PWA Kazerne, Gouda

Vast te stellen bestemmingsplan
Maart 2023
NL.IMRO.0513.PWA-DF01

Inhoudsopgave

Toelichting **4**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding en doel 5
1.2 Bij dit plan behorende stukken 5
1.3 Ligging van het plangebied 5
1.4 Geldende bestemmingsplannen 6
1.5 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **8**
2.1 Huidige situatie 8
2.2 Het planvoornemen 9

Hoofdstuk 3 Beleidskaders **14**
3.1 Rijksbeleid 14
3.2 Provinciaal beleid 17
3.3 Gemeentelijk beleid 23

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten **30**
4.1 Algemeen 30
4.2 Cultuurhistorie 30
4.3 Bodemkwaliteit 34
4.4 Bedrijven en milieuzonering 35
4.5 Geluid 37
4.6 Luchtkwaliteit 38
4.7 Externe veiligheid 39
4.8 Water 41
4.9 Ecologie 42
4.10 Verkeer en parkeren 44
4.11 Kabels en leidingen 46
4.12 Besluit milieueffectrapportage 46

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid **48**
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 48
5.2 Economische uitvoerbaarheid 48

Hoofdstuk 6 Juridische regeling **50**
6.1 Inleiding 50
6.2 Plansystematiek 50

Bijlagen bij toelichting **52**

Bijlage 1 Parkeer- en verkeersonderzoek **53**
Bijlage 2 Schaduwwerking **54**
Bijlage 3 Archeologisch bureauonderzoek **55**
Bijlage 4 Archeologisch verkennend booronderzoek **56**
Bijlage 5 Cultuurhistorische verkenning met waardestelling **57**
Bijlage 6 Bodemonderzoek **58**
Bijlage 7 Memo geluid padel en parkeren **59**
Bijlage 8 Akoestisch onderzoek **60**
Bijlage 9 Watertoets **61**
Bijlage 10 AERIUS-berekening **62**
Bijlage 11 Quickscan flora en fauna **63**
Bijlage 12 Nader vleermuisonderzoek **64**
Bijlage 13 Nader gierzwaluwonderzoek **65**
Bijlage 14 Nader onderzoek huismus **66**
Bijlage 15 Verkeersveiligheid fietsstraat **67**
Bijlage 16 Vormvrije m.e.r.-beoordeling **68**
Bijlage 17 Participatierapport **69**

Regels **70**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **71**
Artikel 1 Begrippen 71
Artikel 2 Wijze van meten 77

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **78**
Artikel 3 Wonen 78
Artikel 4 Leiding - Water 82

Hoofdstuk 3 Algemene regels **83**
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 83
Artikel 6 Algemene bouwregels 83
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 84
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 84
Artikel 9 Overige regels 85

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **86**
Artikel 10 Overgangsrecht 86
Artikel 11 Slotregel 86

Bijlagen bij regels **87**

Bijlage 1 Structuurvisie Groen **88**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voorliggende bestemmingsplan 'PWA Kazerne, Gouda' is opgesteld om een nieuw stedelijk woongebied mogelijk te maken op de locatie van de voormalige Prins Willem Alexanderkazerne (hierna: PWA Kazerne) te Gouda. In 2010 heeft de locatie van de PWA Kazerne zijn (kazerne)functie verloren en is sindsdien in afwachting van herontwikkeling tot een andere functie. De initiatiefnemer wil de locatie van de PWA Kazerne (her)ontwikkelen tot een bijzondere woonbuurt met 222 woningen en enkele maatschappelijke functies.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Noord' is de voorgenomen ontwikkeling niet toegestaan.

Dit bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologisch kader waarbinnen het beoogde gebruik en het bouwplan gerealiseerd kan worden.

1.2 Bij dit plan behorende stukken

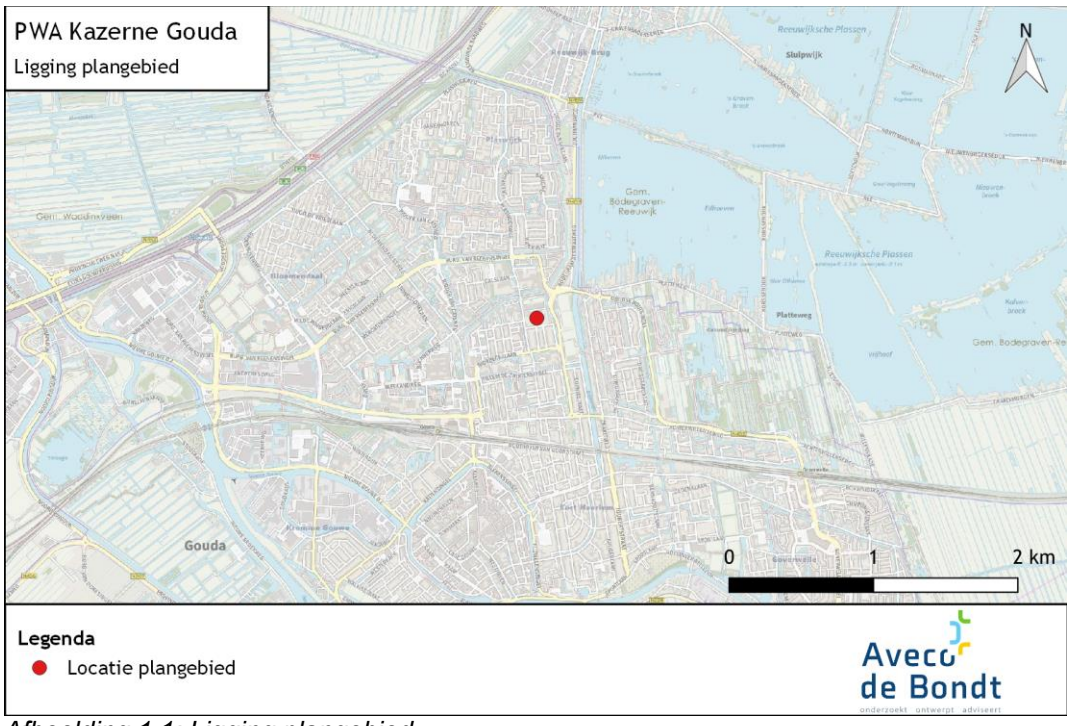
Het bestemmingsplan 'PWA Kazerne, Gouda' bestaat uit de volgende stukken:

- deze toelichting;
- de planregels;
- de verbeelding met nummer NL.IMRO.0513.PWA-DF01.

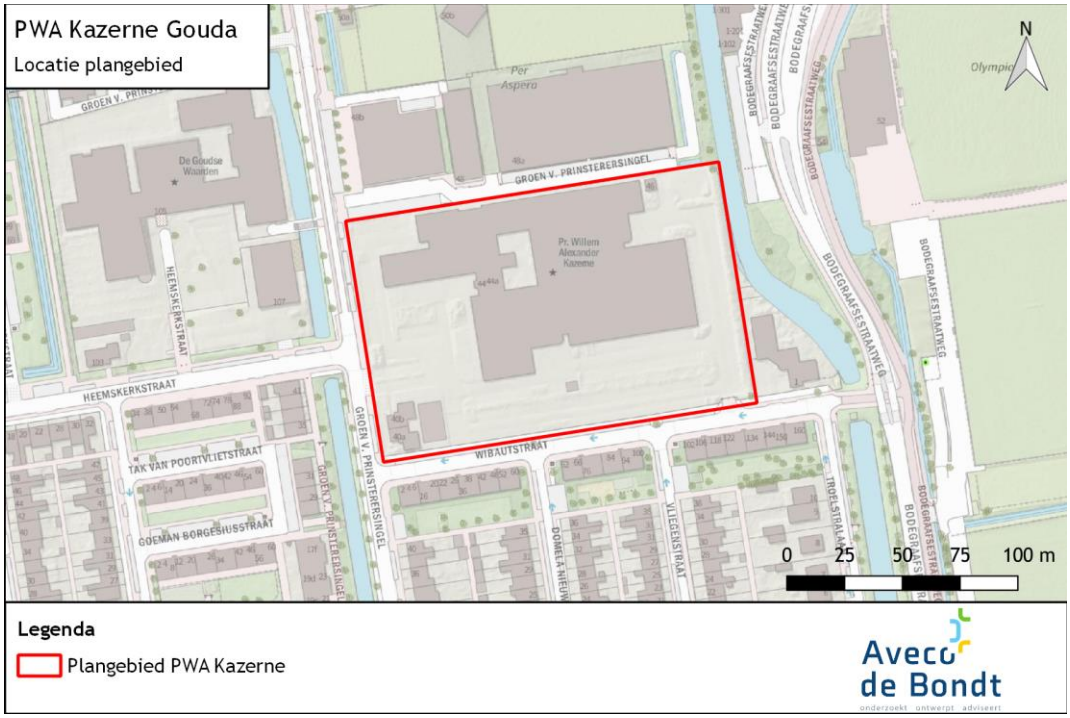
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de onder het plan vallende gronden en opstallen aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende onderzoeken en een planbeschrijving zijn opgenomen.

1.3 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van het centrum van Gouda. De locatie wordt ingesloten door de Wibautstraat (zuid), Bodegraafsestraatweg (oost) en de Groen van Prinsterersingel (west en noord). Het plangebied staat kadastraal bekend als de gemeente Gouda, sectie I, perceelnummer 3382. De ligging van het plangebied ten opzichte van Gouda is te zien in afbeelding 1.1, de exacte locatie van het perceel is te zien in afbeelding 1.2.



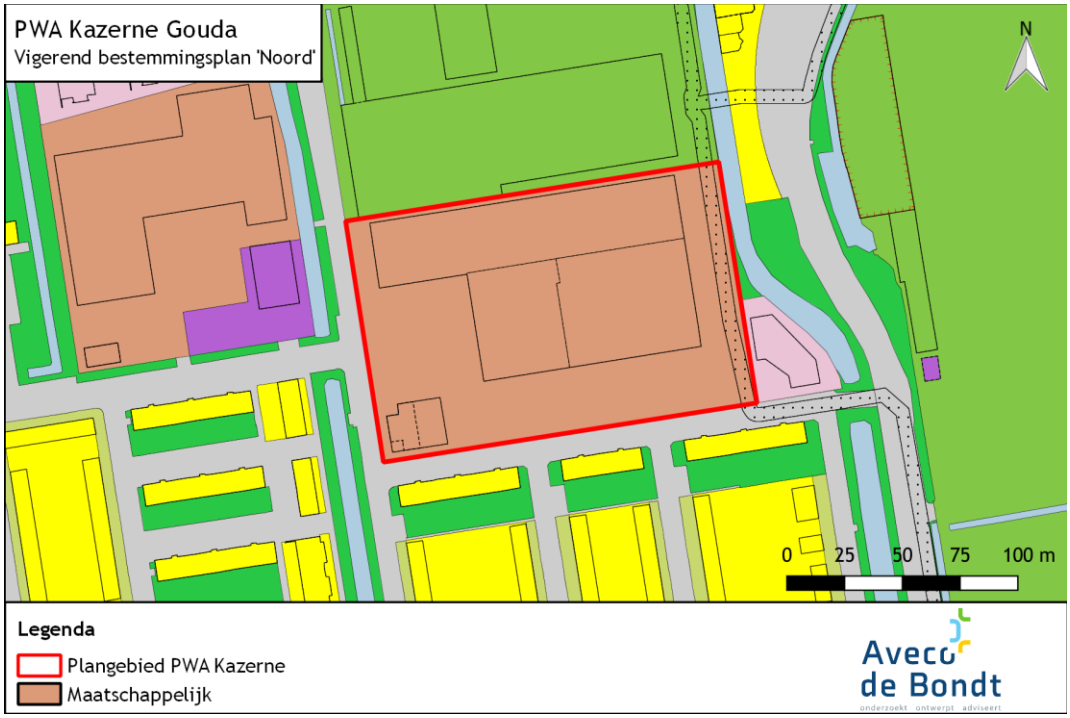
Afbeelding 1.1: Ligging plangebied



Afbeelding 1.2: Locatie plangebied

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Noord' vigerend. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk sinds 22 april 2010. In afbeelding 1.3 is het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding 1.3: Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is bestemd met de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. Daarnaast is het plan voorzien van de gebiedsaanduiding 'Leiding - Water' aan de oostzijde van het plangebied. Aan de zuidwestzijde van het plangebied bevindt zich tevens een functieaanduiding 'wonen'. Het plangebied kent meerdere bouwvlakken met bijbehorende maatvoeringen.

