggesteld.



3.2.2 Verordening Ruimte

De provincie Zuid-Holland heeft de Verordening Ruimte opgesteld die op 2 juli 2010 is vastgesteld door Provinciale Staten. In deze verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid. Het gaat daarbij vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie en het bijbehorende uitvoeringsplan.

De provincie heeft in de Verordening Ruimte regels opgenomen over bebouwingscontouren, agrarische bedrijven, kantoren, bedrijventerreinen, detailhandel, waterkeringen, milieuzoneringen, lucht- en helihavens en molen- en landgoedbiotopen. Een aantal van deze regels zijn relevant voor het plangebied. In onderstaande figuren is weergegeven binnen welke aanduidingen het plangebied is gelegen.





Zoals op bovenstaande figuren is af te lezen, ligt de planlocatie binnen de werking van artikel 8 Bedrijventerreinen. Bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen op bedrijventerreinen (zoals aangeduid op kaart 6) wijzen geen bestemmingen aan die nieuwe (bedrijfs)woningen mogelijk maken. Er geldt een uitzondering voor woningen behorende bij woonwerkeenheden op (delen van) bedrijventerreinen waar maximaal milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is toegestaan en die niet binnen de invloedssfeer liggen van (delen van) bedrijventerreinen waar bedrijven in een hogere milieucategorie zijn toegestaan.

Met onderhavig bestemmingplan wordt niet de vestiging van een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Het betreft enkel het juridisch-planologisch regelen van een bestaande woning.

Zoals ook uit bovenstaande figuur blijkt, ligt het plangebied niet in een primaire of regionale waterkering. Wel ligt het in de nabijheid van een waterkering. Artikel 10 van de verordening schrijft voor dat er een bestemming moet worden toegekend aan de gronden die zijn gelegen in de beschermingszones en kernzones van de betreffende waterkeringen, zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterbeheerder.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt aan dit voorschrift voldaan. Voor de beschermingszone van de waterkering is een juridisch-planologische bescherming opgenomen. Op de gronden met de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering kunnen uitsluitend bouwwerken worden opgericht indien de belangen van de waterkering dit gedogen en de beheerder van de waterkeringwerken is gehoord.

Naast de hiervoor genoemde gebiedstyperingen ligt de planlocatie in een zogenoemd nationaal landschap. Bestemmingsplannen voor gronden gelegen binnen de begrenzing van de nationale landschappen mogen volgens de verordening alleen ontwikkelingen mogelijk maken die de kernkwaliteiten van deze gebieden behouden of versterken. Deze kernkwaliteiten zijn beschreven in de toelichting van de verordening. Met onderhavig bestemmingsplan wordt er landschappelijk gezien geen nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. Met het bestemmingsplan krijgt een bestaand object, te weten de monumentale watertoren, een bestemming. Dit doet geen afbreuk aan de bestaande kwaliteit van het gebied.

Tot slot ligt de planlocatie in het besluitvlak artikel 9 detailhandel. Artikel 9 van de verordening schrijft voor dat bestemmingsplannen die zijn gelegen buiten de bestaande winkelconcentraties in de centra van steden, dorpen en wijken of nieuwe wijkgebonden winkelcentra, geen bestemmingen aanwijzen die nieuwe detailhandel mogelijk maken. Onderhavig bestemmingsplan maakt geen detailhandel mogelijk.



3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Raadsbesluit 25 mei 2011

Dit bestemmingsplan geeft uitvoering aan het raadsbesluit van 25 mei 2011. Letterlijk luidt dit als volgt (waarbij voor 'bestemmingsplan' moet worden gelezen voorliggend bestemmingsplan en het bestemmingsplan Schielands Hoge Zeedijk gezamenlijk):

1. Het bestemmingsplan maakt het goed functioneren van het geluidgezoneerd bedrijventerrein mogelijk.
2. Inpassing van woonfuncties vindt plaats onder deze voorwaarde.
3. Het bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten van Croda, waarbij het bestemmingsplan garanties bevat dat dit veilig en met een zo beperkt mogelijke en aanvaardbare toename van de milieudruk plaatsvindt. Daarbij is niet alleen geluid relevant. Ter ondersteuning van de besluitvorming wordt bij het bestemmingsplan een plan-MER opgesteld (wettelijke verplichting).
4. Het bestemmingsplan voorziet in een bestemming 'Wonen' voor de watertoren.
5. Ter uitvoering van de uitgangspunten onder 1 t/m 3 wordt een drietal bestemmingsplannen opgesteld:
 - a. een postzegelbestemmingsplan 'Watertoren', waarin aan de watertoren een hogere grenswaarde van 55 dB(A) wordt toegekend;
 - b. een bestemmingsplan bedrijventerrein 'Schielands Hoge Zeedijk', waarin aan de watertoren een hogere grenswaarde van maximaal 60 dB(A) wordt toegekend;
 - c. een facetbestemmingsplan 'Geluidzone industrieterrein Hollandsche IJssel'
6. In het bestemmingsplanproces wordt in overleg met de betrokken grondeigenaren ruimte opgenomen voor een groene verbinding tussen dijk en Hollandsche IJssel, dit conform de beleidskaders die voor de Hollandsche IJssel zijn vastgesteld. Gestreefd wordt naar inwerkingtreding van de bestemmingsplannen vóór 1 januari 2013.

3.3.2 Ruimtelijke Structuurvisie Gouda (2005-2030)

De gemeente Gouda heeft de 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 sterke verstedelijking (15.000 tot 30.000 woningen) aan de westzijde van Gouda. In de visie wordt antwoord gegeven op drie vragen:

1. Wat zal de positie van de stad binnen de regio en de Randstad zijn, met name na de toekomstige verstedelijking?
2. Waar moet Gouda op inzetten? hoe kan de positieverandering van de stad ten gunste van Gouda en de regio worden aangewend?
3. Hoe kan dit kader worden gebruikt om lopende projecten binnen de stad op hun samenhang te bezien en nieuwe strategische projecten te formuleren.



Als gevolg van stedelijke ontwikkelingen in de stad en de Zuidplaspolder, zal de functie als regionale verzorgingskern binnen het groene hart afzwakken 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 een aantal uitgangspunten:

- De binnenstad vitaal houden.
- Versterken van de regiofunctie: voorzieningen in Gouda moeten aansluiten op de behoefte van toekomstige Zuidplas bewoners.
- Verbeteren van de ontsluiting en de bereikbaarheid, zowel het autoverkeer als het openbaar vervoer.
- 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.
- Voldoende werkgelegenheid/economisch perspectief.
- Benutten van de groene omgeving.
- Realiseren van een duurzaam watersysteem.
- Versterken van het leefklimaat in de wijken.
- Optimaliseren van de milieukwaliteit.

Voor het onderhavig bestemmingsplan zijn een aantal elementen van de structuurvisie van belang:

- Op de plankaart is het plangebied en het hele buitendijkse gebied aangemerkt als bestaand bedrijventerrein.
- Op de plankaart is ditzelfde gebied voorzien van een arcering met als betekenis: “verbeteren van de relatie tussen de stad en het water”.
- In paragraaf 2.3 van de structuurvisie is op een kaartbeeld met Goudse verbeterpunten een aanduiding opgenomen met de tekst “verbeteren relaties met water en omliggend landschap.”

3.3.3 Economische Visie Gouda (2005-2010)

Deze visie is van belang in verband met het bedrijventerrein direct aansluitend aan de watertoren en het besluit van de raad om dit verder te ontwikkelen. Voorliggend bestemmingsplan staat immers in het kader van het beoogde samengaan van ontwikkelingsruimte voor bedrijvigheid en behoud van de woonfunctie in de watertoren.

In paragraaf 2.5 (Strategie) staat daarover het volgende: “Met actief beleid gericht op de verdere ontwikkeling (levensloop) van bestaande bedrijven kan – meer dan voorheen – geprofiteerd worden van een relatief ‘gemakkelijke’ bron van werkgelegenheid. Het devies hier luidt: eruit halen wat erin zit. Sommige soorten bedrijvigheid zijn door de aard van hun activiteiten en/of ruimtegebruik minder geschikt om in Gouda gevestigd te zijn. Voor deze soort bedrijvigheid, zoals grootschalige logistieke ondernemingen en bedrijven in hogere milieucategorieën (BHMC), zal geen actief verplaatsingsbeleid worden ingezet”.



3.3.4 Beleidsdocumenten rond de Hollandsche IJssel

In de loop van de jaren is een aantal beleidsdocumenten over de Hollandsche IJssel vastgesteld. Daarbij is steeds de wens genoemd om een groene verbinding tussen de Schielands Hoge Zeedijk en de Hollandsche IJssel te realiseren.

De structuurschets Hollandsche IJssel uit 1994 benoemt de locatie daarvan niet concreet. Bij de thematische uitwerking thema “boeiend landschap”, staan langs de hele Schielands Hoge Zeedijk drie pijlen naar de overkant met de aanduiding “herstel visueel contact dijk-rivier”. Ook geldt de aanduiding “versterken groene karakter en herkenbaarheid rivier”. In bijlage 1 (functietoekenningen zellingen) is bij zelling 6 (Schielands Hoge Zeedijk) het volgende opgenomen: “handhaven van bestaande bedrijven; geleiding van het langgerekte bedrijventerrein door groene wiggen, die tevens een parkeer- en verblijfsfunctie dienen te krijgen; herinrichting dijkzone”.

Paragraaf 2.2.4 van het (niet in werking getreden) bestemmingsplan Schielands Hoge Zeedijk uit 1999 zegt over de groene verbinding het volgende: “enkele belangrijke aanbevelingen uit de Structuurschets Hollandsche IJssel en het Stadsplan hebben betrekking op het herstellen van visuele doorgangen vanaf de dijk richting de Hollandsche IJssel en de beleving van het gebied in z’n algemeen. Om dit te bewerkstelligen is het nodig op een aantal plaatsen de bestaande visuele barrière op te heffen. Omdat het niet reëel is te veronderstellen dat binnen de looptijd van het bestemmingsplan een substantieel deel van de bedrijfsbebouwing zal worden afgebroken, dient gezocht te worden naar mogelijkheden binnen de context van de huidige situatie. Concreet betekent dit, dat er gezocht moet worden naar gebieden, die op dit moment niet of nauwelijks bebouwd zijn. In het plangebied zijn op een aantal plaatsen dergelijke gebieden aanwezig: het betreffen hier zones waarbinnen het realiseren van visuele doorgangen mogelijk is. Op de afbeelding “Structuurbeeld” is te zien dat voor één gebied in principe een inrichting wordt nagestreefd die het beste kan worden getypeerd als semi-openbaar: een onbebouwd terrein dat benut zou kunnen worden ten behoeve van het parkeren en beplanting. In dit gebied is thans de wateroren gesitueerd.” Het gebied is overigens in de plankaart en voorschriften uiteindelijk bestemd voor chemische industrie.

De Gebiedsvisie Hollandsche IJssel in zicht uit 2008 spreekt over “verbeteren relatie stad - water door ontwikkelen van nieuwe woonmilieus, waterfronten en recreatieve voorzieningen”.

De Nota Randen, routes en recreatie uit 2008 benoemt een project 19: “Schielands Hoge Zeedijk (Watertorenpark) herstel relaties tussen woonwijk Korte Akkeren en Hollandsche IJssel”.

Uit bovengenoemde beleidsdocumenten kan worden opgemaakt dat de aandacht vooral, maar niet uitsluitend op de strook achter de watertoren ligt. De haalbaarheid van realisatie was in 1999 al geen uitgemaakte zaak, gelet op de bewoordingen “in principe wordt een inrichting nagestreefd”. Ook later is gebleken dat realisatie niet eenvoudig was. Er is enige tijd subsidie vanuit het project Hollandsche IJssel beschikbaar geweest, maar daarnaast was een substantiële bijdrage voor aankoop- en inrichtingskosten van de gemeente vereist. De toestand van de gemeentebegroting bood en biedt geen ruimte voor een dergelijke bijdrage. In de stuurgroep Hollandsche IJssel heeft de gemeente zich ingespannen om tot een haalbare oplossing te komen, maar dat is niet gelukt.

De gemeente heeft zich daarom ten doel gesteld nu een uitvoerbare oplossing te vinden voor de wens van een groene verbinding en heeft daartoe overeenstemming met Croda bereikt. Een strook direct ten oosten van de watertoren wordt beschikbaar gesteld voor een groene verbinding.

In het kader van het bestemmingsplan Schielands Hoge Zeedijk zal een overeenkomst tussen de gemeente en Croda worden gesloten, waarin wordt overeengekomen dat Croda een deel van zijn gronden openbaar toegankelijk maakt en hier een groene verbinding mogelijk maakt tussen de Hollandsche IJssel en de Schielands Hoge Zeedijk. De locatie van de groene verbinding is aangegeven op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan Schielands Hoge Zeedijk en ligt net ten oosten van de watertoren.

In de planregels van het voorontwerpbestemmingsplan Schielands Hoge Zeedijk is bepaald dat de ontwikkeling van nieuwe oleochemische bedrijvigheid in het buitendijks gebied pas mogelijk is na de aanleg van een groene verbinding. Daarmee wordt voorkomen dat het gebied wordt 'dichtgezet' en de ruimte voor een groene verbinding niet langer aanwezig is. Daarmee is voldaan aan punt 5 uit het raadsbesluit (zie par. 3.3.1).

Gelet op het bovenstaande hoeft in voorliggend bestemmingsplan "Watertoren Schielands Hoge Zeedijk 20" geen rekening te worden gehouden met de mogelijkheid van een groene verbinding in het plangebied.

3.3.5. Woonvisie Gouda

De 'woonvisie Gouda, centrum in de Deltametropool', vastgesteld door de gemeenteraad op 20 oktober 2003, vormt het kader voor het woonbeleid in Gouda. De hoofdpoging van het Goudse woonbeleid is het zo adequaat mogelijk benutten en uitbreiden van de woningvoorraad die de historie Gouda heeft opgeleverd, met het oog op een toekomst waarin Gouda zich ontwikkelt als een van de centra in de Deltametropool. De nadruk in het woonbeleid ligt bij het op gang brengen van de doorstroming om te komen tot een efficiënter gebruik van de woningvoorraad.

Woonkwaliteit is met het oog op de toekomstwaarde van (nieuwe) woningen van groot belang. Investeringsvoornemens in woningen zal de gemeente positief tegemoet treden. Kwaliteitsverbetering gaat veelal gepaard met de wens tot aan-, op-, of bijbouwen. Zover mogelijk zullen ontheffingsbevoegdheden in bestemmingsplannen bij omgevingsvergunningaanvragen (bouwaanvragen) voor uitbreidingen van woonruimten ruimhartig doch met respect voor belangen van omwonenden worden toegepast. Bij het vaststellen of herzien van bestemmingsplannen moeten zover mogelijk ruime mogelijkheden worden vastgelegd. Verder vraagt dit volgens de woonvisie om toekomstgericht bouwen, dat wil zeggen levensloopbestendig, duurzaam, veilig, en ruim gedimensioneerd. Wonen en werken moeten meer verweven worden. Toekomstgericht betekent niet alleen de richtlijnen van Woonkeur, Politiekeurmerk en Veilig Wonen en Intentieverklaring Duurzaam Bouwen, Renoveren en Beheren toepassen, maar ook vooral brede perceelmaten, ruime kamers en hogere verdiepingshoogten.

Het bestemmingsplan Watertoren past binnen de Woonvisie. Er worden mogelijkheden geboden voor de combinatie van wonen en werken en er is een wijzigingsbevoegdheid op genomen waarmee in de toekomst mogelijk de woonfunctie kan worden uitgebreid.



3.3.6. 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 (Belvedere-beleid). Samen met de bestemmingsplannen vormt de nota het cultuurhistorisch beleidskader voor de begeleiding van bouwinitiatieven.

In de Nota Cultuurhistorie is het beleid vastgelegd dat voor locaties waar zich nieuwe ontwikkelingen voordoen, een cultuurhistorische analyse wordt opgesteld. De gebieden waar dit van toepassing is, zijn vastgelegd op de kaart 'cultuurhistorische analyse' (de zogenaamde gele vlekkenkaart). Met de analyse worden alle belangrijke waarden in kaart gebracht zodat daarmee, bij de uitvoering van het plan, zo goed mogelijk rekening gehouden kan worden.

In dit kader dient ieder bestemmingsplan een cultuurhistorische paragraaf te bevatten. Dat wil zeggen dat aangegeven wordt waar welke waarden zich bevinden en hoe daarmee wordt omgegaan. In onderhavig bestemmingsplan is een dergelijke paragraaf opgenomen (paragraaf 4.7). Tevens is er een juridisch-planologische regeling opgenomen waarmee de bescherming van archeologische waarden is geregeld met een speciaal aanlegvergunningstelsel waarbij een vergunning nodig is voor het graven vanaf een bepaalde diepte.

Door met het bestemmingsplan een woonfunctie aan de woontoren toe te kennen wordt het behoud van de Rijksmonumentale watertoren veiliggesteld. Een belangrijk beeldbepalend gebouw voor het bedrijventerrein wordt hiermee behouden.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Geluid

Geluid beïnvloedt de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient daarom aandacht te worden besteed aan het geluidniveau vanwege, in dit geval, het wegverkeer en activiteiten van omliggende bedrijven. Een van de toetsingskaders daarvoor is het voldoen aan de vereisten van de Wet geluidhinder.

Gezien de situering van de watertoren aan de grens van het gezoneerd industrieterrein 'Hollandsche IJssel', te midden van zware industrie, zal geen sprake kunnen zijn van een goed woon- en leefklimaat. Gestreefd is naar het bereiken van een aanvaardbaar en zo goed mogelijk woon- en leefklimaat dat past bij een woning gelegen aan de rand van een gezoneerd industrieterrein. In dat kader is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting door wegverkeer, door de industrie op het industrieterrein 'Hollandsche IJssel', en naar de geluidwering van de gevels van de watertoren en het aangebouwde bijgebouw.

In dit hoofdstuk wordt het begrip THTG gehanteerd, een afkorting van Ten Hoogste Toelaatbare Geluidsbelasting. Dat is het begrip dat in de Wet geluidhinder wordt gehanteerd. Voor woningen in geluidzones geldt van rechtswege een THTG, in de praktijk vaak aangeduid als voorkeursgrenswaarde. Voor de THTG kan met toepassing van de wet ook een hogere waarde worden vastgesteld.

4.1.1 Wettelijk kader - industrielawaai

Op het moment van zonevaststelling was de watertoren noch bestemd voor bewoning noch als zodanig in gebruik. De watertoren was in 1991 geen woning in de zin van de Wet geluidhinder en daarom thans ook geen (vergeten) saneringswoning als bedoeld in artikel 62 van de Wet geluidhinder.

Zoals in de inleiding al is toegelicht is vanwege het feitelijke gebruik, vanaf 12 september 2006 sprake van een woning in de zin van de Wet geluidhinder, gelegen binnen de in 1991 vastgestelde geluidzone rond het industrieterrein 'Unichema / Van Vlaardingen / Koudasfalt', thans genaamd industrieterrein 'Hollandsche IJssel'. Wettelijk gezien betreft het (hoewel feitelijk al gebouwd) een nieuw te bouwen, nog niet geprojecteerde woning. In 2006 was op die woning van toepassing artikel 67, derde lid, van de Wet geluidhinder, zoals die luidde tot 1 januari 2007. Op 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder gewijzigd, waarbij artikel 67, derde lid is overgegaan in artikel 59, eerste lid, van de vigerende Wet geluidhinder (Hoofdstuk V 'Zones rond industrieterreinen', Afdeling 2 'Bestaande geluidzones', paragraaf 4 'Handelingen binnen geluidzones'). Artikel 59 van de Wet geluidhinder luidt als volgt.

Artikel 59, eerste lid:

Met betrekking tot de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, vanwege een industrieterrein, van de gevel van binnen de zone nieuw te bouwen en nog niet geprojecteerde woningen, zijn de artikelen 44 en 45 van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat de vast te stellen waarde 55 dB(A) niet te boven mag gaan.

Artikel 44 Wet geluidhinder bepaalt dat vanaf 12 september 1991 voor de woning van rechtswege een THTG geldt van 50 dB(A). Op grond van artikel 45 mag die waarde (van 50 dB(A)) worden verhoogd, waarbij de verhoging met artikel 59 is gemaximeerd op 55 dB(A).

Zoals in hoofdstuk 1 is beschreven wordt de THTG voor de watertoren en het bijgebouw in twee fasen vastgesteld. In het kader van het bestemmingsplan 'Watertoren' wordt met toepassing van artikel 59 Wet geluidhinder een besluit genomen dat al in 2006 genomen had moeten worden. In dat geval zou op 1 januari 2007 een THTG als bedoeld in artikel 53, tweede lid, Wet geluidhinder, hebben gegolden van 55 dB(A). In het kader van het navolgende bestemmingsplan 'Schielands Hoge Zeedijk' zal die THTG met toepassing van artikel 55 Wet geluidhinder verder worden verhoogd tot ten hoogste 60 dB(A). Uit akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van het geluidreductieplan (zie paragraaf 1.1) is gebleken dat de uiteindelijk resulterende geluidbelasting aan die grenswaarde zal voldoen.

Hoofdstuk VIIIa van de Wet geluidhinder bevat de artikelen die betrekking hebben op hogere waarden en de onderzoeksbepalingen. De hogere waarde mag (artikel 110a, eerste lid) worden vastgesteld door B&W van de gemeente Gouda. De hogere waarde mag (artikel 110a, vijfde lid) alleen dan worden vastgesteld als maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting vanwege het industrieterrein Hollandsche IJssel tot de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (in dit geval 50 dB(A)) onvoldoende doeltreffend zal zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Op grond van artikel 110a, zesde lid, van de Wet geluidhinder moeten burgemeester en wethouders een oordeel geven over de gecumuleerde geluidbelasting. Uit het onderzoek (zie paragraaf 4.1.4) is echter gebleken dat het wegverkeerslawaaï voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er is daarmee geen sprake is van cumulatie van geluid als bedoeld in artikel 110f van de Wet geluidhinder. Omdat artikel 110a, zesde lid, niet van toepassing is hoeven burgemeester en wethouders geen oordeel te geven over de aanvaardbaarheid van de cumulatieve geluidbelasting. Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening is dat niettemin wel gedaan. De cumulatieve geluidbelasting LCUM speelt daarnaast een rol in het gemeentelijk geluidbeleid, zie verder paragraaf 4.1.6.

In hoofdstuk VIIIb van de Wet geluidhinder zijn eisen gesteld aan de geluidbelasting binnen de woning. Van toepassing is artikel 111, eerste lid, dat als volgt luidt.

Artikel 111, eerste lid:

Indien met betrekking tot gevels van in aanbouw zijnde of aanwezige woningen een hogere geluidsbelasting, vanwege een industrieterrein, als de ten hoogste toelaatbare is vastgesteld, treffen burgemeester en wethouders met betrekking tot de geluidwering van die gevels maatregelen om te bevorderen dat de geluidsbelasting binnen de woning bij gesloten ramen ten hoogste bedraagt (...) in andere gevallen: 35 dB(A).

In dit artikel wordt expliciet aangegeven dat burgemeester en wethouders de benodigde maatregelen treffen om te voldoen aan de binneneis van 35 dB(A). De in het kader van het bestemmingsplan 'Watertoren' te treffen maatregelen komen derhalve ten laste van de gemeente Gouda. In het kader van het navolgende bestemmingsplan 'Schielands Hoge Zeedijk' wordt de waarde van de THTG verhoogd.

In dat geval stelt artikel 55 Wet geluidhinder dat bij het verhogen van een THTG 'degene ten behoeve van wie de waarde wordt verhoogd' de maatregelen betaalt. De aanvullende maatregelen (aanvullend op de maatregelen t.b.v. het bestemmingsplan 'Watertoren') komen derhalve ten laste van het bedrijfsleven.

In de praktijk worden de beide bovenbedoelde maatregelpakketten gecombineerd uitgevoerd. In hoofdstuk 6 wordt hier nader op ingegaan.

4.1.2 Wettelijk kader – wegverkeerslawaai

In dit geval is sprake van een nieuw te bouwen, nog niet geprojecteerde woning gelegen in de geluidzone van bestaande wegen. Op grond van artikel 82 van de Wet geluidhinder geldt voor de woning een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Met toepassing van artikel 83 Wet geluidhinder kan een hogere waarde worden vastgesteld, die in dit geval niet hoger mag zijn dan 63 dB.

4.1.3 Dove gevels

De ingevolge de Wet geluidhinder geldende of vastgestelde grenswaarden (THTG) hebben betrekking op de geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige gebouwen. Onder een gevel wordt (artikel 1b, vijfde lid, onder b, van de Wet geluidhinder) niet verstaan:

een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A).