De beoogde ontwikkeling met 222 woningen en enkele maatschappelijke functies is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. De gebruiksregels en bouwregels laten het beoogde plan niet toe. Gelet hierop is ten behoeve van de beoogde ontwikkeling dit bestemmingsplan opgesteld, waarin het beoogde plan mogelijk wordt gemaakt.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied. Hier wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie;
- De relevante beleidskaders van alle betrokken beleidsniveaus worden beschreven in hoofdstuk 3.
- De uitvoerbaarheidaspecten die gerelateerd zijn aan de gewenste ontwikkelingen komen aan bod in hoofdstuk 4;
- Vervolgens komt in hoofdstuk 5 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan aan bod.
- In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet behandeld. Hierin worden de gewenste planologische mogelijkheden en ontwikkelingen vertaald in een juridisch-planologische regeling. Hiermee vormt dit hoofdstuk een toelichting op de planregels.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied

De locatie van de voormalige PWA Kazerne is gelegen ten noorden van het centrum van Gouda in de wijk Noord. Het complex bestaat uit een voormalig kantoorgebouw van vijf bouwlagen, een tussengebouw van één en twee bouwlagen, een half ondergrondse bunker, twee voormalige dienstwoningen, een fietsenstalling en verdere aanhorigheden. Een impressie van de huidige situatie is te zien in de onderstaande afbeeldingen.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto huidige situatie



Afbeelding 2.2: Huidige situatie (bron: SVP)

Het kantoorgebouw en het tussengebouw (A) hebben een bruto vloeroppervlakte van circa 11.200 m^2 en zijn gebouwd in 1989. De bunker (B) heeft een bruto vloeroppervlakte van circa 2.150 m^2 en de twee voormalige dienstwoningen (C) tezamen circa 350 m^2. De bunker is gebouwd in 1965. In 1989 is de bestaande bebouwing op de bunker gesloopt ten behoeve van nieuwbouw van het nu aanwezige kantorencomplex. In 2010 heeft het object deze functie verloren en is sindsdien in afwachting van een herontwikkeling tot een andere functie.

De omgeving

De woningen ten zuiden en ten westen van het plangebied bestaan uit een mix van grondgebonden woningen en portiekontsloten appartementengebouwen uit de jaren ‘50 en ‘60. De grondgebonden woningen kennen een traditionele opbouw met voor- en achtertuinen. De straten zijn rustig en bewoners parkeren hun auto dichtbij hun eigen woning. De appartementen hebben in het algemeen een hoogte van drie of vier bouwlagen, zijn portiekontsloten en hebben een plint met hierin bergingen en garageboxen. Hier en daar heeft er vernieuwing plaatsgevonden waarbij met name de bebouwing aan de Groen van Prinsterersingel opvalt. Hier is in de jaren ‘90 bebouwing toegevoegd in een hoger marktsegment.

De zone met scholen en sportvoorzieningen ten noorden van het plangebied kenmerkt zich door een ruimere opzet: grotere gebouwen in het groen met ruimte voor parkeren op eigen kavel. Het plangebied ligt in de overgangszone tussen de kleinschaliger woonstraten ten zuiden en westen, en het gebied met een ruimere opzet ten noorden en oosten.

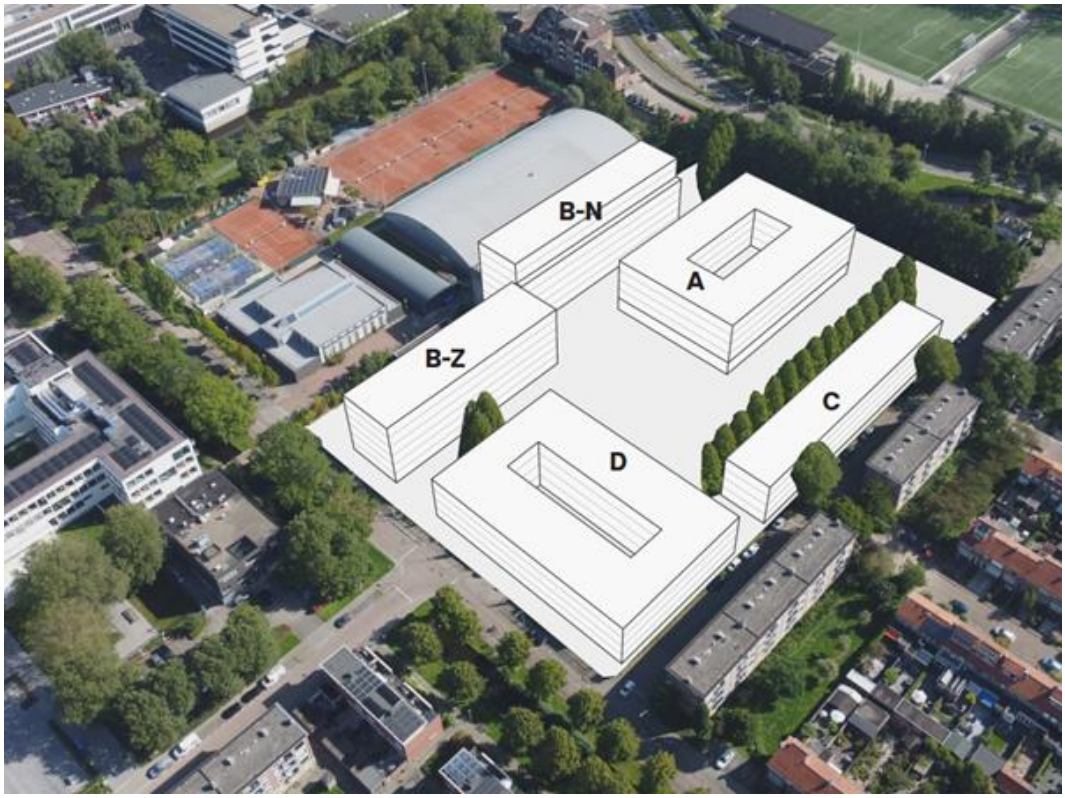
Niet direct grenzend aan het plangebied, bevinden zich de Reeuwijkse plassen. Niet zichtbaar, maar wel op loopafstand. Door meerlaagse bebouwing te creëren, met uitzicht op de Reeuwijkse plassen kan in potentie de relatie verder worden versterkt.

2.2 Het planvoornemen

Het voornemen is om de voormalige PWA Kazerne in Gouda te (her)ontwikkelen. De initiatiefnemer heeft de ambitie om een unieke woonomgeving op de PWA Kazerne te creëren, waarin een inclusieve gemeenschap ontstaat waar zowel jongeren, ouderen als gezinnen kunnen wonen. Hierbij zal een gevarieerd aanbod van verschillende typen woningen worden gerealiseerd. Tegelijkertijd wordt rekening gehouden met de wens van de omgeving om een groene kern te realiseren, een echte ontmoetingsplaats waar zowel huidige als nieuwe bewoners elkaar kunnen treffen. Daarnaast worden zorgfaciliteiten geclusterd in het plan door de oprichting van een gezondheidscentrum.

De unieke en rijke geschiedenis van de locatie wordt benut om een bijzondere cultureel diverse omgeving te ontwikkelen. De historische context wordt niet alleen behouden, maar ook geïntegreerd in de open leefomgeving.

Een impressie van de voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in afbeeldingen 2.3 en 2.4. In de onderstaande paragraaf wordt de beoogde ontwikkeling toegelicht.



Figuur 2.3: Impressie beoogde situatie (bron: PWA Gouda BV, d.d. 01-10-2023)



Figuur 2.4: Overzichtstekening (bron: PWA Gouda BV, d.d. 01-10-2023)

Programma

Woonprogramma

Het plan omvat een diverse mix van woningtypen met verschillende prijsklassen en woonoppervlakken om aan uiteenlopende behoeften te voldoen. De verdeling van het woningaanbod volgt het gemeentelijke woonbeleid, waarbij 30% van de woningen in de sociale sector valt en minimaal 10% van de woningen als middeldure huurwoningen of sociale koop voor starters wordt aangeboden. De overige woningen bevinden zich in diverse prijscategorieën. Door deze verdeling ontstaat een aantrekkelijke buurt voor diverse doelgroepen; starters, doorstromers, gezinnen, ouderen.

Aanvullend programma

Om de sociale cohesie in de buurt te versterken, wordt een buurtkamer gecreëerd waar bewoners zelf activiteiten kunnen organiseren. Dit biedt oude en nieuwe buurtbewoners de kans om elkaar beter te leren kennen en interactie te hebben. De buurtkamer bevindt zich aan het groene hart en is volledig toegankelijk voor mindervaliden.

De onderste twee verdiepingen van het meest noordelijke gebouw (gebouw B-N in figuur 2.3) worden gereserveerd voor een gezondheidscentrum met een bruto vloeroppervlakte van ongeveer 2.000 vierkante meter. Het doel van dit gezondheidscentrum is om huisartsen, fysiotherapeuten, apotheken en andere zorgverleners te centraliseren, aangezien ze momenteel verspreid zijn over de wijk. Bovendien kunnen een aantal van de sociale woningen mogelijk dienen als zorgwoningen, met aandacht voor toegankelijkheid voor mindervaliden en het verlenen van zorg. Dit maakt de buurt niet alleen een woonomgeving, maar ook een plek waar essentiële gezondheidsdiensten en sociale activiteiten binnen handbereik zijn.

Het plan omvat daarnaast een ‘bunkermuseum’ met een bruto vloeroppervlakte van ongeveer 500 vierkante meter. Dit museum biedt de mogelijkheid om het unieke verhaal van deze locatie te vertellen en zichtbaar te maken. Binnen het museum is ondergeschikte horeca mogelijk.

Kernwaarden

Bij het ontwerpen van het plan zijn de volgende kernwaarden toegepast.

Tijdslagen

Op De Kazerne maak je een reis door de geschiedenis van het landschap en de samenleving. De ontwerpbenadering brengt diverse aspecten van landschap, stedenbouw en geopolitiek aan het licht en vermengt ze met nieuwe elementen tot een gevarieerde en rijke woonomgeving met een centrale groene en sociale kern. Het resultaat is een samenspel van verschillende tijdperken en invloeden.

Het Groene Hart

Het maaiveld fungeert als een verbindende factor tussen mensen, planten en dieren. De woningen zijn zo geplaatst dat er een sterke sociale controle ontstaat, mede dankzij de oriëntatie van de woningen en de toegangen. De woningen zijn gericht op het groene hart, dat een autovrij voetgangersgebied vormt en zich concentreert in het centrale deel van het perceel, met rustige en geborgen uitlopers naar de randen. Het landschapsontwerp bouwt voort op de overblijfselen van de voormalige kazerne en de historische polderstructuur, maar legt tegelijkertijd de nadruk op de flora en fauna van het omliggende plassengebied. Hiermee wordt een harmonieus evenwicht gecreëerd tussen menselijke activiteiten en de natuurlijke omgeving.