Die bouwkundige constructie staat bekend als de 'dove gevel'. In het geval een gevel doof is, gelden de wettelijke eisen aan de toelaatbare geluidbelasting niet. De geluidbelasting in de woning (achter de dove gevel) moet uiteraard wel voldoen aan de eis van 35 dB(A).

Uit het onderzoek naar de geluidwering van de gevels blijkt dat de gevels van de 2e en 3e verdieping van de watertoren aan bovenstaande criteria voldoen en derhalve doof zijn in de zin van de Wet geluidhinder. Zie verder paragraaf 4.1.8.

4.1.4 Resultaten akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Het akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting door wegverkeer en industrie is uitgevoerd door de Milieudienst Midden-Holland. De resultaten van dit onderzoek zijn verwoord in het rapport 'Akoestisch onderzoek Watertoren Gouda ten behoeve van Bestemmingsplan Watertoren Schielands Hoge Zeedijk' en Hogere waarden (Wgh) kenmerk 201122224, gedateerd 4 februari 2013 (bijlage I van de onderhavige toelichting).

De resultaten van het akoestisch onderzoek kunnen als volgt worden samengevat.

Onderzocht is de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Rotterdamseweg (benedendijks), de Schielands Hoge Zeedijk, de Veerstaalblok (dijkweg aan de overzijde van de IJssel) en de (op datum rapport in aanleg zijnde) Zuidwestelijke Randweg (achterlangs de woningen aan de Veerstaalblok).

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting van de gevels van het bijgebouw en de begane grond van de watertoren (waarvoor in 2006 een woonvergunning is afgegeven) lager is dan thans geldende grenswaarde van 48 dB. Er behoeft geen hogere waarden procedure te worden gevolgd.

De hoger gelegen verdiepingen van de watertoren ondervinden een geluidbelasting van ten hoogste 50 dB vanwege de Rotterdamseweg. Deze verdiepingen krijgen in dit bestemmingsplan echter geen directe woonfunctie. Bovendien zijn de gevels van de verdiepingen doof in de zin van de Wet geluidhinder, zie paragraaf 4.1.8.

4.1.5 Resultaten akoestisch onderzoek industrielawaai

Zoals hiervoor reeds vermeld is er een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting door wegverkeer en industrie uitgevoerd door de Milieudienst Midden-Holland. De resultaten van dit onderzoek zijn verwoord in het rapport “Akoestisch onderzoek Watertoren Gouda ten behoeve van Bestemmingsplan Watertoren Schielands Hoge Zeedijk” en Hogere waarden (Wgh) kenmerk 201122224, gedateerd 4 februari 2013 (bijlage I van de onderhavige toelichting).

De resultaten van het akoestisch onderzoek kunnen als volgt worden samengevat.

Uit het geluidrapport blijkt dat in de uitgangssituatie de geluidbelasting van de gevel van de begane grond van de watertoren ten hoogste 48 dB(A) is. De geluidbelasting van de gevel van de begane grond van het bijgebouw is 48 dB(A). De geluidbelasting van de gevel van de verdieping van het bijgebouw is ten hoogste 54 dB(A), waarmee de thans geldende grenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden. Voor de geluidbelasting wordt een hogere waarde van de THTG van 55 dB(A) vastgesteld om een verdere verhoging met maximaal 5 dB naar ten hoogste 60 dB(A) mogelijk te maken. In de situatie bestemmingsplan ‘Watertoren’ wordt aan de grenswaarde van 55 dB(A) voldaan.

Op de gevels van de verdiepingen van de watertoren is de gevelbelasting 57 dB(A). De geluidbelasting is hoger dan de THTG van 55 dB(A) die, in het geval de verdiepingen een woonfunctie zouden hebben of krijgen, ten hoogste voor deze gevels zou kunnen worden vastgesteld. Uit het onderzoek naar de gevelwering (zie paragraaf 4.1.8) blijkt echter dat de gevels van de watertoren doof zijn of gemaakt kunnen worden, in welk geval de belasting niet hoeft te worden getoetst aan grenswaarden.

In de onderstaande tabel zijn de in het kader van het bestemmingsplan ‘Watertoren’ te verlenen hogere waarden samengevat.

Gevel	Hogere waarde in [dB(A)]
Watertoren begane grond (-6m)	55
Bijgebouw begane grond, alle gevels	55
Bijgebouw 1 ^e vd, alle gevels	55

Tabel: Hogere waarden voor industrielawaai (etmaalwaarden)

4.1.6 Toets aan beleidsregels hogere waarden

Met betrekking tot de vaststelling van hogere waarden hanteert de gemeente Gouda de ‘Beleidsregel hogere waarden Regio Midden Holland’ van 10 april 2007. Het beleid geeft invulling aan artikel 110a van de Wet geluidhinder.

In het kader van het akoestisch onderzoek van de Milieudienst Midden-Holland naar de geluidbelasting door wegverkeer en industrie (zie bijlage I van de onderhavige toelichting) heeft toetsing aan het beleid plaatsgevonden. Geconcludeerd is dat geen van de ontheffingscriteria uit het gemeentelijke Hogere Waardenbeleid van toepassing is in deze situatie. Het niet kunnen vaststellen van een hogere waarde zou verregaande consequenties hebben. Verder wordt wel voldaan aan de eis van een geluidluwe gevel en buitenruimte uit het beleid. Daarom wordt hier toepassing gegeven aan artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht.



4.1.7 Onderzoek piekgeluiden

De werkzaamheden van SITA veroorzaken in de huidige situatie piekgeluiden op met name de zuidoostelijke gevel van het bijgebouw. In het kader van de milieuvergunning voor SITA is daar onderzoek naar gedaan. Uit dit onderzoek is gebleken dat SITA door het plaatsen van een geluidscherm van 6 meter hoogte op de erfgrans kan voldoen aan de voor piekgeluiden geldende regels (niet meer dan 70 dB(A) in de dagperiode).

4.1.8 Onderzoek binnenniveau (geluidwering van de gevels)

Door adviesbureau LBP|SIGHT is onderzoek gedaan naar de geluidwering van de gevels van de watertoren en het aangebouwde bijgebouw, c.q. het optredende binnenniveau. De resultaten van dat onderzoek zijn verwoord in het rapport 'Geluidwering gevels watertoren en bijgebouw', kenmerk R057166aa.00002.rs, versie 03_002, gedateerd 7 februari 2013 (bijlage II van de onderhavige toelichting).

Tekst nog te herzien

Uit het onderzoek blijkt dat in de situatie bestemmingsplan 'Watertoren' alleen in de opslagruimte niet wordt voldaan aan de binneneis, dit betreft echter geen verblijfsruimte. In alle overige ruimten van de watertoren en het bijgebouw wordt wel voldaan aan de binneneis van 35 dB(A). In het kader van dit bestemmingsplan behoeven derhalve geen gevelmaatregelen te worden getroffen.

In de situatie bestemmingsplan 'Schielands Hoge Zeedijk', in welk kader de grenswaarde verder wordt verhoogd, voldoet ook een van de slaapkamers op de verdieping van het bijgebouw niet aan de binneneis. Door het verbeteren van de geluidwering van de toegangsdeur tot de opslagruimte en het verbeteren van de kierdichting kan wel worden voldaan.

Uit het onderzoek blijkt voorts dat de gevels van de 1e en 2e verdieping van de watertoren doof zijn, en dat de gevel van de 3e verdieping vrij eenvoudig doof kan worden gemaakt. Daarnaast is aangetoond dat het binnenniveau ook ruimschoots voldoet aan een binneneis van 35 dB(A). De conclusie is dat het aspect geluid geen beletsel hoeft te zijn voor het wonen op de verdiepingen. Voor de aspecten veiligheid, geur en luchtkwaliteit kunnen nog geen conclusies worden getrokken, omdat op dit moment onvoldoende inzicht bestaat in de eindsituatie (bestemmingsplan Schielands Hoge Zeedijk). In het bestemmingsplan is daarom voor de verdiepingen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid kan op de verdiepingen van de watertoren een woonfunctie worden gecreëerd.

4.2 Luchtkwaliteit

4.2.1 Wettelijk kader

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigde stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden worden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer(hierna te noemen Wet luchtkwaliteit), het Besluit niet in betekende mate en het Besluit gevoelige bestemmingen stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigde stoffen.

De wet Luchtkwaliteit en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien:

1. de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
2. de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% verstaan;
3. de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
4. gevoelige bestemmingen (waaronder scholen en zorginstellingen) niet binnen 300 meter van een rijksweg en 50 meter van een provinciale weg worden gerealiseerd (of indien binnen deze zones geen sprake is van een (dreigende) overschrijding).

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder nadere toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit doorgang hebben. In alle overige gevallen of combinaties zal middels een berekening aangetoond moeten worden of de bijdrage niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

4.2.2 Beoordeling

Met het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en derhalve is er geen sprake van een verkeersaantrekkende werking. Het plan heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Omdat met het bestemmingsplan de functie wonen mogelijk wordt gemaakt en mensen dus permanent in het gebied verblijven is het wel van belang om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit.

Om een indruk te geven van de concentraties NO₂ en PM₁₀ ten hoogte van de watertoren is gebruik gemaakt van de recent verschenen rekenresultaten van Monitoringstool 2011. Gekeken is naar de huidige (2011) en toekomstige luchtkwaliteit (2015 en 2020) langs de Rotterdamseweg (met circa 5.000 mvt/etmaal in 2011), waar het plangebied aan gelegen is.

De Monitoringstool 2011 rekent met een geactualiseerde verkeersmodel en milieugegevens voor de regio Midden-Holland (RVMH 2.0). In het verkeersmodel zijn alle ruimtelijke en infrastructurele projecten opgenomen, waarover een hoge realisatie zekerheid bestaat. In de Monitoringstool is voor het jaar 2011 verkeersinformatie uit het basisjaar 2010 opgenomen, en voor de jaren 2015 (als worst case) en 2020 uit het prognosejaar 2020. De rekenresultaten zijn in de tabel hieronder opgenomen.

Situatie	Jaargemiddelde NO ₂ - concentratie (in µg/m ³)		Jaargemiddelde PM ₁₀ – concentratie (in µg/m ³)	
	Totale concentratie	Achtergrond - concentratie	Totale concentratie	Achtergrond - concentratie
Huidige situatie 2011	31,1	26,1	26,2	25,2
Situatie 2015	25,8	23,4	24,5	24,1
Situatie 2020	20,9	19,4	23,0	22,7

Tabel: Jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀, in 2011 en in de toekomst langs de



Uit de bovenstaande tabel blijkt dat langs de Rotterdamseweg al in 2011 ruim voldaan wordt aan de jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂ (deze grenswaarde is echter vanaf 2015 geldig) en de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀. Bij een jaargemiddelde concentratie voor PM₁₀ die lager is dan 32 µg/m³ wordt eveneens voldaan aan de 35 toelaatbare overschrijdingsdagen van de daggemiddelde grenswaarde. Door het schoner worden van het verkeer dalen de concentraties in de toekomst. Ook de bijdrage van nabijgelegen industrie zal niet zodanig zijn dat grenswaarden overschreden worden.

In de huidige situatie voldoet de luchtkwaliteit in het plangebied ruim aan de grenswaarden en gaat naar verwachting in de komende jaren verder verbeteren. Gezien de lage concentraties vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het geven van een gemengde bestemming (wonen + werken) in de watertoren.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1 Wettelijk kader

Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen);
- het transport van aardgas en brandstoffen door buisleidingen;
- het gebruik van luchthavens en overige risicobronnen zoals windturbines.

Van deze laatste categorie zijn er geen beperkingen te verwachten. De overige relevante bronnen worden hieronder behandeld.

De normering voor risico's als gevolg van het transport, het gebruik en de opslag van gevaarlijke stoffen is gebaseerd op enkele begrippen.

- Plaatsgebonden risico: de kans dat een persoon die zich altijd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het plaatsgebonden risico geldt voor kwetsbare objecten een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar (kans op één dode per jaar, mag één op de miljoen zijn). Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.
- Groepsrisico: de kans dat groepen personen gelijktijdig het slachtoffer zijn. Deze kans wordt mede bepaald door het aantal personen dat zich bevindt in het invloedsgebied van een risicobron (het gebied waar dodelijke effecten van ongevalsscenario's optreden). Voor het groepsrisico geldt een oriënterende waarde: het bevoegd gezag dient het geaccepteerde niveau van het groepsrisico te verantwoorden door bij besluitvorming in te gaan op de mogelijkheden voor het terugbrengen van de risico's en optredende effecten, de zelfredzaamheid van personen en de mogelijkheden voor bestrijding en hulpverlening.