Gezondheid

De stad van de toekomst wordt gekenmerkt door een focus op gezondheid. De realisatie van het gezondheidscentrum is een kans om breder aandacht te besteden aan een gezonde levensstijl. Dit houdt in dat het gebruik van de fiets en trappen wordt aangemoedigd door ze zo aantrekkelijk mogelijk te maken. Daarnaast wordt er geambieerd om gebouwen te realiseren van gezonde en natuurlijke materialen. Ook wordt er een buurtkamer gerealiseerd waar mensen samen kunnen koken. Hiermee wordt een fysiek gezonde omgeving gecreëerd door een sociale en gemeenschappelijke ruimte waar (buurt)bewoners kunnen samenkomen en streven naar een gezondere levensstijl.

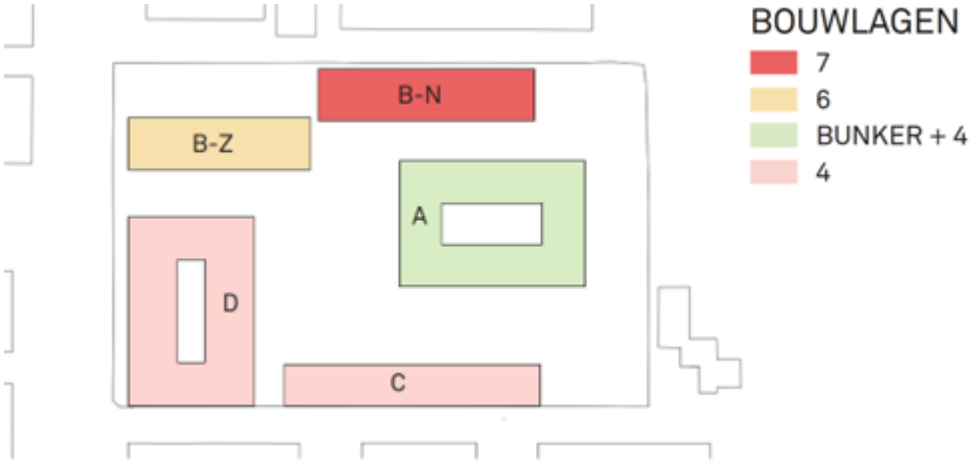
Historische waarden

De vorm van de bunker en kantoorgebouwen vormen een integraal onderdeel van het plan. De bunker wordt behouden, indien mogelijk ook de kantoorgebouwen. Alles wat aan het huidige terrein wordt ontmanteld wordt onderzocht op welke materialen geschikt zijn voor hergebruik. Deze materialen kunnen een tweede leven krijgen in bouwkundige toepassingen, maar ook als onderdeel van de landschappelijke inrichting of als artistieke elementen in de openbare ruimte. Naast de bestaande gebouwen, die weliswaar geen officiële monumentenstatus hebben maar wel aanzienlijke cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen, wordt ook de historische waarde van de grote bomenrijen erkend: de moerascypressen op de voormalige appèlplaats en de zwarte elzen aan de oostzijde langs de Bodegraafsestraatweg.

Het verhaal van deze locatie heeft aanzienlijke historische waarde. Dit verhaal wordt verteld door de verschillende historische lagen zichtbaar te maken in het landschap.

Bouwhoogtes

De woongebouwen in het stedenbouwkundig plan zijn opzettelijk ontworpen met variërende bouwhoogtes om bij te dragen aan een gevarieerde en levendige sfeer in het gebied. Langs de bestaande straten, de Groen van Prinstererstraat en de Wibautstraat, zijn er 4 lagen, wat zorgt voor een harmonieuze integratie met de reeds bestaande volumes. De kantoorgebouwen krijgen, indien haalbaar, 2 extra bouwlagen, waardoor ze variëren in hoogte van 6 tot maximaal 7 bouwlagen. De bunker wordt met 4 lagen verhoogd, waardoor het totaal op 5 bouwlagen komt. Dit resulteert in een gevarieerd en levendig stadsbeeld met diverse verhoudingen en architectonische kenmerken.



Figuur 2.5: Bouwhoogtes (bron: PWA Gouda BV, d.d. 01-10-2023)

Ontsluiting

Ten behoeve van de ontwikkeling van de PWA Kazerne is door verkeersbureau Goudappel onderzoek gedaan naar de meest optimale ontsluiting van het gebied. Het onderzoek resulteerde in een hoofdontsluiting van het gebied voor autoverkeer via het noordelijk deel van de Groen van Prinsterersingel aan de noordzijde van het plangebied. Daarvoor dient de huidige bussluis circa 100 meter verplaatst te worden in zuidelijke richting. Het meeste verkeer van en naar de planlocatie zal dan ook via de noordkant rijden. Goudappel heeft onderzocht dat deze weg dit extra verkeer goed aan kan.

De locatie is ook goed per fiets en te voet bereikbaar. De ontwikkeling ligt midden in een bestaande woonwijk met goede wandel- en fietspaden. Tot slot, pal voor de deur van de nieuwe ontwikkeling is een bushalte gelegen op de Groen van Prinsterersingel. Hier kan opgestapt worden naar station Gouda of in de richting van Reeuwijk.

In paragraaf 4.10 wordt het aspect verkeer nader toegelicht.

Parkeren

Het stedenbouwkundige plan omvat de creatie van 4 parkeerpockets, waardoor er een duidelijke scheiding ontstaat tussen parkeergebieden en het park. Deze parkeerpockets zorgen ervoor dat auto's uit het zicht worden onttrokken en duidelijke grenzen stellen aan het gebruik van auto's. Buiten de grenzen van de parkeerpockets is de planlocatie bedoeld als voetgangersgebied en groene ruimte.

Door het plan heen is ruimte opgenomen voor fietsparkeren. Voor bezoekers zijn stallingen voorzien nabij de entrees van de gebouwen. Bewoners stallen hun fiets in inpandige en gemeenschappelijke fietsenstallingen in de bunker en onder gebouwen.

In paragraaf 4.10 wordt het aspect parkeren nader toegelicht.

Landschap, groen en water

De inrichting van de buitenruimte wordt benaderd als een palimpsest, waarbij de verschillende tijdslagen van het gebied - polder, kazerne en woongebied - naast en door elkaar bestaan. Deze tijdslagen zijn afzonderlijk herkenbaar voor wie dat wil, maar ze vormen ook gezamenlijk een nieuwe, aangename leefomgeving voor mens, plant en dier.

De opzet van de buitenruimte omvat de volgende elementen:

1. Een kader van elementenverharding rondom het terrein functioneert als een omlijsting van het gebied en garandeert toegankelijkheid van kabels en leidingen onder de trottoirs.
2. Binnen dit kader wordt er gekozen voor bloemrijk grasland, dat zorgt voor een natuurlijke en kleurrijke uitstraling.
3. In het hart van het terrein, op de locatie van de voormalige laagbouw, wordt een gemeenschappelijke buitenruimte gecreëerd. Deze ruimte wordt ingericht met halfverharding en beplanting, waardoor het een centrale ontmoetingsplek wordt voor de bewoners en een groen en sociaal hart vormt voor de buurt.

Het behoud van bestaande bomen en het planten van nieuwe bomen getuigt van een groene en duurzame aanpak bij de herontwikkeling van het gebied.

Het regenwater dat op het terrein valt, wordt zorgvuldig beheerd. Gezien de hoge grondwaterstanden in het gebied wordt het hemelwater zoveel mogelijk vastgehouden en vertraagd afgevoerd. In paragraaf 4.8 wordt nader ingegaan op het aspect water.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld op grond van de geldende regelgeving. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat deze wet in gaat. Tot die tijd geldt de NOVI als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in gaat, zal de NOVI gelden als instrument, zoals in de nieuwe wet is bedoeld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie;
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Realiseren opgaven

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. De Omgevingsagenda

Voor Zuid-West Nederland is een omgevingsagenda opgesteld. Landsdeel Zuidwest bestaat uit de hoogdynamische Zuidvleugel en een laagdynamische Groene Hart en Zuidwestelijke Delta. Het landsdeel wordt gekarakteriseerd door een internationaal transportknooppunt, met goederenstromen vanuit de havens en industrieclusters van Rotterdam en de North Sea Port en producten vanuit de land- en tuinbouw die de hele wereld over gaan.

Karakteristieke landschappen van internationaal belang zoals de Zuidwestelijke Delta en het Groene Hart.

Waterrijke landschappen waar productie voor de wereldmarkt, hoge natuurlijke en recreatieve waarden en cultuurhistorische iconen samengaan.

Een hoogdynamische stedelijk gebied in de Zuidvleugel die zich ontwikkelt rond de kennisas en anderzijds een geheel eigen hoogwaardige vorm van stedelijkheid in de Delta. De grensoverschrijdende samenhang met Vlaanderen is van groot belang.

2. De NOVI-gebieden

Binnen de NOVI zijn 8 aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebieden. In een NOVI-gebied krijgen een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. In Landsdeel Zuidwest liggen NOVI-gebieden Haven Rotterdam, Groene Hart en North Sea Port District.

Toetsing van het initiatief aan NOVI

Het plangebied is gelegen binnen het NOVI-gebied 'Het Groene Hart'. Het Groene Hart staat onder druk door de verstedelijkingsbehoefte en daaraan gekoppelde mobiliteit in het gebied zelf, de noodzaak van vernatting om bodemdaling tegen te gaan, de daarbij komende noodzaak om andere manieren van landbouw te gaan bedrijven en de behoefte tot opwekken van duurzame energie.

Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling geen rijksbelang raakt als opgenomen in de NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het artikel 3.1.6., tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn eisen opgenomen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen als dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor de omgeving. Daarom is het noodzakelijk dat in een bestemmingsplan nadrukkelijk wordt stilgestaan bij de vraag of er behoefte is aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is.

Het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip 'stedelijke ontwikkeling in artikel 1.1.1. Bro) is niet nader gedefinieerd. In de praktijk speelt daarom regelmatig de vraag, hoe bepaald moet worden wanneer woningen één woningbouwlocatie vormen. Er is sprake van één woningbouwlocatie als er tussen de te realiseren woningen, ruimtelijke en functionele samenhang bestaat. Uit jurisprudentie volgt dat daarvoor onder meer betekenis toekomt aan de onderlinge afstand tussen de woningen.

In het plan is dan ook sprake van een ladderplichtige ontwikkeling aangezien sprake is van een toevoeging van 222 woningen op één woningbouwlocatie. Het voorgenomen plan wordt hiermee als 'stedelijke ontwikkeling' aangemerkt. De laddertoets dient te worden doorlopen.

Artikel 3.1.6 lid 2 van de Bro geeft aan dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden:

a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
b. indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

De behoefte van de voorgenomen ontwikkeling moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en de omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Het plan voorziet in het realiseren van 222 woningen. In Gouda worden nieuwbouwplannen op regionaal niveau met elkaar afgestemd binnen de regio Midden-Holland. Deze afstemming bestaat onder meer uit het verdelen van de door de provincie toegestane woningaantallen, waarbij op basis van de woningbehoefteraming de plannen verdeeld worden over de tot de regio Midden-Holland behorende gemeenten (Bodegraven-Reeuwijk; Gouda; Krimpenerwaard; Waddinxveen en Zuidplas), en hun onderliggende kernen. De kwalitatieve vertaalslag naar type woningen, prijsklassen, doelgroepen etc. wordt op lokaal niveau gemaakt en ook de realisatie is een gemeentelijke activiteit.