Het niveau van het groepsrisico wordt door het bevoegd gezag verantwoord. Bij de verantwoording van het groepsrisico door het bevoegd gezag wordt nader gekeken naar de gevolgen van de diverse scenario's die zich kunnen voltrekken. Bij transport van LPG, aardgasleidingen en bedrijven die grote hoeveelheden brandstof bewaren, gaat het om explosies (druk golf en warmtestraling) en brand (warmtestraling).



Afbeelding: Uitsnede uit de risicokaart van de provincie Zuid-Holland

4.3.2 Risicovolle activiteiten/inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) in werking getreden. Het Bevi beoogt een basisveiligheidsniveau te bieden als het gaat om bedrijven en installaties met gevaarlijke stoffen.

De kans dat een persoon of een groep personen in de omgeving van een bedrijf overlijdt ten gevolge van een ongewoon voorval binnen een risicovol bedrijf waarbij een gevaarlijke stof betrokken is, moet worden beoordeeld. Voor dergelijke risicovolle bedrijven, ook wel inrichtingen genoemd, moet een vaste afstand tot kwetsbare objecten, bijvoorbeeld woningen, in acht worden genomen, dan wel er moet een risicoanalyse worden gemaakt, waarin deze afstanden zijn berekend.

Croda

Direct ten noorden van de planlocatie ligt het bedrijf Croda (voorheen Uniquema). Bij Croda vinden activiteiten met en opslag van verschillende categorieën gevaarlijke stoffen plaats. Eind 2010 is door Croda een veranderingsvergunning aangevraagd in verband met het uitbreiden van de opslag van gevaarlijke stoffen. De Provincie Zuid-Holland is bevoegd gezag voor het verlenen van deze vergunning. Uit de risicoberekening (QRA) die onderdeel uitmaakt van de aanvraag blijkt dat er na de aangevraagde verandering geen risicocontour PR 10-6 van Croda over het plangebied zal liggen. In de vigerende vergunning van het bedrijf is geen risicocontour vastgelegd. Wel is in verband met de activiteiten met gevaarlijke stoffen en de opslag daarvan het bedrijf opgenomen in het Risicoregister gevaarlijke stoffen (RRGS).

Het invloedsgebied van Croda waarbinnen het groepsrisico moet worden beschouwd zal wel over de planlocatie vallen. Uit de QRA blijkt dat de hoogte van het berekende groepsrisico minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde bedraagt. Omdat het plan slechts één woning omvat zal de aanwezigheid hiervan niet significant van invloed zijn op de hoogte van het groepsrisico.

Compaxo

Ten zuiden van de planlocatie bevindt zich het vleesverwerkend bedrijf Compaxo. Bij dit bedrijf zijn diverse koelinstallaties aanwezig met een gezamenlijke inhoud van 3.000 liter ammoniak.

De PR 10-6 contour van de betreffende installaties valt binnen de grens van de inrichting. Het invloedsgebied van de koelinstallatie valt niet over het plangebied, zodat in het kader van externe veiligheid het bedrijf Compaxo niet relevant is voor de planlocatie.

4.3.3 Wegen, vaarwegen, spoorwegen

In de Nota vervoer gevaarlijke stoffen heeft het kabinet de ontwikkeling van een Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aangekondigd. Het Basisnet stelt grenzen aan het risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, vaarwegen en spoorlijnen alsmede aan ruimtelijke ontwikkelingen langs die wegen, vaarwegen en spoorlijnen. De Basisnetten Weg en Water zijn inmiddels gereed. Voor elke weg en vaarweg die deel gaat uitmaken van het Basisnet, is vastgesteld hoeveel risico het vervoer van gevaarlijke stoffen over die weg of vaarweg maximaal mag veroorzaken. Op 1 januari 2010 is het Besluit tot wijziging van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen in werking getreden. Daarin wordt ingegaan op de voorgenomen invoering van het Basisnet zodat tijdig hierop wordt geanticipeerd.

Weg

Parallel aan Schielands Hoge Zeedijk ligt de N207, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In 2007 en 2008 zijn voor alle provinciale wegen in de regio Midden-Holland tellingen verricht, op basis waarvan berekeningen zijn uitgevoerd van de PR 10-6 en het groepsrisico. Uit deze berekeningen blijkt dat voor de N207 geen PR 10-6 contour geldt. De watertoren ligt op ongeveer 35 meter van de N207. Vanwege het transport van brandbare gassen en toxische vloeistoffen heeft de N207 een invloedsgebied dat reikt tot over de planlocatie. Uit de berekeningen van 2008 blijkt dat de hoogte van het groepsrisico minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde bedraagt. Ook hier geldt dat, omdat het plan slechts één woning betreft, het groepsrisico niet significant zal toenemen.

Momenteel wordt gewerkt aan de aanleg van de nieuwe N207 Zuidwestelijke Rondweg (ZWR), die in de zomer van 2012 gereed zal zijn. De aanleg van deze nieuwe weg betekent dat doorgaand transport van gevaarlijke stoffen niet langer langs de planlocatie zal plaatsvinden. Uitsluitend het transport van gevaarlijke stoffen bestemd voor lokale bedrijven zal dan nog langs de planlocatie gaan. Dit leidt mogelijk tot een afname van de risico's ter plaatse van de planlocatie.

Spoor

De planlocatie bevindt zich op een afstand van meer dan een kilometer van de spoorlijn Rotterdam – Woerden, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gezien deze relatief grote afstand is het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor voor de planlocatie niet relevant.

Water

Aan de oostzijde van de planlocatie ligt de Hollandsche IJssel. In het Basisnet Water is deze vaarweg voor wat betreft het gedeelte langs de planlocatie loopt niet opgenomen, waaruit mag worden afgeleid dat dit gedeelte van de Hollandsche IJssel in het kader van externe veiligheid als niet relevant kan worden beschouwd.

4.3.4 Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht. Deze regelgeving bevat normen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR). Dit is analoog aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Het Bevb schrijft onder andere voor hoe de risico's van buisleidingen met gevaarlijke stoffen te berekenen zijn.

Uit de risicokaart blijkt dat zich in de nabijheid van de planlocatie geen buisleidingen bevinden. De dichtstbijzijnde buisleiding, te weten een Defensie Pijpleiding, is gelegen op ruim 600 meter. Gelet op de afstand tussen het plangebied en de pijpleiding zijn er geen belemmeringen voor onderhavig plan.

4.3.5 Conclusie

De volgende risicobronnen zijn relevant voor de planlocatie.

- Het bedrijf Croda, vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen.
- De N207, vanwege het transport van brandbare gassen en toxische vloeistoffen.

Er is geen sprake van een belemmering van het plan ten gevolge van een PR 10-6 contour over het plangebied. Het groepsrisico ten gevolge van beide risicobronnen bedraagt minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Er is geen sprake van een significante toename van het groepsrisico ten gevolge van het plan, daarom is het niet noodzakelijk om een uitgebreide verantwoording hiervan op te stellen. In het kader van art. 3.1.1 Bro vooroverleg dient advies te worden gevraagd aan de regionale brandweer.

Verantwoording

Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt aangesloten bij de in 2009 opgestelde Visie Externe Veiligheid van de gemeente Gouda. Hierin is aangegeven dat de naast het plangebied gelegen industrieterrein Schielands Hoge Zeedijk voorziet in de mogelijkheid tot vestiging van nieuwe Bevi-inrichtingen, dan wel uitbreiding van de bestaande bedrijven. Bij uitbreiding van de bestaande bedrijven of de vestiging van nieuwe Bevi-inrichtingen geldt, na vaststelling van onderhavig bestemmingsplan, dat bij het verlenen van de omgevingsvergunning rekening gehouden dient te worden met de watertoren als kwetsbaar object. Overigens dient bij nieuwe Bevi-inrichtingen te worden getoetst aan de beste beschikbare techniek, waardoor PR 10-6 contouren in principe niet buiten de inrichtingsgrens zullen vallen. Ook bij uitbreiding van de bestaande bedrijven op het industrieterrein zullen nieuwe installaties of opslagvoorzieningen zoveel mogelijk moeten voldoen aan de beste beschikbare techniek, zodat risicocontouren niet zullen toenemen.

Het groepsrisico voor de planlocatie bedraagt minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

De toename van het groepsrisico ten gevolge van het bestemmingsplan kan niet als significant worden beschouwd. Overeenkomstig het planologisch beleidskader (deel A, paragraaf 6.2) van de Visie externe Veiligheid vindt de gemeente derhalve het toelaten van een woonbestemming op de planlocatie acceptabel.

4.4 Bedrijven en Milieuzonering

4.4.1 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. Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van hinder en gevaar van milieubelastende activiteiten. Dit betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht moet worden genomen tussen bedrijven en woningen.

Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt onder meer getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de publicatie Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009). De publicatie 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.

4.4.2 Onderzoek (bedrijven buiten het plangebied)

Omdat de watertoren naast een bedrijventerrein is gelegen waarop bedrijven met een hoge milieucategorie zijn gevestigd, kan niet in alle gevallen aan de richtafstanden worden voldaan. De publicatie Bedrijven en Milieuzonering biedt de mogelijkheid om van deze richtafstanden gemotiveerd af te wijken. Afwijken is mogelijk als kan worden aangetoond dat er ter plaatse van de watertoren sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uitgangspunt in de situatie van dit plangebied is een woon- en leefklimaat passend bij een solitaire woon- en bedrijfsfunctie in een watertoren, in de directe omgeving van een bedrijventerrein voor bedrijven uit een hogere milieucategorie.

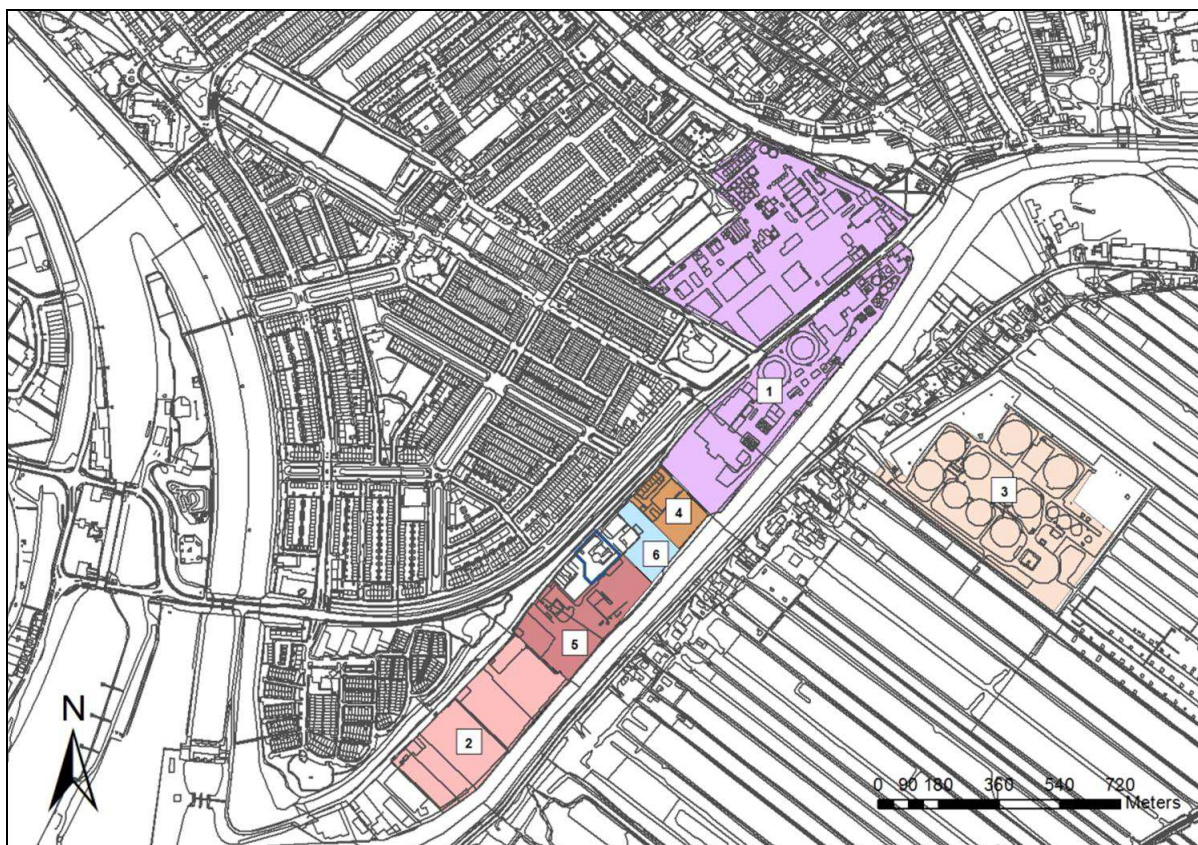
Tevens mag het plan er niet toe leiden dat belangen van omliggende bedrijven onevenredig worden geschaad.