Gezien de bovengenoemde verdeling binnen de regio Midden-Holland kan het verzorgingsgebied van de voorgenomen ontwikkeling worden beperkt tot de gemeente Gouda.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

<u>Algemeen</u>

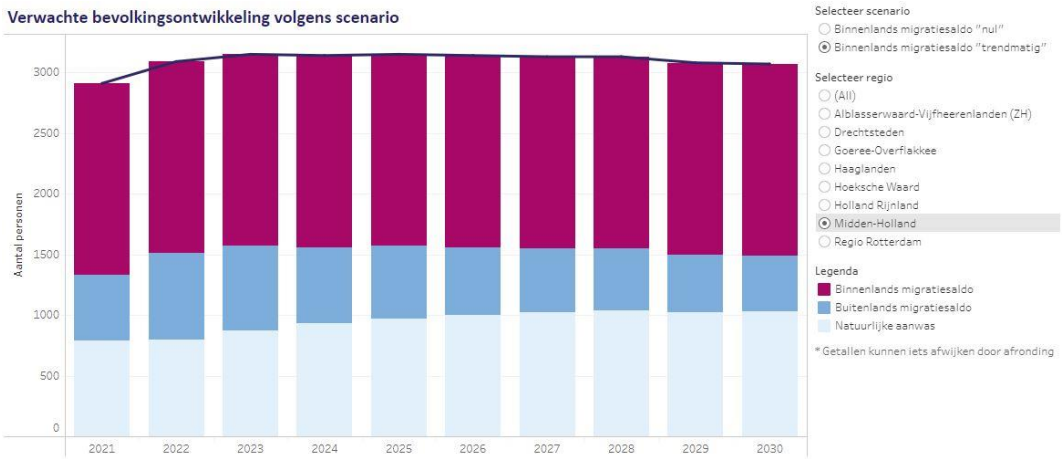
De gemeenten in de regio Midden-Holland beschikken over een eigen actuele woonvisie welke is verwerkt in de ‘Regionale Agenda Wonen 2019 Regio Midden-Holland’ (RAW). Deze regionale woonvisie is opgesteld voor de periode tot 2030. In de visie wordt op zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve woningbehoefte ingegaan. Onderstaand wordt achtereenvolgens op de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte ingegaan. Daarbij ligt de focus op het woonprogramma. Het maatschappelijk programma is daar immers ondergeschikt aan en staat ook grotendeels in dienst van het woonprogramma. Bovendien is in de huidige situatie ook al een maatschappelijke invulling toelaatbaar op de locatie. Per saldo nemen de maatschappelijke ontwikkelmogelijkheden als gevolg van de ontwikkeling af. De behoefte is daarmee in voldoende mate aantoonbaar.

<u>Kwantitatieve behoefte</u>

Algemeen

De regio Midden-Holland heeft een grote aantrekkingskracht, met als gevolg dat het aantal huishoudens zal gaan stijgen. In de RAW wordt de woningbouwopgave gebaseerd op de regionale woningbehoefte op basis van prognoses. De bovenregionale vraag is hierin niet meegenomen.

De verwachte bevolkingsontwikkeling voor de regio Midden-Holland is weergegeven in de onderstaande figuur (bron: Staat van Zuid-Holland, prognose bevolkings- en huishoudensontwikkeling). Naar verwachting stijgt de bevolking met jaarlijks circa 3000 personen.



*Tabel 3.1: Bevolkingsontwikkeling (*Staat van Zuid-Holland, prognose bevolkings- en huishoudensontwikkeling *)*

De verwachte huishoudensontwikkeling voor de regio Midden-Holland betreft:

- 2020: 101.590
- 2025: 110.140
- 2030: 117.510

Dat betekent dat er tot 2030, ten opzichte van 2020, 15.920 huishoudens bijkomen in de regio Midden-Holland.

Toetsing

Voorliggend plan gaat uit van de realisatie van 222 woningen in de stad Gouda. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de lokale woningbouwbehoefte. Gezien de geprognotiseerde bevolkingsontwikkeling en huishoudensgroei in de regio Midden-Holland wordt geconcludeerd dat voorliggend plan vanuit kwantitatief perspectief past binnen de geraamde regionale woningbouwbehoefte. Voor de passendheid van voorliggend plan binnen de gemeentelijke woon(zorg)visie wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2 van deze toelichting.

<u>Kwalitatieve behoefte</u>

Algemeen

Binnen de behoefteprognose (RAW) is een behoefte aan een netto uitbreiding van de woningvoorraad met 2.500 sociale huurwoningen vanaf 2015 tot 2030 zichtbaar. De betrokken gemeenten hebben de volgende verdeling over de vijf gemeenten afgesproken:

- Bodegraven-Reeuwijk 350 woningen;
- Gouda 1.010 woningen;
- Krimpenerwaard 300 woningen;
- Waddinxveen 370 woningen;
- Zuidplas 440 woningen.

De gemeente Gouda hanteert in nieuwbouwprojecten de uitgangspunten 1/3^{e} sociale huur en 20% middensegment (gereguleerde middenhuur + bereikbare koop).

Vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking provinciaal en gemeentelijk beleid wordt prioriteit gegeven aan toevoeging op inbreidingslocaties: binnen het bebouwde gebied van steden en dorpen en binnen de invloedsfeer van hoogwaardig openbaar vervoer.

Toetsing

Het plan voorziet in de bouw van 222 woningen op een inbreidingslocatie in de stad Gouda. Van dit aantal wordt 30% deel gebouwd voor de sociale huursector. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de sociale woningbouwopgave binnen de regio en gemeente Gouda. Daarnaast wordt tenminste 10% gebouwd voor de gereguleerde middenhuur. De overige woningen behoren tot diverse (prijs)categorieën. De verdeling van het woningbouwprogramma is conform het gemeentelijke woonbeleid ten tijde van de initiële planvormingsfase / het ondertekenen van de eerste overeenkomsten. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2, waar het voornemen wordt getoetst aan de gemeentelijke woon(zorg)visie.

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling vindt plaats op een inbreidingslocatie die onderdeel uitmaakt van een bestaand bebouwingsgebied, en daarmee binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, indachtig het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij wordt gestreefd naar een optimale benutting van de ruimte in stedelijk gebied.

Conclusie

Uit bovenstaande laddertoets blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten. De beoogde ontwikkeling voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 Conclusie rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. Op 15 maart 2022 is een herziening van de Omgevingsvisie Zuid-Holland in werking getreden. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zeven richtinggevende ambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede omgevingskwaliteit. Onder ‘omgevingskwaliteit’ wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Met betrekking tot de Omgevingsvisie zijn op verschillende onderdelen beleidsbeslissingen genomen. In het kader van onderhavig plan zijn de onderstaande beleidsbeslissingen van belang.

Verstedelijking

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

De provincie hanteert de volgende uitgangspunten voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen:

- Bouw naar behoefte;
- Bouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied;
- Bouw georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer; versterk de langzaam vervoersrelaties; houdt rekening met de gevolgen van de ontwikkeling voor de bereikbaarheid;
- Benut het netwerk van stedelijke centra en knooppunten;
- Bouw toekomstbestendig; houd rekening met energietransitie, natuurinclusiviteit, klimaatadaptie en een gezonde leefomgeving;
- Bouw voldoende betaalbare woningen.

Als een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ doorlopen. De toepassing ervan is ook van provinciaal belang.

Wonen

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van woningcorporaties. Gemeenten maken daartoe in samenspraak met de provincie regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's.

Voorzien in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen in Zuid-Holland is van provinciaal belang waarbij een aantal uitgangspunten gelden. Hieronder de uitgangspunten welke betrekking hebben op de voorgenomen ontwikkeling:

- *Voorraadontwikkeling en voorraadbeheer naar behoefte*

De provincie hecht waarde aan de vestigingswens van haar (toekomstige) inwoners en hanteert het uitgangspunt dat woningen daar worden gerealiseerd waar de behoefte zich manifesteert: de juiste woning op de juiste plek (en op het juiste moment). Dat gaat allereerst over voorraadontwikkeling en voorraadbeheer naar behoefte. De toevoeging en onttrekking van woningen moet bijdragen aan een adequate en gedifferentieerde woningvoorraad, de (sub)regionale schaal van de woningmarkt en de lange termijn in ogenschouw nemend. Daarnaast gaat het over de ruimtelijke ordeningskant van het wonen: het wonen zo situeren dat het - in samenhang met (investeringen in) infrastructuur, werklocaties en een aantrekkelijke groenblauwe leefomgeving - bijdraagt aan de maatschappelijke opgaven en transities waar de provincie voor staat

- Huisvesting voor doelgroepen van de sociale huursector

De provincie vindt passende huisvesting voor de doelgroepen van woningcorporaties van belang. Dit betekent dat er enerzijds voldoende voorraad sociale huurwoningen in verhouding tot de omvang van de doelgroepen moet zijn en anderzijds voldoende aanbod sociale huurwoningen in verhouding tot de omvang van de actief woningzoekende doelgroepen moet zijn.

- Gevarieerde woningen

Op veel woningbouwlocaties worden vooral eengezinswoningen en weinig appartementen gebouwd. Dit draagt bij aan inefficiënt ruimtegebruik, een lage woningdichtheid en sluit onvoldoende aan bij de huidige en toekomstige vraag naar woningen als gevolg van de veranderende samenstelling van huishoudens. De provincie vraagt daarom aandacht voor het bouwen van andere typen woningen, zoals dubbele bovenhuizen, beneden-bovenwoningen, hofjeswoningen, rug-aan-rug woningen en souterrainwoningen.

3.2.1.1 Toetsing aan de Omgevingsvisie Zuid-Holland

Het plan omvat een diverse mix van woningtypen met verschillende prijsklassen en woonoppervlakken om aan uiteenlopende behoefte te voldoen. De typologie van de woningen zal voornamelijk bestaan uit appartementen, stadwoningen en enkele penthouses.

Voorliggend plan voorziet in een woningbouwontwikkeling die in overeenstemming is met de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte binnen de provincie Zuid-Holland, de regio Midden-Holland en de gemeente Gouda (zie paragraaf 3.1.2).

Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen plan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Gelijktijdig met de omgevingsvisie hebben de Provinciale staten van Zuid-Holland op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

Voor dit bestemmingsplan zijn de onderstaande artikelen uit de Omgevingsverordening relevant:

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
2. Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:
    a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
    b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
    c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
    a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;

3.2.2.1 Toetsing aan Omgevingsverordening Zuid-Holland

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

Om te bepalen of de beoogde ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit kan gebruik worden gemaakt van de provinciale kwaliteitskaart. Uit de provinciale kwaliteitskaart blijkt dat het plangebied is aangewezen als 'Steden en dorpen'. Kenmerken als de identiteit van de plek (historische, culturele, toeristische en ruimtelijke kenmerken), de geografische strategische ligging in het stedelijk netwerk en de aanwezige en nieuwe economische dragers maken van iedere stad en ieder centrum in het systeem een unieke plek met eigen (ruimtelijke) karakteristiek. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de groen- en waterstructuur als onderdeel van het stads- en dorpsontwerp. De hoogstedelijke centrumgebieden kennen een hoge bereikbaarheid en sterke identiteit. Ze bieden plaats aan (inter)nationale voorzieningen en bijzondere stedelijke woonmilieus.

De voor het bestemmingsplan relevante richtpunten zijn:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp;
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur;
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met "zwaartepunten" in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur;
- Cultuurhistorische waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een woonbuurt met een mix van verschillende woningtypes en gezondheidsfuncties. De ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart. De hoogteaccenten van de ontwikkelingen voldoen aan de Nota Hoogbouw (zie paragraaf 3.3.4) en de Structuurvisie Groen (zie paragraaf 3.3.3) van de gemeente Gouda.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals reeds behandeld in paragraaf 3.1.2.

3.2.3 Convenant Klimaatadaptief Bouwen

Het klimaat verandert. Regenbuien worden steeds heviger, zomerse dagen heter en periodes van droogte langer. Door de broeikasgassen en intensivering van het ruimtegebruik is er minder biodiversiteit, dat houdt in dat vele planten- en insectensoorten al zijn verdwenen. Verder hebben verschillende gebieden last van bodemdaling. Dit heeft gevolgen voor de leefomgeving.

Het veranderde klimaat en de grote vraag naar woningen vormen de komende jaren grote uitdagingen voor de ruimtelijke ordening in Nederland. Daarom moet bij de eerste plannen van een nieuwbouwproject rekening gehouden worden met onderwerpen zoals extreme wateroverlast, hittestress, bodemdaling, biodiversiteit, overstromingen en droogte. Deze ambitie is vastgesteld in het Convenant Klimaatadaptief Bouwen, dat vanaf 1 januari 2020 in de gemeente Gouda gehanteerd wordt.

De provincie Zuid-Holland heeft een bouwopgave van 100.000 nieuwe woningen tot 2025. Deze grote bouwopgave biedt de kans om deze woningen klimaatbestendig te ontwikkelen en hiermee schade of duurdere herstelmaatregelen in de toekomst te voorkomen. De provincie heeft daarom in 2018 procesafspraken gemaakt met overheden, organisaties en marktpartijen in het Convenant Klimaatadaptief Bouwen. Het doel van het convenant is het verminderen van wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit.

Eén van de convenantafspraken is het ontwikkelen van een instrumentarium om de klimaatbestendigheid van nieuwbouw te beoordelen en te bevorderen. Dit is een complex en meerjarig traject. In het convenant is afgesproken om in afwachting van de resultaten van dit instrumentarium alvast een “Minimaal Programma van Eisen” te ontwikkelen.

Het doel van het Programma van Eisen is het opstellen van praktische eisen die partijen in de provincie Zuid-Holland kunnen gebruiken om op korte termijn klimaatbestendig te ontwikkelen.

3.2.3.1 Toetsing aan Convenant Klimaatadaptief Bouwen

In de onderstaande tabel zijn relevante eisen uit het convenant Klimaatadaptief Bouwen overgenomen inclusief een toelichting hoe daar mee om wordt gegaan in onderhavig plan.

Eis convenant		**Toelichting**
N1	In het plangebied treedt bij extreem hevige neerslag geen schade op (bij 70 mm in een uur) aan bebouwing, infrastructuur en aan vitale voorzieningen en vitale voorzieningen blijven functioneren (bij 90mm in een uur).	Op basis van 8635 m2 verhard oppervlak dient 475 m3 (op basis van 55 mm neerslag) HWA op het terrein geborgen te worden. Dit vindt plaats dmv een serie aan maatregelen: polder- en/of groendaken, plantenbakken, wegfundering, retentieveld, tuinkratjes, drainagelaag op parkeerdak, waterdoorlatende verharding etc.
N2	Op privaat terrein wordt een groot deel van de neerslag (50 mm, met range tussen 40-70 mm) van een hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in een uur) verwerkt (geïnfiltreerd, vastgehouden en/of geborgen) in voorzieningen op privaat terrein of in daarvoor bestemde extra voorzieningen in het plangebied. De voorzieningen voeren de eerste 24 uur daarna vertraagd af en zijn in maximaal 60 uur weer beschikbaar.	Het gehele terrein ligt minimaal 15 cm. lager dan de entreepeilen van de gebouwen. Er kan dus in ieder geval 10 cm. (= 100 mm.) water staan op het maaiveld (= 1280 m^3) voor de noodberging van 90 mm/uur.
D1	De (grond)waterpeilen en de zoetwaterbeschikbaarheid in de bodem zijn sturend voor de inrichting van het plangebied.	Het huidig vastgesteld openwaterpeil is circa 2,22 m – NAP, de grondwaterstand circa 2,15 m - NAP. De toekomstige terreinhoogte is gemiddeld circa 1,30 m tot1,40 m – NAP. In de directie omgeving van het plangebied liggen divers watergangen. Ook in droge tijden zal het openwaterpeil zo veel mogelijk gehandhaafd blijven (vast peil). Zoetwaterbeschikbaarheid is daarmee gewaarborgd
D2	In het plangebied wordt 20-100% (450 mm) van de jaarlijkse neerslag geïnfiltreerd.	De retentieopgave van 475 m3 komt uiteindelijk ten goede aan het grondwater. We brengen alleen daar waar nodig verharding aan, en het overgrote deel van deze verharding is halfverharding (padvast of grasbetonklinkers), waar water kan infiltreren.
H1	Tenminste 20-60% schaduw in het plangebied op de hoogste zonnestand (21 juni) voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst.	Plangebied = 17250 m2 minus bebouwing à 7025 m2 = 10225m2 vollegrond Schaduw berekend 21 juni hs = minimaal 5112 m2 = 50%. Huidig plan voorziet in 5985 m2 schaduw = 58% (zie schaduwkaart Bijlage 2.
H2	Tenminste 30-80% van alle horizontale en verticale oppervlakten wordt warmtewerend of verkoelend ingericht/gebouwd om opwarming van het stedelijk gebied te verminderen.	Veel groen, lichtgekleurde bestrating, schaduw. Extra aandacht voor ventilatie hoven bij gesloten bouwblokken, optimale kans voor wind / luchtstroming.
H3	De koeling van gebouwen leidt niet tot opwarming van de (verblijfs)ruimte in de directe omgeving.	Nader in te vullen, sterk afhankelijk van het warmteconcept.
Bo1	Gebiedsspecifiek worden een restzettingseis en bijbehorende maatregelenset tegen bodemdaling gekozen die over de levensduur van 60	In de LIOR (Programma van Eisen) van de gemeente Gouda is het volgende opgenomen: 'in bestaande, te herontwikkelen gebieden mag de restzetting over een periode van 30 jaar

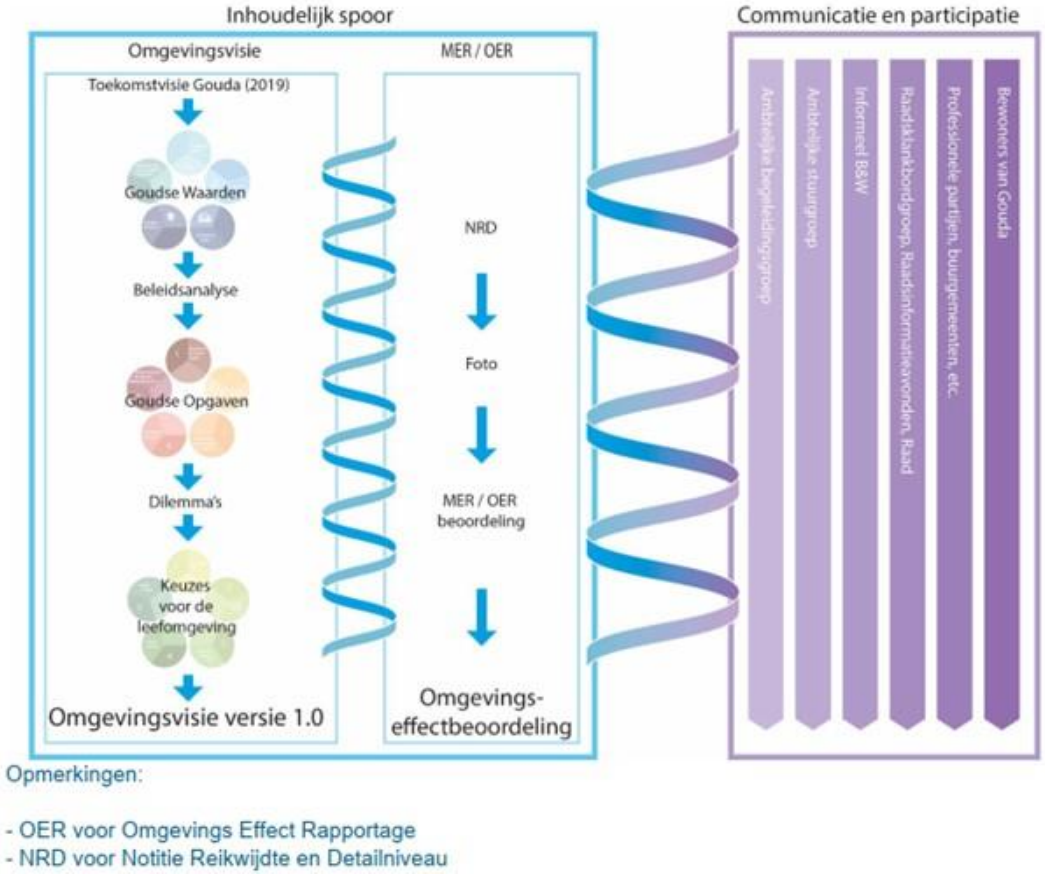
	jaar maatschappelijk het meest kosteneffectief zijn voor openbaar en privaat terrein.	nergens groter zijn dan 0,30 m. Omdat de nauwkeurigheid van zettingsberekeningen beperkt is, moet de ontwerper bij het uitvoeren van zettingsberekeningen uitgaan van een ontwerpwaarde voor de restzetting van maximaal 0,20 m in 30 jaar'. Bij de herontwikkeling van het plangebied zal aan deze eisen voldaan worden.
B1	Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren in de bredere omgeving ingericht.	De soortkeuze van bomen en planten baseren we op het omliggende landschap. Bestaande bomenrijen handhaven we, hierbij streven we naar goede groeiomstandigheden tijdens en na de bouw.
B2	Het plangebied creëert een hoogwaardige habitat voor ten minste gebouwgebonden soorten en 1-3 soortencategorieën.	Mogelijk toe te passen: gevelgroen, nestvoorzieningen in de gevels voor zwaluwen, mussen, vleermuizen; dakgroen sedum/kruiden vegetatie t.b.v insecten; toevoeging gevarieerd groen, struweel, drachtbomen, vaste planten, vrucht- en besdragers, benutten ecologische potentie wateroever (vleermuisgrot). Veelheid aan biotopen; zonnig, beschaduwd, nat, droog, hoog, laag.
V1	Schade voorkomen (< 0,2 meter): bij overstromingen mag er geen schade optreden aan gebouwen en blijven hoofdwegen begaanbaar.	Op begane grondniveau worden vloerafwerkingen toegepast die minder gevoelig zijn voor water, bijv. tegels in algemene ruimtes. Wandcontactdozen en overige elektropunten op de begane grond
V2	Schadebeperking (< 0,50 meter): er dienen maatregelen genomen te worden om schade aan gebouwen te beperken in geval van een overstroming, mits deze doelmatig zijn.	Door het begane grondniveau van alle bebouwing > 20cm boven maaiveld te leggen, wordt schade voorkomen. Toegankelijkheid van de gebouwen wordt gewaarborgd in het inrichtingsplan (bijv. helling, hoogteverloop in paden).
V3	Beschermen vitale functies (< 2,0 meter): bij overstromingen zijn vitale functies beschermd en blijven functioneren, mits de maatregelen hiervoor doelmatig zijn gezien het regionaal of nationaal belang	Niet van toepassing.
V4	Schuilen en evacueren (>0,50 meter): Er moeten maatregelen getroffen worden om te evacueren of veilig te schuilen.	In alle gebouwen zijn algemene ruimtes aanwezig > 0,5 m vloerniveau waar geschuild kan worden. (trappenhuis, overdekte galerij, etc.)