Met behulp van het inrichtingenbestand van de Milieudienst is geïnventariseerd welke bedrijven in en nabij het plangebied zijn gevestigd. Vervolgens is geïnventariseerd waar mogelijk hindersituaties kunnen optreden.

De voor dit plan relevante bedrijven die zich bevinden in de nabijheid van het plangebied zijn geïnventariseerd (zie onderstaande tabel). De ligging van de betreffende bedrijven zijn weergegeven in de afbeelding op de volgende pagina.

N r.	Bedrijf	adres	SBI (2008)	Milieu-categorie
1	Croda	Buurtje 1	20149.2	5.1
2	Compaxo	Schielands Hoge Zeedijk 35	101.4	3.2
3	RWZI	Gouderaksedijk 125	3700 A2	4.2
4	Prevoo	Schielands Hoge Zeedijk 18	4334	3.1
5	Sita	Schielands Hoge Zeedijk 23	383202 C	4.2
6	Dynamic Promotions.	Schielands Hoge Zeedijk 19	-	2

Tabel: Bedrijven in de nabijheid van de planlocatie



Afbeelding: Ligging bedrijven in de nabijheid van de planlocatie

Ten behoeve van de vraag of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de watertoren, zijn naast de aspecten geluid (zie paragraaf 4.1) en veiligheid (zie paragraaf 4.3) ook de aspecten stof en geur van belang.

Stof

Wat betreft het aspect stof is het bedrijf Sita een aandachtspunt. Stofhinder ten gevolge van Sita kan plaatsvinden tijdens de op- en overslagactiviteiten van diverse afvalstoffen en tijdens het rijden van transportmiddelen op het terrein. Stofverspreiding is door middel van maatregelen en voorzieningen te voorkomen bijvoorbeeld door het nat houden van de stoffen.

Ter voorkoming van stofhinder als gevolg van het sorteren en de opslag van de afvalstoffen is in de voorschriften 7.2, 7.4 en 7.5 van de ontwerpvergunning voor Sita opgenomen dat stoffen zodanig moeten worden op- en overgeslagen dat buiten de inrichting geen stofhinder optreedt. Daarmee zal er ter plaatse van de watertoren sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het aspect stof.

Geur

Door de Milieudienst Midden Holland is onderzoek gedaan naar de geurbelasting van omliggende bedrijven ter plaatse van de watertoren. Voor dit onderzoek wordt verwezen naar bijlage III.

(Milieudienst Midden Holland, Advies geurhinder in relatie tot bestemmingsplan Watertoren, 14 december 2011, kenmerk 201127434).

Uit het onderzoek blijkt dat de relevante geurcontouren van Croda, Gouda Asfaltcentrale en de RWZI ruim buiten het plangebied liggen. Voor Sita Recycling zijn in de ontwerp omgevingsvergunning voor milieu, voorschriften opgenomen ter beperking/voorkoming van geurhinder. Er zal dan ook sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van de geur van Sita ter plaatse van de watertoren. Voor de in behandeling zijnde omgevingsvergunning voor milieu voor Compaxo zal de geurbelasting op de watertoren worden betrokken en beoordeeld.

Naar verwachting zal, gezien de ligging van de betreffende geurcontouren, ook de cumulatieve geurbelasting zodanig zijn dat er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat passend bij een woning nabij een bedrijventerrein.

4.4.3 Onderzoek (bedrijven binnen het plangebied)

Met onderhavig bestemmingsplan krijgt de watertoren (inclusief aanbouw) een gemengde bestemming. Dit betekent dat aanpandig aan de functie wonen de functie kleinschalige bedrijvigheid is toegestaan; het principe van een woonwerkwoning. Het gaat hier ondermeer om zakelijke dienstverlening, zoals adviesbureaus; creatieve/ambachtelijke beroepen zoals fotografie, designbureaus en functies als naaiateliers.

Binnen het plangebied is dus geen sprake van een duidelijke functiescheiding. Het plangebied zelf is hierdoor te typeren als een zogenoemd functiemengingsgebied. In een functiemengingsgebied worden milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar gesitueerd en zijn de richtafstanden, zoals in de vorige deelparagraaf gebruikt, niet toepasbaar.

De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in deze gebieden wordt in de VNG publicatie beoordeeld aan de hand van 3 ruimtelijke relevante milieucategorieën:

- Categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen;
- Categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen;
- Categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

Door in het bestemmingsplan een 'milieuzonering' toe te passen wordt alleen bedrijvigheid (categorie A) die weinig milieubelastend is, direct aanpandig aan een woning toegestaan.

4.4.4 Conclusie

Uit de bovenstaande analyse blijkt dat er voor de aspecten geur en stof sprake zal zijn van een aanvaardbaar en passend woon- en leefklimaat ter plaatse van de watertoren. In paragraaf 4.3 (EV) en 4.1 (geluid) is betoogd dat dit ook voor deze aspecten geldt.

Omdat de huidige watertoren al wordt bewoond en een woonvergunning is verleend dient de watertoren in de huidige situatie, in het kader van vergunningverlening, al te worden beschouwd als een te beschermen object. De belangen van omliggende bedrijven worden dan ook niet geschaad met de vaststelling van dit plan.

4.5 Watertoets

4.5.1 Beleidskader

In het 'Besluit ruimtelijke ordening' (Bro) is de verplichting opgelegd om ten behoeve van de voorbereiding van een ruimtelijke procedure vooroverleg te voeren met het waterschap, de zogenaamde watertoets. In het kader van onderhavig project is er overleg gevoerd met het Waterschap Hoogheemraadschap van Rijnland.

De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze ruimtelijke plannen en besluiten. De waterhuishouding wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater moeten dus (in samenhang) in beschouwing worden genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van waterhuishouding betekent ook dat de waterhuishouding moet worden benaderd in samenhang met andere beleidsvelden. De watertoets is een instrument om deze integrale benadering vorm te geven en om het watersysteem gezamenlijk op orde te krijgen.

4.5.2 Waterhuishouding

Waterkering

De Schielands Hoge Zeedijk is een primaire waterkering, die als zodanig in het bestemmingsplan moet worden beschermd. Op basis van de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland moet rekening worden gehouden met een 'kernzone' en een 'beschermingszone'. Het bouwen binnen deze zones is niet toegestaan, omdat hiermee het profiel van de dijk en daarmee de sterkte en stabiliteit wordt aangetast. Uitzonderingen hierop zijn alleen toegestaan in overleg met de waterbeheerder.

Daarnaast is er sprake van een 'buitenbeschermingszone'; binnen die zone mogen geen diepe graafwerkzaamheden plaatshebben.

De bescherming (kernzone en beschermingszone) van de waterkering is in dit bestemmingsplan geborgd via de bestemming Waterstaat – waterkering.

Waterberging

Op het plangebied zijn de Beleidsregels grote rivieren (Bgr) van toepassing. Dit is een ministeriële regeling die regelt welke activiteiten buitendijks zijn toegestaan, dit vanuit het belang van het waterbergend vermogen van het buitendijks gebied. In de regels wordt onderscheid gemaakt tussen het stroomvoerend en bergend deel van het rivierbed. De Hollandsche IJssel valt onder het bergend regime. Dit betekent dat een activiteit aan de randvoorwaarden zoals genoemd in de Bgr moet voldoen.

Uit overleg met Rijkswaterstaat blijkt dat dit voor de situatie ter plaatse van het buitendijks gebied langs de Schielands Hoge Zeedijk betekent, dat alle activiteiten die plaatsvinden onder NAP + 3.00 meter en tot gevolg hebben dat het bergend vermogen van het gebied afneemt, gecompenseerd dienen te worden.

Omdat dit bestemmingsplan geen nieuwe activiteiten mogelijk maakt, waardoor het bergend vermogen vermindert én het plangebied boven de 3.00 meter NAP ligt, zijn beperkingen op dit punt niet aan de orde.

Overstromingsrisico's

De watertoren ligt buitendijks, waardoor potentieel een overstromingsrisico bestaat. Dat risico is minimaal, omdat bij hoge waterstanden de stormvloedkering bij Krimpen aan den IJssel wordt gesloten. Deze sluit bij een waterstand van NAP + 2.20 meter waardoor vanuit de zeekant geen dreiging meer bestaat. Dit betekent wel dat het water vanuit de IJssel niet meer zeewaarts kan stromen, met als gevolg dat op de Hollandsche IJssel een waterstand kan ontstaan van maximaal NAP + 2.60 meter bij Capelle aan den IJssel tot NAP + 3.00 meter bij Gouda. Voor Gouda geldt dus dat alle gronden (en water) tot NAP + 3.00 meter bij extreem hoogwater onder kunnen lopen. De watertoren ligt echter op ongeveer 3.50 m boven NAP, dus boven het niveau dat volgens genoemd scenario leidt tot overstroming. Gelet hierop wordt een woning in dit plangebied acceptabel geacht.

Vergunningplicht

Rijkswaterstaat is waterbeheerder van de Hollandsche IJssel en de daaraan grenzende buitendijkse gronden. Het bouwen in dit gebied is vergunningplichtig volgens de Waterwet. Ten behoeve hiervan is een dubbelbestemming "Waterstaat-waterhuishoudkundige functie" opgenomen. Daarin wordt de vergunningplicht genoemd.

4.6 Bodem

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' is het wenselijk om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in kaart te brengen. Het is van belang om in een vroeg stadium van het planproces eventuele verontreinigingen, bijzondere bodemwaarden en mogelijke consequenties inzichtelijk te maken. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een (bestemming)wijziging te beoordelen. Met onderhavig bestemmingsplan krijgen de gronden een (milieu) gevoelige bestemming.

Door adviesbureau Tauw is een historisch onderzoek (kenmerk R002-4773710EHT-mye-V01-NL, van 7 april 2011) conform de richtlijnen NEN 5725 uitgevoerd. Voor dit onderzoek wordt verwezen naar bijlage IV. Recentelijk is er door adviesbureau Tauw een aanvullende notitie (kenmerk N001-1208459EHT-agv-V01-NL, d.d. 11 april 2012) opgesteld. Voor deze notitie wordt verwezen naar bijlage V. Op basis van de aanvullende notitie kan geconcludeerd worden dat er op de locatie rondom de watertoren geen bronnen aanwezig zijn geweest die verontreiniging van de bodem hebben kunnen veroorzaken. Het is daardoor niet noodzakelijk verkennend onderzoek uit te voeren. Er zijn geen bodemhygiënische redenen die een beletsel of beperking vormen ten aanzien van de beoogde bestemming.

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

Rijksmonument

In de tiende en elfde eeuw verlegde de hoofdstroom van de Rijn zich, onder invloed van enkele zware stormvloeden, naar het zuiden. Als gevolg daarvan ontwikkelde ook de Hollandsche IJssel zich tot een getijdenrivier. Dat is hij tot aan de Waaiersluizen ook nu nog.

Als gevolg van de grootschalige ontginningen werd het hooggelegen veengebied van Holland en het Sticht in dezelfde periode ontwaterd en het land begon in te klinken. In de tweede helft van de twaalfde eeuw werd daarom al begonnen met de aanleg van dijken en vanaf het midden van de dertiende eeuw moet de Schielands Hoge Zeedijk tot aan de kust één gesloten geheel hebben gevormd.