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Gouda 1.0

Op 23 februari 2022 heeft de gemeenteraad van de gemeente Gouda de "Omgevingsvisie Gouda 1.0" vastgesteld. De Omgevingsvisie voor Gouda bevat het gemeentelijke beleid over de leefomgeving. Het beleid op rijks- en provinciaal niveau ligt hieraan ten grondslag. De leefomgeving is de ruimte waarin we wonen, werken, elkaar ontmoeten en recreëren. Het gaat om de wijken en buurten, maar ook om het winkelcentrum en het park. In de Omgevingsvisie wordt gedeeld wat de plannen voor de leefomgeving voor de lange termijn (tot en met 2040) zijn en welke strategische keuzes daarbij gemaakt worden. De ontwikkelingen in de gemeente Gouda die door de Omgevingsvisie en daarmee samenhangende planvorming tot stand zullen komen moeten zoveel mogelijk voldoen aan de gestelde visie.

De Omgevingsvisie is via de onderstaande sporen en stappen tot stand gekomen.



Afbeelding 3.1: Sporen en stappen Omgevingsvisie Gouda 1.0

Het inhoudelijke spoor van de Omgevingsvisie is verdeeld in drie verschillende onderdelen:

- Goudse Waarden
- Goudse Opgaven
- Keuzes voor de leefomgeving

In de onderstaande paragraaf worden deze onderdelen behandeld. Hierbij wordt ingegaan op thema's die van belang zijn voor de beoogde ontwikkeling.

3.3.1.1 Goudse Waarden

In de Omgevingsvisie staat hoe de stad er in de toekomst uitziet. De basis hiervoor is al gelegd in de 'Toekomstvisie Gouda 2030, Gouda ligt goed!' (d.d. 18 juni 2019). Maar hoe wordt dit bepaald? Dit wordt mede beïnvloed door de Goudse geschiedenis, het bestaande gemeentelijk beleid en de huidige trends en ontwikkelingen. Dit is samengevat in de volgende Goudse Waarden.

1. Compact Gouda met bruisend historisch centrum en rustige randen.
2. Compleet en evenwichtig Gouda waar mensen graag in goede gezondheid wonen, werken, recreëren, van cultuur genieten en winkelen.
3. Strategische ligging.
4. Gouda ligt te midden van het Groene Hart, met waardevol landschap, natuur en veel water.
5. Gouda is initiatiefrijk, en geniet een grote mate van participatie van haar inwoners, o.a. in de vorm van evenementen.

3.3.1.2 Goudse Opgaven

Met de Goudse Waarden als basis zijn vijf integrale Goudse Opgaven opgesteld. De opgaven beschrijven met welke uitdaging en kansen de gemeente Gouda te maken krijgt in de toekomst. Samen vormen ze de 'agenda' voor de Omgevingsvisie.

1. Historische stad doorgeven aan de volgende generaties.
2. Gouda duurzaam ontwikkelen.
3. Prettig woon- en leefklimaat voor iedereen.
4. Gezonde mensen door een gezonde en veilige leefomgeving.
5. Gouda heeft een blijvend sterke economie en regionale positie.

In het voorliggende plan zijn met name de Goudse Opgaven 'Prettig woon- en leefklimaat voor iedereen' en 'Gezonde mensen door een gezonde en veilige leefomgeving' van belang. Deze thema's worden in deze paragraaf nader toegelicht.

'Prettig woon- en leefklimaat voor iedereen'

De gemeente Gouda werkt aan een inrichting van de stad die bijdraagt aan het behoud en versterken van de waarden van Gouda. Dit wordt gedaan door het versterken van de samenhang tussen de verschillende functies en het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij gaat het om ontwerpkwaliteit van gebouwen openbare ruimte, maar ook om het sociale karakter, het voorzieningenniveau en de veiligheid. Hierbij zijn de onderstaande punten belangrijk:

1. Aanpak kwetsbare wijken en buurten.
2. Een geschikte woning voor elke doelgroep.
3. Inclusieve stad

'Gezonde mensen door een gezonde veilige leefomgeving'

Voor zowel gezondheid als veiligheid is de samenhang tussen fysiek en sociaal domein van belang. Naast een bruisende binnenstad is er ook rust en ruimte nodig in de stad. Overheid, ontwikkelende partijen, ondernemers en inwoners hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid om te investeren in een gezondheid bevorderende leefomgeving, bestaande uit zowel woningen, gezamenlijke voorzieningen en de openbare ruimte. De gemeente Gouda ziet de volgende uitdagingen voor in de toekomst.

- Samenhang tussen sociaal en fysiek domein
- Gezonde mobiliteit

3.3.1.3 Keuzes voor de leefomgeving

Om invulling te geven aan de Goudse Opgaven worden Keuzes voor de leefomgeving toegepast. Deze vormen de kern van de visie. Door in integrale oplossingen te denken komen veel opgaven in meerdere keuzes terug.

1. Florerende stad.
2. Duurzame mobiliteit.
3. Gezonde groene-blauwe stad.
4. Energietransitie.
5. Sterke wijken.

In het voorliggende plan zijn met name de Keuzes 'Florerende stad', 'Gezonde groene- blauwe stad' en 'Sterke wijken' van belang. Deze thema's worden in deze paragraaf nader toegelicht.

'Florerende stad'

Gouda wordt ontwikkeld tot een vestigingsplaats die nog aantrekkelijker is voor bedrijven, voorzieningen en woningzoekenden. Hierdoor wordt voldoende werk, voldoende, gevarieerde en prettige woonruimte, en sterke en uiteenlopende voorzieningen voor Gouda en omgeving geboden, met groen dichtbij.

Hierbij zijn de onderstaande ontwikkelstrategieën opgesteld:

- Slimme groei
- Multifunctionele inrichting van de stad
- Versnelling woningbouw
- Hoger bouwen en verdichten
- Functieverandering

De voorgenomen ontwikkeling sluit daarnaast met name aan op het volgende onderwerp:

Stevig voorzieningenaanbod (zorg)

De gemeente Gouda vindt het belangrijk dat goede zorg beschikbaar en bereikbaar is. Dit betreft bijvoorbeeld thuiszorg, revalidatie, jeugdhulp, verpleeghuizen, kinderdagverblijven en een huisarts. Waar nodig en mogelijk wordt gestreefd om geschikte woningen verspreid over de stad (dus ook dichtbij voorzieningen) aan te kunnen bieden, inclusief een toegankelijke openbare ruimte om er te kunnen komen.

'Gezonde groen-blauwe stad'

Gouda is een stad die gekenmerkt wordt door het blauw van het water en het groen rondom, maar ook zeker het groen in de stad zelf. Het blauwe en het groene gaan uitstekend met elkaar samen en dienen vergelijkbare doelen. De focus ligt op het bevorderen van onze gezondheid door hier bij de inrichting van de stad rekening mee te houden: een aantrekkelijkere en groenere openbare ruimte, met gevarieerd groen, voorkomen van hittestress (bijv. door aanleg van water, en positief gebruik van frisse wind), en zorgvuldig gekozen transitie- of ontwikkellocaties. In het voorliggende plan zijn de onderstaande onderwerpen van belang bij de Keuze 'Gezonde groene- blauwe stad'.

Optimale inzet van onze openbare ruimte

In de openbare ruimte komt een aantal doelen tot stand:

- Hittestress, wateroverlast, droogte en overstromingsrisico zo gering mogelijk maken
- Een leefomgeving die een gezonde levensstijl bevordert
- Een sterkere groenstructuur voor Gouda, die ook ruimte biedt voor natuur en biodiversiteit
- Zo schoon mogelijke lucht, bodem, en water (oppervlakte en grond)
- Innovatieve manieren om met bodemdaling om te gaan

Klimaatadaptief Gouda

- Wateroverlast

Door de klimaatverandering stijgt het aantal extreme buien. Dat, in combinatie met de bodemdaling in Gouda, zorgt voor dubbel risico op wateroverlast. Regenwater moet zoveel mogelijk worden vasthouden zodat het infiltreert in de bodem en niet versneld op het riool wordt geloosd (dat zo'n hoeveelheid niet aan kan).

- Hittestress:

Door de klimaatverandering zijn er meer, langere en hetere periodes. In dicht stenig stedelijk gebied loopt de temperatuur tijdens deze periodes hoger op en wordt de warmte langer vastgehouden. Gebouwen goed isoleren houdt de warmte zo lang mogelijk buiten. En door op de heetste gebieden water en groen toe te voegen, daalt de temperatuur bij hitte (door verdamping en schaduwwerking).

- Droogte:

Door droogte daalt de grondwaterspiegel. Door een actief grondwaterpeilbeheer te voeren, en regen zoveel mogelijk in de openbare ruimte en op particulier terrein op te vangen en vast te houden, kunnen we dit negatieve effect verzachten.

- Overstromingsrisico:

Overstroming kan plaats vinden vanuit de Hollandse IJssel, maar ook vanuit de regionale wateren zoals kanalen en boezemsystemen. De primaire en regionale waterkeringen (dijken) beschermen ons tegen overstromingen vanuit zee en rivieren. Tegelijkertijd weten we dat we niet tot in het oneindige kunnen blijven vechten tegen overstroming, en er ook méé zullen moeten ontwerpen ('meerlaagse veiligheid').

'Sterke wijken'

De gemeente Gouda legt de focus op het verbeteren van de leefbaarheid in woonwijken, om bij te dragen aan een inclusieve samenleving in een veilige omgeving. Voldoende en de juiste woningen, met een openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeten en gezond gedrag, en met voorzieningen die in een wijk nodig zijn, zodat iedereen mee kan doen, en de wijken levendig blijven! In het voorliggende plan zijn de onderstaande onderwerpen van belang bij de Keuze 'Sterke wijken'.

Prettig wonen in Gouda

Op hoofdlijnen wordt gewerkt naar:

- Voldoende woningen voor alle doelgroepen. Zie 'Woon(zorg)visie" in paragraaf 3.3.2.
- Nieuwe woningen en de leefomgeving hieromheen die voldoen aan kwaliteits- en andere eisen omtrent duurzaamheid (e.g. materiaalgebruik, isolatie, gas-vrij) in lijn met de Regionale Energie Strategie (RES).
- Leefbaarheid, gezondheid en (sociale en fysieke) veiligheid in de wijken vergroten.
- Een stad waar de ruimtelijke omgeving het mogelijk maakt dat ouderen en mensen met een beperking zoveel mogelijk zelfredzaam zijn in de samenleving.
- De historische binnenstad beschermen én ontwikkelen zonder de historische waarden aan te tasten.

3.3.1.4 Toetsing aan 'Omgevingsvisie Gouda 1.0'

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van een woningbouwontwikkeling in bestaand stedelijk gebied, bestaande uit 222 woningen. In het plan zijn verschillende woningtypologieën opgenomen in verschillende prijsklassen (sociale huur, middenhuur en koop) met verschillende woninggroottes. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de realisatie van voldoende woningen en woningdifferentiatie. Onderdeel van het onderhavig plan is de realisatie van een aantal maatschappelijke functies. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de samenhang tussen het sociale en fysieke domein. In paragraaf 3.2.3 is beschreven hoe het plan invulling geeft aan het 'Conventant Klimaatadaptief Bouwen' en daarmee ook aan 'Klimaatadaptief Gouda'. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met de 'Omgevingsvisie Gouda 1.0'.

3.3.2 Woon(zorg)visie 2030

De woon(zorg)visie 2030 heeft als doel ‘Aangenaam stedelijk wonen voor iedereen, met oog voor mensen met een zorgbehoefte. Hij beschrijft de gewenste ontwikkeling van het wonen in Gouda in de komende jaren. De visie gaat verder op de koers die in de woonvisie 2015-2020 is ingezet, aangevuld met onder andere de ambities uit het coalitieprogramma van 2018. Belangrijk onderwerp in de visie is het verbeteren van de woonsituatie van kwetsbare doelgroepen. De woonvisie is daarom verbreed tot een woon(zorg)visie. In deze visie zijn de onderstaande vijf actiepunten beschreven:

Bouwen naar behoefte

1. Versnellen van woningbouw naar gemiddeld 360 woningen/jaar op basis van huidige provinciale prognoses.
2. Woningbouw richten op jongeren, gezinnen en ouderen door bij projecten 1/3 sociale huur en 1/5 middensegment te hanteren.
3. Ontwikkelen van een Fonds betaalbaar wonen om geld te bestemmen voor betaalbare woningen.
4. Samenwerking met woningcorporaties en (andere) verhuurders versterken.

Gemengde wijken

1. Investeren in een prettige leefomgeving door ongewenste kamerverhuur tegen te gaan en een registratieplicht voor toeristische verhuur in te stellen.
2. Kwetsbare huurders te beschermen en ‘goed verhuurderschap’ te verlangen van verhuurders.
3. Gevarieerde en inclusieve wijken realiseren door het bieden van een gevarieerde woningvoorraad en aandacht voor contact tussen verschillende groepen, met speciale aandacht voor mensen die minder mobiel zijn.

Verduurzamen

1. Uitvoering geven aan de Transitievisie Warmte samen met onder andere woningcorporaties, netbeheerders en bewoners.
2. Het verduurzamen van de woningen te stimuleren door voorlichting en campagnes (maak Gouda Duurzaam).
3. Kwaliteit van de woningen verbeteren (wooncomfort, veiligheid, voorkomen vocht en brand etc).

Wonen voor iedereen

1. Vergroten van de mogelijkheden voor huisvesting voor jongeren, door nieuwbouw, continueren van startersleningen en onderzoek mogelijkheden in de bestaande bouw.
2. Doorstroming op de woningmarkt bevorderen.
3. De slaagkans van verschillende groepen onderzoeken en indien nodig bij te sturen in de woningtoewijzing.
4. Zorgen voor uitbreiden van standplaatsen voor woonwagenbewoners.
5. Stimuleren alternatieve woonvormen.

Weer en langer thuis

1. Stimuleren van langer thuis wonen (bijvoorbeeld door levensloop bestendig bouwen en aanpassingen woningen).
2. Passende huisvesting bieden voor bijzondere doelgroepen (bijvoorbeeld Housing first en Gouwe Huse).
3. Voorkomen dakloosheid en huisuitzettingen.
4. Versterken samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties, zorgkantoor en zorgaanbieders.
5. Realisatie van geclusterde woonvormen voor verschillende groepen.

3.3.2.1 Toetsing aan 'Woon(zorg)visie 2030'

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van een woningbouwontwikkeling in bestaand stedelijk gebied, bestaande uit 222 woningen. In het plan zijn verschillende woningtypologieën opgenomen in verschillende prijsklassen (sociale huur, middenhuur en koop) met verschillende woninggroottes. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de realisatie van voldoende woningen en woningdifferentiatie.

De verdeling van het woningbouwprogramma is conform het gemeentelijke woonbeleid ten tijde van de initiële planvormingsfase / het ondertekenen van de eerste overeenkomsten met de gemeente. Toen was de eis dat 10% middenhuur werd gerealiseerd, inmiddels is dat 20%. Het plan wijkt daarmee iets af van de verdeling in de woon(zorg)visie. Het plan voldoet aan de minimale eis van 10% middenhuur conform de Verordening Middenhuur Gouda.

Een deel van de sociale huurwoningen kunnen bovendien uit woningen waar zorg ontvangen kan worden bestaan. In het ontwerp is rekening gehouden met de mogelijkheid van bewoning door mindervaliden en het verlenen van zorg. Hiermee kan een bijdrage worden geleverd aan het stimuleren van langer thuis wonen en om aan te sluiten op diverse doelgroepen.

Gezien het bovengenoemde en de beschrijving van het planvoornemen in paragraaf 2.2 kan geconcludeerd worden dat voorliggend woningbouwinitiatief zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt past binnen het gemeentelijke woonbeleid zoals verwoord in de 'Woon(zorg)visie 2030'.

3.3.3 Structuurvisie Groen

Op 6 maart 2019 heeft de gemeenteraad van Gouda de Structuurvisie Groen vastgesteld, als uitwerking van de notitie ‘Groen, groener, Gouda’. Gouda vindt het belangrijk dat er in het algemeen voldoende groen in de stad beschikbaar is. Uitgangspunt is dat bouwende partijen het aanwezige groen behouden en ook nieuw groen aanleggen. Indien een projectontwikkelaar aanwezig groen niet behoudt of onvoldoende nieuw groen aanlegt, moet er financieel gecompenseerd worden door storting van een bijdrage in het Groenfonds. Met de financiën uit dit fonds kan op een andere plek alsnog openbaar groen worden aangelegd. Om het stellen van randvoorwaarden bij planontwikkelingen mogelijk te maken, is een basis nodig in de vorm van een structuurvisie, die hier tevens in beleidsregels is uitgewerkt. De structuurvisie richt zich in hoofdzaak op openbaar gebied en niet op particuliere tuinen.

De Structuurvisie Groen bestaat uit vijf beleidsregels, welke van toepassing zijn op planontwikkelingen met de activiteit bouwen waarbij de bouwsom minimaal €100.000 bedraagt per plan. Het gaat om de volgende beleidsregels:

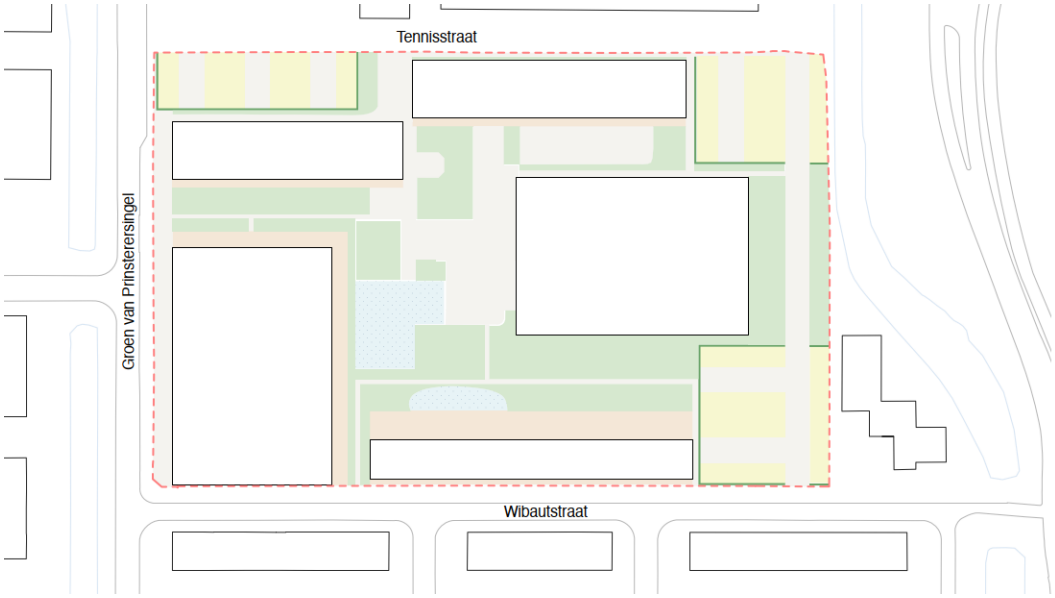
1. Beleidsregel 1: De oppervlakte bestaand openbaar groen en water, en het aantal bestaande bomen worden ten minste behouden;
2. Beleidsregel 2: Bij planontwikkelingen dient een oppervlakte ter grootte van ten minste 15% van het totale projectgebied openbaar groen te worden;
3. Beleidsregel 3: Als het niet haalbaar blijkt om binnen het projectgebied de vereiste 15% openbaar groen te ontwikkelen, dan is het mogelijk:

a. binnen het projectgebied compenserende maatregelen te treffen tot maximaal 50% van de opgave voor openbaar groen;
b. de opgave voor openbaar groen te realiseren op andere locaties in dezelfde wijk als waarin het projectgebied ligt. Het te realiseren openbaar groen buiten het projectgebied dient binnen een jaar na oplevering van het projectgebied te zijn aangelegd.

4. Beleidsregel 4: Voor iedere niet gerealiseerde of gecompenseerde vierkante meter openbaar groen is een compensatiebijdrage aan de gemeente verschuldigd van € 250 per m^2 (prijspeil 2019). Het bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de Grond-, weg- en waterbouwindex uit het Meerjarenperspectief Grondexploitaties;
5. Beleidsregel 5: Het college heeft de bevoegdheid te besluiten tot ontheffing of afwijking van de beleidsregels 2, 3 en 4, indien toepassing leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

3.3.3.1 Toetsing aan 'Structuurvisie Groen'

Het plan benadrukt hergebruik als kernstrategie, waardoor fysieke grondverstoring tot een minimum wordt beperkt. Het ontwerp minimaliseert overkragende bouwstructuren, zoals parkeerdekken, en legt de nadruk op volle grondkwaliteit. Dit resulteert in de onderstaande overzichtstekening van het ruimtegebruik. Hieruit blijkt dat het groen een oppervlakte heeft van 3.686 m^2. Geconcludeerd kan worden dat ruim meer dan 15% van het oppervlak openbaar groen wordt. Ten opzichte van de bestaande situatie ontstaat er bovendien meer groen. Daarmee wordt aan de beleidsregels voldaan.

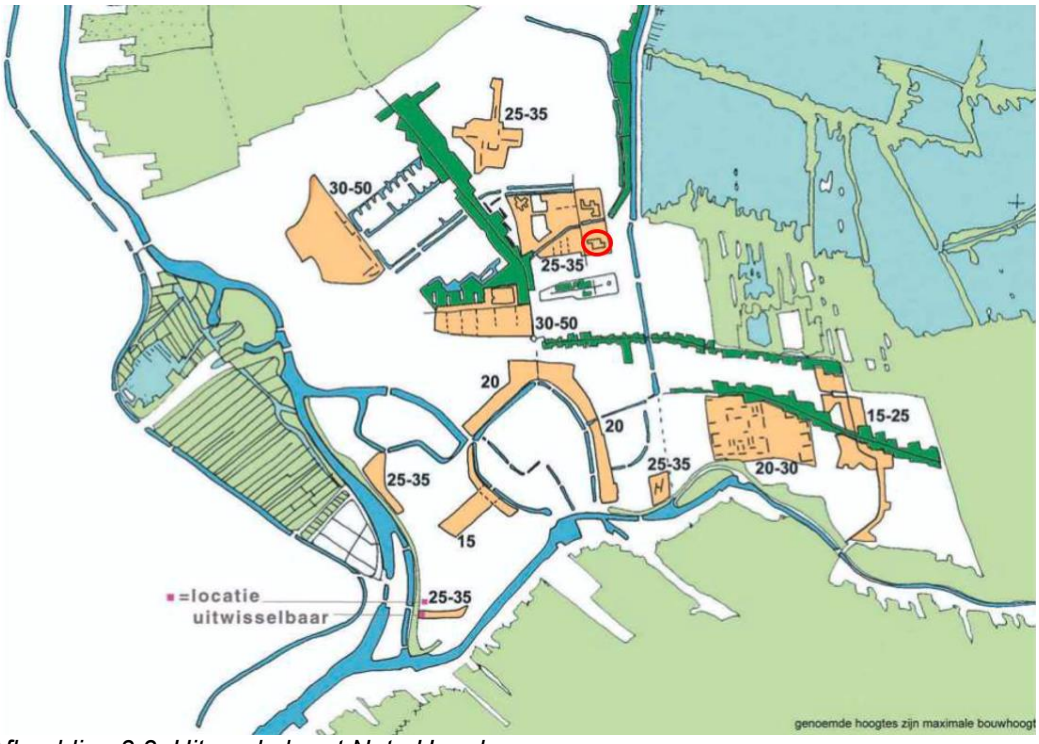


Figuur 3.2: Ruimtegebruik landschap (bron: PWA Gouda BV, d.d. 01-10-2023)

3.3.4 Nota Hoogbouw

De gemeente Gouda geeft in deze nota haar visie op hoogbouw. De nota is vastgesteld in 2005. In de nota zijn randvoorwaarden geformuleerd die bestaande kwaliteiten waarborgen en een toetsingskader bieden voor nieuwe plannen. Vanuit verschillende perspectieven en schaalniveaus (regio, stad en wijk) geeft de nota Hoogbouw op basis van stedenbouwkundige argumenten en een eerste maatschappelijke notie, een samenhangend beeld van de mogelijkheden voor hoogbouw in Gouda. Op de zoneringskaarten geeft de nota aan waar hoogbouw binnen Gouda denkbaar is. In de zones waar dat van toepassing is, worden maximale bouwhoogtes gegeven. Omdat iedere plek zijn eigen specifieke kenmerken heeft, zijn de randvoorwaarden waaraan de hoogbouw dient te voldoen, omschreven in de vorm van algemene aandachtspunten.