De Goudse watertoren dateert uit 1883 en werd in opdracht van de N.V. Goudsche Waterleiding



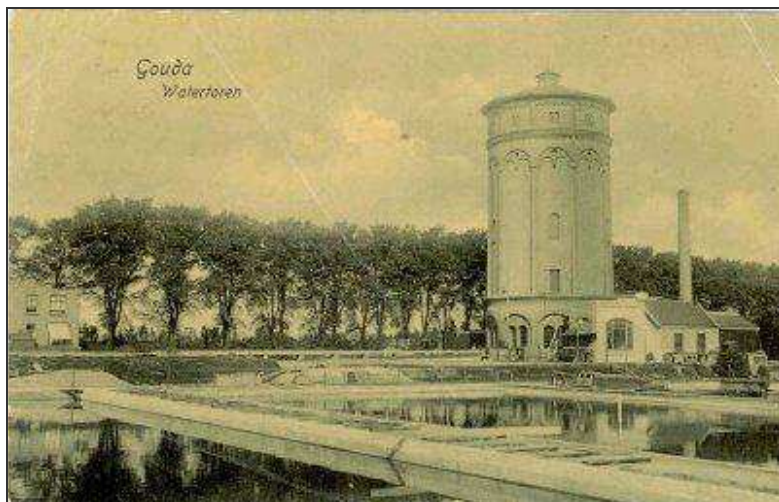
Maatschappij gebouwd. Hij kreeg een plek aan de Schielands Hoge Zeedijk vanwege de ligging langs de IJssel. Daaruit werd het water voor de drinkwatervoorziening van Gouda gewonnen.

De architect was J. Schotel die meerdere watertorens in Nederland op zijn naam heeft staan. Schotel besteedde altijd veel aandacht aan de vormgeving en detaillering van zijn gebouwen en volgde daarbij de heersende architectuurstromingen. De Goudse toren is zijn vroegste watertoren en hij ontwierp hem in de Neo-Romaanse stijl. De toren is 33 meter hoog en heeft een waterreservoir van 300 m³. De plaats van het reservoir en de lekvloer zijn aan de buitenzijde aangegeven door horizontale, gemetselde banden. De toren heeft een laag, tienzijdig puntdak met een lantaarn als bekroning.

De watertoren is aangewezen als Rijksmonument omdat:

- de toren zowel in- als uitwendig nog intact is;
- de architectuur als representatief kan worden beschouwd voor de vroegste generatie watertorens;
- de toren een belangrijke plaats inneemt binnen het oeuvre van J. Schotel; vanwege de beeldbepalende situering op de dijk langs de IJsseloevers.

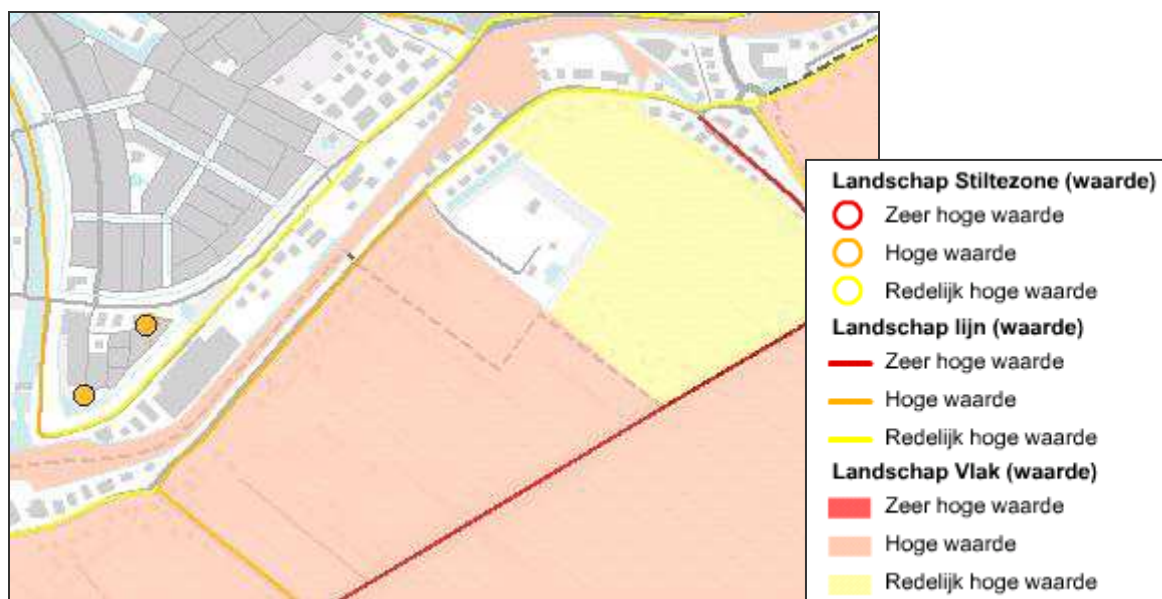
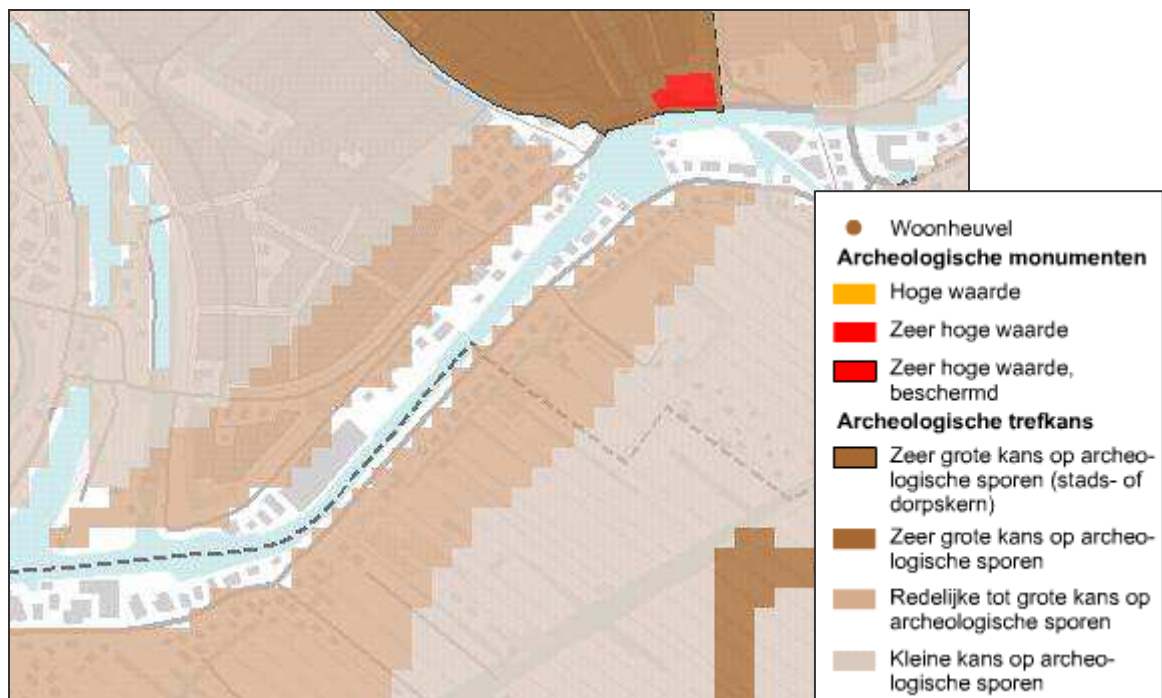
De watertoren (zonder bijgebouwen) is in 2002 aangewezen als Rijksmonument. De watertoren staat midden in het bestemmingsplangebied en ontleent een deel van zijn waarde aan het feit dat hij vrijstaat op de dijk en zo een landmark vormt vanuit zowel de Krimpenerwaard als de vooroorlogse wijk Korte Akkeren.



Afbeelding: Watertoren met waterbassins (bron foto: Streekarchief Midden Holland)

Archeologie

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007) is de implementatie van het Verdrag van Malta (1998) en regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en beheermaatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. Om het bodemarchief beter te beschermen is het sindsdien verplicht om de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden te beoordelen.



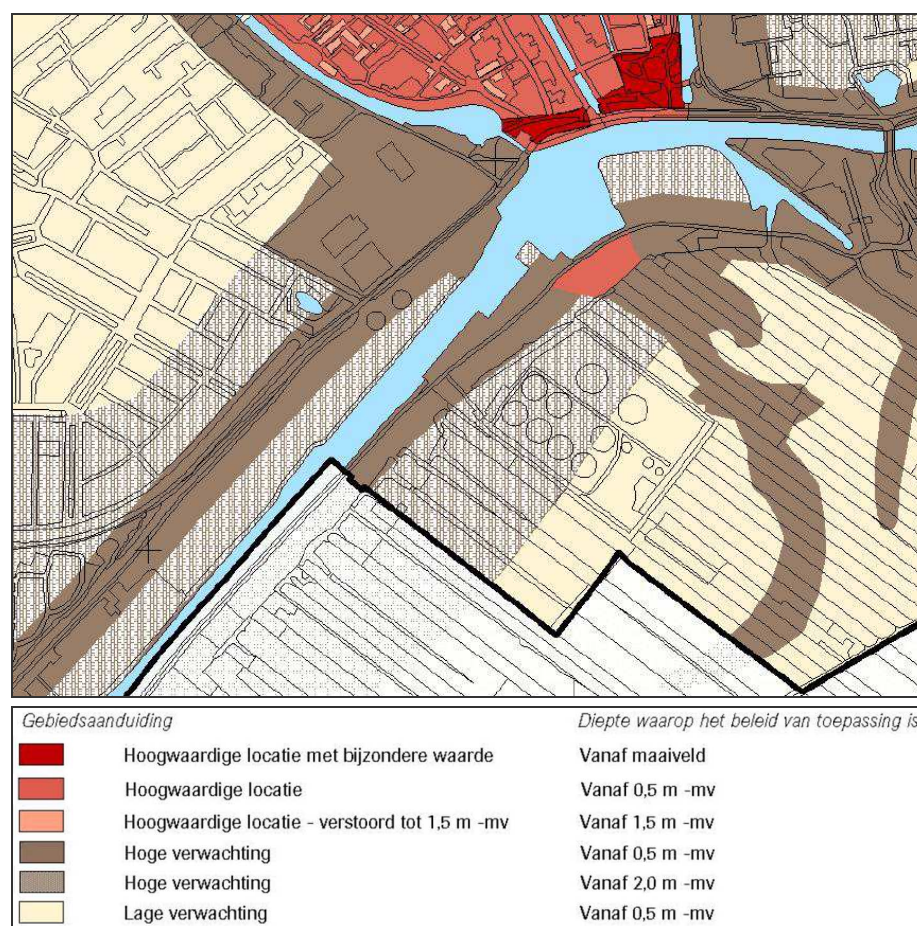
Afbeelding: Uitsnede uit de cultuurhistorische atlas Provincie Zuid-Holland.

Op de cultuurhistorische atlas van de provincie Zuid-Holland heeft een deel van het plangebied een redelijke tot hoge trefkans op archeologische sporen. Verder heeft een deel van het plangebied een hoge waarde wat betreft aspect 'Landschap Vlak'.

Naast het provinciale beleid geldt ook het gemeentelijk beleid. Sinds 2003 heeft de gemeente Gouda een Archeologische Basiskaart. Op deze kaart staat aangegeven welke gebieden in Gouda archeologisch interessant (zouden kunnen) zijn. Binnen die gebieden gelden bepaalde regels als je wilt bouwen of graven. Zo moet er in bepaalde gebieden eerst archeologisch onderzoek plaatsvinden, voordat er gegraven mag worden. Zoals reeds in hoofdstuk 3 is beschreven beschikt de gemeente Gouda ook over een Nota Cultuurhistorie. In deze nota is het beleid beschreven dat de gemeente heeft op het gebied van zowel de bovengrondse als de ondergrondse cultuurhistorie. Zo staat er een lijst met onderwerpen in, waar bij opgravingen in Gouda aandacht aan moet worden besteed.

Archeologische basiskaart gemeente Gouda

De Archeologische Basiskaart 2011 is een geactualiseerde versie van de oude Basiskaart uit 2003. De nieuwe Archeologische Basiskaart 2011 bestaat uit twee kaarten: een verwachtingskaart en een beleidskaart. Op deze kaarten staat aangegeven waar in Gouda archeologische vondsten verwacht kunnen worden en welk beleid vervolgens voor die gebieden geldt. De kaart en het bijbehorende beleid zijn vastgelegd in de Verordening inzake monumenten en archeologie.



Afbeelding: Uitsnede uit de Archeologische Basiskaart 2011 gemeente Gouda

Zoals op bovenstaand figuur is weergegeven is de planlocatie gelegen in een gebied met een hoge verwachtingswaarde. Het grootste gedeelte van de planlocatie is gelegen in een gebied waarvoor bij activiteiten (meer dan 100 m²) in de grond vanaf 2 meter beneden het maaiveld een vergunningplicht geldt. Voor een strook van het plangebied geldt echter reeds bij ingrepen dieper dan 0,5 meter beneden het maaiveld een vergunningsplicht.

Met onderhavig bestemmingsplan worden er geen nieuwe bouwwerken mogelijk gemaakt. Van bodemverstoringen is derhalve geen sprake. Archeologisch onderzoek is nu met het vaststellen van het bestemmingsplan niet noodzakelijk. Voor de gronden wordt een dubbelbestemming waarde-archeologie opgenomen waaraan een vergunningstelsel wordt gekoppeld. Bij bepaalde ingrepen is hierdoor archeologisch onderzoek en een omgevingsvergunning van de gemeente vereist.

4.8 Natuurwaarden

De bescherming van natuur in Nederland is vastgelegd in regelgeving waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De soortenbescherming is verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998.

Daarnaast is op basis van de Nota Ruimte de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vastgesteld. De EHS is een netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden.

Bij een nieuw bestemmingsplan dient verkend te worden of er eventuele gevolgen zijn voor beschermde natuurwaarden. Onderzocht moet worden of:

- overtreding van de verbodsbepalingen voor beschermde soorten plaatsvindt (toetsing Flora en faunawet (FF-wet, maar ook Provinciaal compensatiebeleid met betrekking tot biotopen van Rode Lijst soorten);
- mogelijke significante gevolgen optreden voor beschermde gebieden (toetsing NB-wet);
- wezenlijke waarden en kenmerken voor Ecologische Hoofdstructuurgebieden aangetast worden (toepassen afwegingskader SGR).

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden.

De planlocatie maakt geen deel uit van de in de Natura 2000 (Habitat-, vogelrichtlijn) vastgestelde beschermingsgebieden, waardoor er geen beperkingen zijn op dit gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Broekvelden-Vettenbroek & Polder Stein. Vanwege de ruime afstand tot dit gebied treden er geen nadelige gevolgen op in dit Natura 2000-gebied.

De planlocatie maakt ook geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. De EHS Polder Veerstaalblok en Het Beijersche bevindt zich aan de overzijde Hollandsche IJssel op ruim 400 meter van het plangebied. Vanwege de ruime afstand en het 'conserverende' karakter van het bestemmingsplan worden de waarden en kenmerken van de EHS niet aangetast.

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet moet worden getoetst of er ter plaatse van de ruimtelijke ingrepen sprake is of kan zijn van negatieve effecten op beschermde planten en dieren. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben.

Op de locatie zijn een watertoren, een kantoor en een nutsgebouw aanwezig. De locatie is deels verhard met klinkers en gedeeltelijk in gebruik als opstal en gazon. Verder bevinden zich op de locatie diverse bomen. De locatie is afgeschermd met een hek.

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van karakter; een specifiek onderzoek naar flora en fauna is dan ook achterwege gelaten. Met het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er is sprake van het bestendigen van de bestaande situatie.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling ten behoeve van de locatie Schielands Hoge Zeedijk 20. Door de gemeente is in het verleden een woonvergunning verleend voor de Watertoren.

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en plankaart is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid.

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de voorkomende functies in het bestemmingsplan worden geregeld. In de planopzet is aansluiting gezocht bij het 'Handboek Digitale Bestemmingsplannen Gemeente Gouda' van februari 2010 en de uitgave Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008, kortweg SVBP.

5.2 De verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functieaanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

5.3 De planregels

De planregels geven inhoud aan de op de verbeelding gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is het aantal regels zo beperkt mogelijk gehouden. Alleen datgene wat werkelijk noodzakelijk is wordt geregeld. Toch kan het in een concrete situatie voorkomen dat een afwijking van de planregels gewenst is. Daarom zijn er in het bestemmingsplan ontheffingen opgenomen. De bevoegdheid om ontheffing van bepaalde regels te verlenen is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De uitvoering berust bij burgemeester en wethouders. Deze ontheffingen maken kleine afwijkingen mogelijk binnen de aan de grond toegekende bestemming. De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008.

De bij dit plan behorende planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. inleidende regels (betekenisafspraken);
2. bestemmingsregels (de gebruiks- en bouwregels per bestemming);
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 worden de in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden.

In hoofdstuk 2 zijn specifieke regels opgenomen voor de op de verbeelding gegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels, en zo nodig uit ontheffingsregels en specifieke gebruiksregels. De bestemmingsomschrijving is bepalend voor het gebruik van de grond.

De hoofdstukken 3 en 4 bevatten regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen.



5.4 Nadere toelichting regels

Bedrijf-Nutsvoorziening (artikel 3)

Binnen deze bestemming wordt het bestaande openbare nutsgebouw bestemd.

Gemengd (artikel 4)

De watertoren en het terrein rondom de watertoren zijn als gemengd bestemd. De functie woning wordt enkel in het bijgebouw en op de begane grond (tot een hoogte van 6 meter) van de watertoren toegestaan. De volledige watertoren en het bijgebouw zijn daarnaast te gebruiken als werkruimte/bedrijfsruimte. Op het terrein rondom de watertoren mogen, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding bijgebouwen, geen gebouwen gerealiseerd worden.

Waarde Archeologie (artikel 5)

Gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie zijn beschermd vanwege hoge archeologische (verwachting)waarden. Deze bescherming is geregeld door een speciaal aanlegvergunningstelsel op te nemen waarbij een vergunning nodig is voor om bepaalde bouwwerken op te richten.

Waterstaat – Waterkering (artikel 6)

Naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) zijn de gronden primair bestemd voor de waterkering en de waterbeheersing. Enkel bouwwerken geen gebouw zijnde mogen worden opgericht.

Waterstaat - Waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie (artikel 7)

Naast de daarvoor aangewezen andere bestemming (en) zijn de gronden primair bestemd voor de afvoer van oppervlaktewater, sediment en ijs. Enkel bouwwerken geen gebouw zijnde mogen worden opgericht.

Anti-dubbeltelregel (artikel 8)

Dit artikel is opgenomen om een ongewenste verdichting van bebouwing te voorkomen. Dit zou zich kunnen voordoen wanneer een deel van een bouwperceel dat al bij de berekening van het maximale bebouwingspercentage was betrokken opnieuw bij zo'n berekening, maar nu ten behoeve van een ander bouwperceel, wordt betrokken.

Algemene gebruiksregels (artikel 9)

Voor de redactie van de gebruiksregel is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. In beginsel is de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming bepalend. Voor het gehele plangebied is het gebruik (dan wel laten gebruiken) van gronden voor een seksinrichting als strijdig gebruik aangemerkt,

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)

Op basis van artikel 3.6 Wro is aan burgemeester en wethouders een ontheffingsbevoegdheid toegekend voor een aantal met name genoemde ontheffingen. Wanneer de verbeelding licht afwijkt van de werkelijke afmetingen in het terrein kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het plan. De regeling geeft de voorwaarden aan waaronder een dergelijke ontheffing kan worden verleend. Ook afwijkingen (maximaal 10%) van de in de planregels opgenomen of op de verbeelding aangegeven afmetingen kunnen met behulp van deze algemene ontheffingregel mogelijk worden gemaakt. Deze ontheffing geldt niet voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.

Algemene aanduidingsregels (artikel 11)



Dit artikel regelt dat binnen de geluidzone geen extra geluidgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd.

Algemene wijzigingsregels (artikel 12)

In dit artikel zijn algemene wijzigingsregels opgenomen voor het college van Burgemeester en wethouders om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen en beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken. Ook worden er regels gegeven voor een wijzigingsgebied. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan zodanig te wijzigen, dat aan de verdiepingen van de watertoren de functie wonen kan worden toegekend. Het plan wordt niet gewijzigd voor de datum waarop de bestemmingsplannen 'Schielands Hoge Zeedijk' en 'Geluidzone industrieterrein Hollandsche IJssel' onherroepelijk van kracht zijn geworden. Pas dan zal volstrekte zekerheid bestaan over de aanvaardbaarheid van een woonfunctie op de verdiepingen gelet op de andere milieuaspecten.

Overgangsregels (artikel 13)

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening bestaat er de verplichting om regels ten aanzien het overgangsrecht in een bestemmingsplan op te nemen. Het betreft hier overgangsrecht ten aanzien van de bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden.

Uitgangspunt is een eerbiedige werking ten opzichte van bestaande bouwwerken. Bebouwing die niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan, maar waarvoor wel een omgevingsvergunning is verleend, is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing wordt mogelijk gemaakt. Indien de onder het overgangsrecht gebrachte bebouwing door een calamiteit verloren gaat, is volledige herbouw toegestaan. Het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Illegaal gebruik wordt expliciet uitgesloten van het overgangsrecht.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid. De maatschappelijke aspecten worden aan de hand van de inspraak in hoofdstuk 7 toegelicht.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening schrijven voor dat inzicht dient te bestaan in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan.

Omdat er sprake is van het planologisch - juridisch regelen van een bestaande situatie zijn er geen kosten verbonden aan de uitvoering van het bestemmingsplan. Ook is er geen sprake van een situatie als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro. Er is namelijk geen sprake van een bouwplan. De noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan of een anterieure overeenkomst is niet aanwezig.

Uit het onderzoek naar de geluidwering van de gevels is gebleken dat wordt voldaan aan de wettelijke eisen ten aanzien van het binnenniveau. In het kader van dit bestemmingsplan behoeven geen maatregelen te worden getroffen.

In het bestemmingsplan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zal aangetoond moeten worden of het wijzigingsplan ook economisch haalbaar is.

Hoofdstuk 7 Procedure

De gemeente Gouda streeft naar draagvlak bij belanghebbenden voor de uitvoering van bestemmingsplannen. Daarom hecht de gemeente als bevoegd gezag veel belang aan de dialoog over dit bestemmingsplan. Dit hoofdstuk gaat nader in op de afweging van belangen van derden bij het opstellen van het bestemmingsplan en de onderliggende documenten, de maatschappelijke dialoog, de resultaten van de inspraak op grond van de gemeentelijke inspraakverordening (Algemene inspraak- en participatieverordening Gouda, 31 januari 2007) en het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro.

7.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders waar nodig overleg plegen met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Van plan tot plan dient te worden beoordeeld met wie dit overleg dient plaats te vinden. In het kader van onderhavig plan is er vooroverleg gevoerd worden met diverse overlegpartners zoals Rijkswaterstaat, de Kamer van Koophandel, de provincie Zuid-Holland, Veiligheidsregio Hollands Midden etc. In de notitie 'Inspraak en overleg' zijn de reacties van de overlegpartners opgenomen alsmede de beantwoording daarvan door burgemeester en wethouders van Gouda. Naar aanleiding van de reactie van Rijkswaterstaat is er een dubbelbestemming "Waterstaat-waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie" toegevoegd. Voor de notitie 'Inspraak en overleg' wordt verwezen naar bijlage VI.

7.2 Inspraak

Ingevolge de inspraakverordening is het voorontwerp bestemmingsplan Watertoren Schielands Hoge Zeedijk 20 voor de inwoners van de gemeente Gouda en voor de in de gemeente een belang hebbende natuurlijke- en rechtspersonen ter inzage gelegd van 10 mei tot en met 20 juni 2012. Gedurende deze periode konden inspraakreacties ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan naar voren worden gebracht. In het kader van de inspraakprocedure is door drie personen gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan. In de notitie 'Inspraak en overleg' is een samenvatting van de reacties opgenomen alsmede de beantwoording daarvan door burgemeester en wethouders van Gouda. Eén van de inspraakreacties heeft geleid tot een aantal (tekstuele) wijzigingen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Voor de notitie 'Inspraak en overleg' wordt verwezen naar bijlage VI.

7.3 Zienswijzen

Ingevolge artikel 3.8 lid 1 van de Wro is het ontwerp bestemmingplan Watertoren Schielands Hoge Zeedijk 20 voor de inwoners van de gemeente Gouda en voor de in de gemeente een belang hebbende natuurlijke- en rechtspersonen ter inzage gelegd van 8 november 2012 tot en met 19 december 2012. Gedurende deze periode konden zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan naar voren worden gebracht. In totaal zijn er 2 zienswijzen ontvangen. In de bij dit bestemmingsplan behorende Nota van Beantwoording zijn de ingekomen zienswijzen opgenomen. De zienswijzen zijn voorzien van een beantwoording en tevens is aangegeven of het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen is aangepast.



Naar aanleiding van de zienswijze van de heer K. Paulzen is het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

1. Aan artikel 4.1 wordt een sublid toegevoegd dat als volgt luidt: “ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van gemengd – zichtlijn”: behoud van de vrije zichtlijn op de watertoren vanaf het kruispunt Da Costakade-Bosboom Toussainstraat-Aernout Drostkade.”
2. In artikel 4.2.2.c wordt “50 m2” vervangen door “100 m2”.
3. In het akoestisch onderzoek bij het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de meest recente versie van het akoestisch rapport dat hoort bij de milieuvergunning van Sita.

Ook naar aanleiding van de zienswijze van de Wijkteam Korte Akkeren is aan het artikel 4.1 het sublid ten behoeve van het behoud van de vrije zichtlijn op de watertoren toegevoegd.

Voor de notitie ‘Beantwoording Zienswijzen’ wordt verwezen naar bijlage VII.



Bijlagen bij de toelichting





Bijlage 1:
**Akoestisch onderzoek bestemmingsplan en hogere
waarden Watertoren Schielands Hoge Zeedijk te Gouda**





Bijlage 2:
**Akoestisch onderzoek geluidwering gevels watertoren en
bij gebouw**





Bijlage 3: Advies geurhinder



Bijlage 4: Historisch bodemonderzoek





Bijlage 5:
Notitie Toelichting op Historisch bodemonderzoek





Bijlage 6:
Notitie ‘Inspraak en overleg’





Bijlage 7:
Notitie 'Beantwoording zienswijzen'



Regels



Inhoudsopgave van de regels

HOOFDSTUK 1	Inleidende regels	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	5
HOOFDSTUK 2	Bestemmingsregels	7
Artikel 3	Bedrijf- en nutsvoorziening	7
Artikel 4	Gemengd	8
Artikel 5	Waarde - Archeologie	10
Artikel 6	Waterstaat - Waterkering	11
Artikel 7	Waterstaat - Waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie	12
HOOFDSTUK 3	Algemene regels	13
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	14
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	15
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	16
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	17
HOOFDSTUK 4	Overgangs- en slotregels	18
Artikel 13	Overgangsrecht	18
Artikel 14	Slotregel	20
Bijlagen bij de regels		
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.2 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.3 antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.4 antennedrager

installatie of andere constructie bedoeld voor bevestiging van een antenne.

1.5 archeologische waarde

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden

1.6 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.7 bebouwingspercentage

de oppervlakte van de bebouwing binnen een bebouwingsvlak, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak.

1.8 bestaand bouwwerk

een bouwwerk, dat op het tijdstip van het in werking treden van het bestemmingsplan is of wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet/ de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.9 bestaand gebruik

het op het tijdstip van het in werking treden van het bestemmingsplan aanwezige gebruik.

1.10 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand:
NL.IMRO.0513.1603BPWatertoren-VA01

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.14 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.17 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.18 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.19 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.20 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.21 dove gevel

gevel als bedoeld in artikel 4b, vijfde lid, van de Wet geluidhinder, zijnde een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte.

1.22 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.23 geluidgevoelig object

een woning alsmede een gebouw als zodanig bedoeld in artikel 1, van de Wet geluidhinder.

1.24 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.25 kelder

het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd en dat geheel onder het (straat)peil is gelegen.

1.26 milieucategorie

een aan een bedrijfsactiviteit toegekende categorie volgens de in de bijlage bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten.

1.27 onderkomen

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, kampeermiddelen, loodsen, keten en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.28 peil

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- c. voor gebouwen die grenzen aan een dijk: de hoogte van de kruin van de dijk ter plaatse van het bouwwerk.

1.29 plan

het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Watertoren Schielands Hoge Zeedijk 20' van de gemeente Gouda.

1.30 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.

1.31 seksinrichting

hieronder wordt in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub al dan niet in combinatie met elkaar.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw tot die perceelsgrens op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens.

2.2 de hoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, vlaggenmasten, bewassings-, luchtbehandelings- en liftinstallaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de brutovloeroppervlakte

de oppervlakte gemeten op vloerniveau, langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

2.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk

1. Vanaf peil tot de horizontale snijlijn van buitenwerks gevel- en dakvlak, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald.
2. Vanaf peil tot de hoogstgelegen horizontale snijlijn van buitenwerks gevel- en dakvlak van de dakkapel, dakkapellen of dakopbouwen, indien zich op een gebouw in een dakvlak een of meer dakkapellen of dakopbouwen bevinden, waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de betreffende gevelbreedte per perceel of de hoogte van een dakkapel of dakkapel meer bedraagt dan 60% van de hoogte van de feitelijke kap.

2.6 de grondoppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk

buitenwerks en boven peil.

2.7 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.9 de verkoopvloeroppervlakte

binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van ruimten welke rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en voor publiek toegankelijk zijn worden opgeteld; kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden hieronder niet begrepen.

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor bouwwerken ten behoeve van het openbaar nut, zoals gebouwen ten behoeve van de energievoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande bouwhoogte.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen
- b. bedrijven, zoals opgenomen in de bij dit bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van gemengd – zichtlijn': behoud van de vrije zichtlijn op de watertoren vanaf het kruispunt Da Costakade-Bosboom Toussainstraat-Aernout Drostkade
- d. verkeersvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven, terreinen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming, waaronder begrepen een installatie voor duurzame elektriciteitsopwekking;
met dien verstande dat:
- e. voor de onder a genoemde functie wonen geldt dat deze functie uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd -2' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd -1' tot een hoogte van maximaal 6 meter gemeten vanaf de begane grondvloer is toegestaan.

4.2 Bouwregels:

Op de in artikel 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

4.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- b. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer en niet minder bedragen dan de bestaande goothoogte van het gebouw ;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer en niet minder bedragen dan de bestaande bouwhoogte van het gebouw;
- d. de maximale oppervlakte aan bebouwing bedraagt 100%.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend gebouwd worden ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen';
- b. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- c. de maximale oppervlakte bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100 m².

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van terrein en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van een pergola mag niet meer bedragen dan 2,50 meter;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen;

- e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen', in afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.3 onder d niet meer bedragen dan 8 meter.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de aanwezige archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Indien een omgevingsvergunning activiteit archeologie (archeologievergunning) conform de Verordening inzake monumenten en archeologie noodzakelijk is, mag het bouwen ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen uitsluitend geschieden, nadat de omgevingsvergunning activiteit archeologie door het bevoegd gezag is verleend.

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Primair

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterkering met de daarbij behorende voorzieningen.

6.1.2 Secundair

De voor zodanig aangewezen gronden zijn secundair bestemd voor de doeleinden van de onderliggende bestemmingen.

6.1 Bouwregels

6.2.1 Primair

Op de in sublid 6.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd met dien verstande, dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter.

6.2.2 Secundair

Het bouwen ten dienste van de in sublid 6.1.2 bedoelde doeleinden mag uitsluitend geschieden:

- a. indien de belangen met betrekking tot de waterkering dit toelaten, en
- b. nadat schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

Artikel 7 Waterstaat – Waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – Waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de afvoer van oppervlaktewater, sediment en ijs.

7.2 Bouwregels

1. Ten behoeve van de bestemming mogen uitsluitend andere bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd.
2. Een omgevingsvergunning voor het bouwen krachtens de onderliggende bestemmingen wordt slechts verleend, nadat advies is ingewonnen bij de rivierbeheerder omtrent de vraag of vergunningverlening op bezwaren stuit in verband met de vergunningplicht op grond van de Waterwet

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Een verboden gebruik is in ieder geval het gebruik:

- a. van onbebouwde gronden voor:
 - 1. het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
 - 2. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 - 3. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- een en ander tenzij dit gebruik verband houdt met:
 - 1. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
 - 2. de opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering;
 - 3. het opslaan of storten van afval- of meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen;
- b. van bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, detailhandel of horeca, voor zover zulks niet expliciet is toegestaan ingevolge de bestemmingsregels.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag is bevoegd bij het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in deze regels ten behoeve van:

- a. een afwijking ten aanzien van de voorgeschreven hoogte van gebouwen, hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, grondoppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanduidingen, eventueel met een overschrijding van de bouwgrenzen, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages;
- b. voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals vlaggenmasten, artistieke kunstwerken, antennes e.d. tot een hoogte van 15 meter mits belangen van derden niet in onevenredige mate worden aangetast;
- c. voor het overschrijden van de aangegeven bouwgrenzen met ten hoogste 0,8 meter, indien het betreft erkers, luifels, balkons, galerijen en dergelijke ondergeschikte bouwdelen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
- d. voor het overschrijden van de aangegeven bouwgrenzen met ten hoogste 1,5 meter indien het betreft hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen, reclametoestellen, draagconstructies voor reclame, kelderingangen en kelderkoekoeken.

Artikel 11 Algemene Aanduidingsregels

11.1 Geluidzone - industrie

Op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'geluidzone - industrie' mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen geluidgevoelige bebouwing worden opgericht, tenzij:

- a. het aantal woningen niet toeneemt;
- b. een hogere waarde is vastgesteld en gebouwd wordt met inachtneming van die hogere waarde.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op een afwijking ten aanzien van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, grens maatvoering en overige aanduidingen in het horizontale vlak die noodzakelijk is, ofwel ter aanpassing aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, dan wel indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven, niet meer dan 15 meter bedraagt.

12.2 Wro – zone - wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan ter plaatse van de aanduiding 'wro –zone wijzigingsgebied' te wijzigen ten behoeve van de realisering van de functie wonen in het volledige gebouw, met inachtneming van de volgende bepaling:

- a. de functie wonen of andere geluidgevoelige functies zijn slechts toegestaan voor zover het gebouw is voorzien van een dove gevel;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het wijzigingsplan is milieutechnisch aanvaardbaar;
- d. het plan wordt niet gewijzigd voor de datum waarop het bestemmingsplan 'Schielands Hoge Zeedijk' onherroepelijk van kracht is geworden;
- e. het plan wordt niet gewijzigd voor de datum waarop het bestemmingsplan 'Geluidszone industrieterrein Hollandsche IJssel' onherroepelijk van kracht is geworden.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen', en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder lid 13.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder lid 13.1.1 met maximaal 10%.

13.1.3 Uitzondering

Het bepaalde onder lid 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.2.2 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

13.2.3 Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 13.2.1 na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

13.2.4 Uitzondering

Lid 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat:

- a. reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan (in casu de bouwverordening), daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- b. ontstaan is tijdens het voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan geldende voorbereidingsbesluit.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als Bestemmingsplan 'Watertoren Schielands Hoge Zeedijk 20'.

Bijlagen bij de regels





Bijlage 1:
Staat van bedrijfsactiviteiten



Algemeen

In de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering (2009) is een voorbeeldstaat van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' opgenomen.

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte lijst van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' (SvB 'functiemenging') is op deze voorbeeldstaat gebaseerd. De SvB 'functiemenging' wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies of zoals in dit plan, bij gebouwen met de bestemming 'gemengd' waarbij wordt aangegeven welke bedrijfsactiviteiten kunnen plaatsvinden naast het wonen. Het gaat doorgaans om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen of aanpandig aan woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-publicatie bepaald met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria.

Kenmerken van de activiteiten

De activiteiten die bij het gebouw met de bestemming 'gemengd' kunnen horen betreffen in hoofdzaak:

- kleinschalige, meestal ambachtelijke bedrijvigheid;
- bedrijven waarbij de productie en/of laad- en loswerkzaamheden noodzakelijkerwijs alleen in de dagperiode plaatsvindt;
- activiteiten die hoofdzakelijk inpandig geschieden.

Categorie-indeling

In de toegepaste Lijst van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' worden 3 categorieën toegepast A, B of C.

In deze bij het plan behorende lijst zijn alleen activiteiten opgenomen die onder categorie A vallen. Dit zijn activiteiten die zodanig weinig belastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Lijst van afkortingen in de lijst van bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

niet van toepassing of niet relevant	o.c. opslagcapaciteit
< kleiner dan	p.c productiecapaciteit
> groter dan	p.o productieoppervlak
cat. categorie	b.o. bedrijfsoppervlak
kl. Klasse	v.c. verwerkingscapaciteit
n.e.g. niet elders genoemd	u uur
	d dag
	w week
	j jaar

Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging

SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Categorie
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN en REPRODUCTIE VAN GENOMEN MEDIA	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	A
2223	1814	A	Grafische afwerking	A
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	A
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m ²	
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS.	
5020.4	45204	B	Autobekleiderijen	A
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	A
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	791		Reisorganisaties	A
634	5229		Expeditie, cargadoors (kantoren)	A
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	A
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	A
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
72	62	-	COMPUTERSERVICE- INFORMATIETECHNOLOGIE EN	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologiebureaus e.d.	A

73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
72	62		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	84		Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES	
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9303	9603		Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A