De functie van de nota Hoogbouw als toetsingsinstrument zal met name tot uitdrukking komen in die gevallen waar er voor de gemeente de mogelijkheid en ruimte is om te sturen in de ruimtelijke ontwikkeling van een plek of gebied. Hiervan is sprake als de gemeente eigenaar is van de grond of als medewerking aan een initiatief wordt verleend buiten de kaders van het geldende bestemmingsplan in de vorm van een vrijstelling of een herziening van het bestemmingsplan. In die gevallen geeft de gemeente via maatwerk randvoorwaarden aan waarbinnen een ontwikkeling tot stand mag komen. Als vanuit het programma en de stedenbouwkundige inpassing van dat programma in de wijk hoogbouw tot de mogelijkheden behoort, dan geeft de nota Hoogbouw daarvoor de bijzondere randvoorwaarden ten aanzien van de bouwhoogte en de bijbehorende condities voor de inpassing op het maaiveld.



Afbeelding 3.3: Uitsnede kaart Nota Hoogbouw

3.3.4.1 Toetsing aan 'Nota Hoogbouw'

Het plangebied ligt in een zone waar de Nota Hoogbouw als maximale bouwhoogtes 25 meter tot 35 meter aangeeft. De volumes in het stedenbouwkundig plan hebben verschillende bouwhoogtes. De woongebouwen in het stedenbouwkundig plan zijn opzettelijk ontworpen met variërende bouwhoogtes om bij te dragen aan een gevarieerde en levendige sfeer in het gebied. Langs de bestaande straten, de Groen van Prinstererstraat en de Wibautstraat, zijn er 4 lagen, wat zorgt voor een harmonieuze integratie met de reeds bestaande volumes. De kantoorgebouwen krijgen, indien haalbaar, 2 extra bouwlagen, waardoor ze variëren in hoogte van 6 tot maximaal 7 bouwlagen. De bunker wordt met 4 lagen verhoogd, waardoor het totaal op 5 bouwlagen komt. Dit resulteert in een gevarieerd en levendig stadsbeeld met diverse verhoudingen en architectonische kenmerken. In figuur 2.5 zijn de bouwhoogtes weergegeven.

Het hoogste gebouw staat in het noordelijk deel van het plangebied en past binnen de maximale bouwhoogte van 35 meter. Zo is er geen last van schaduw en profiteren bewoners op hoogte wel van een mooi uitzicht richting de plassen.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de 'Nota Hoogbouw' van de gemeente Gouda.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient te worden bezien of het project vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verenigbaar is met de eisen die aan de omgeving worden gesteld. Het project dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen en de belangen van omwonenden niet te schaden.

4.2 Cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Het archeologisch bodemarchief is de grootste bron voor de geschiedenis van Nederland. Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van deze archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van Malta (ook wel Verdrag van Valletta genoemd) is geïmplementeerd in de Monumentenwet. De wet op de archeologische monumentenzorg is in april 2006 door de Tweede Kamer aan genomen in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. Op 1 september 2007 is de wet als onderdeel van de monumentenwet in werking getreden.

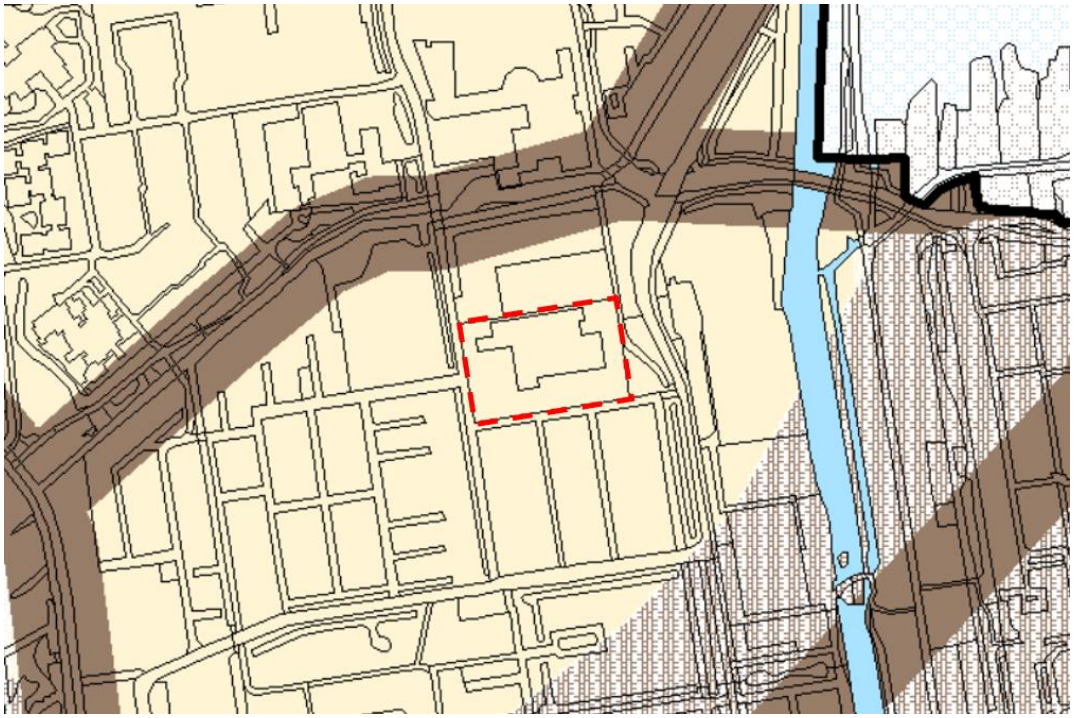
Het belangrijkste doel is de bescherming van de archeologische waarden in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de "verstoorder" betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Het is verplicht om bij nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waarden. Dit was in de voorgaande periode ook al een gebruikelijke praktijk.

De wet maakt het bestemmingsplan bij uitstek geschikt als instrument voor de archeologische monumentenzorg, bijvoorbeeld door aanwijzen van attentiegebieden en het opnemen van aanlegvergunningen.

Situatie plangebied

Gemeente Gouda beschikt over de Archeologische Beleidskaart. Op deze kaart zijn de archeologische waarden en verwachtingen te zien, die gekoppeld zijn aan een instandhoudingsplicht en verbodsbepalingen (art. 3.12 Verordening Fysieke Leefomgeving). Ook geldt een instandhoudingsplicht voor de archeologische waarden en verwachtingen. Op basis van deze kaart kent het plangebied een lage archeologische verwachting (zie afbeelding 4.1).



Afbeelding 4.1: Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Gouda

Op grond van het gemeentelijke archeologisch beleid geldt ter plaatse van gronden met een lage archeologische verwachting dat archeologisch onderzoek nodig is bij projecten. De verbodsbepaling voor deze ABK-waarde luidt dat een omgevingsvergunning activiteit archeologie nodig is voor projecten waarvan de bodemverstorende ingrepen of groter zijn dan 10.000m2 of dieper reiken dan 0,5 meter onder maaiveld.

In 2012 is bureau- en booronderzoek uitgevoerd naar archeologische waarden. Uit het bureauonderzoek (Bijlage 3) blijkt dat het plangebied een lage trefkans heeft op archeologische resten uit de periode van de Bronstijd tot en met de Nieuwe Tijd. Het merendeel van de vondsten in de directe omgeving van het plangebied is afkomstig uit de periode Late Middeleeuwen tot Nieuwe tijd. Echter, door de grote omvang van de al gepleegde bodemverstoringen in het plangebied, wordt de trefkans op intacte vindplaatsen uit deze periode op voorhand laag ingeschat.

Uit de resultaten van het inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase, Bijlage 4) blijkt dat de bodemopbouw binnen het merendeel van het plangebied bestaat uit een dikke laag recent opgebrachte grond, tot gemiddeld 100 en maximaal 170 cm -mv. Hieronder bevinden zich verhardingen, waarschijnlijk vast beton. Alleen in de zuidwesthoek van het plangebied kon een boring dieper worden doorgezet. Hier bevindt zich onder een 60 cm dikke recente ophoging een cultuurdek dat doorloopt tot 160 cm -mv. In het cultuurdek zijn puinspikkels, houtskoolfragmenten en een fragment pijpaardewerk uit de 18e eeuw aangetroffen. Vanuit het tijdens het bureauonderzoek geraadpleegde historisch kaartmateriaal zijn er echter geen aanwijzingen dat het plangebied vanaf de tweede helft van de 17e eeuw tot aan 1960 deel heeft uitgemaakt van een erf of dat er bebouwing heeft gestaan. De resten bevinden zich dus niet in hun oorspronkelijke archeologische context. Vanaf 160 cm -mv bevindt zich de onverstoorde bodem, in de vorm van eerst een dunne laag broekveen, een dunne laag klei (afgezet tijdens de actieve fase van de Hollandsche IJssel en voordat bedijking plaatsvond) en vervolgens bosveen (Hollandveen Laagpakket). In het onverstoorde deel van de ter plaatse aangetroffen bodemopbouw zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Ook in de top van het veenpakket behorend tot het Hollandveen Laagpakket zijn geen indicatoren dan wel kenmerken waargenomen die kunnen duiden op een archeologische laag. De lage archeologische verwachting op archeologische resten uit de perioden vanaf de Bronstijd tot en met de Nieuwe Tijd wordt bevestigd. Er is geen sprake van een archeologische vindplaats.

Gelet op de aangetoonde archeologische verwachting is er geen reden om een dubbelbestemming ter bescherming van archeologische waarden op te nemen. In alle gevallen geldt de wettelijke meldingsplicht: "*Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij onze minister*". Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort en de gemeentelijk archeoloog.

Tevens is het hoofdstuk 3 "Activiteiten in de fysieke leefomgeving" (VFLO) algemeen van toepassing bij de toetsing op archeologisch erfgoed. Dus bij de toetsing bij activiteiten in de fysieke leefomgeving bij afdeling 3.2 in de VFLO (openbare ruimte), bij afdeling 3.3 (bouwactiviteiten), en bij afdeling 3.3 par. 3.3.2 (bodemverontreiniging), bij afdeling 3.5 (ondergrondse infrastructuur), bij afdeling 3.7 (houtopstanden) moet eveneens getoetst worden op de impact op het archeologisch erfgoed, het gestelde bij afdeling 3.1 in de VFLO.

Activiteiten met betrekking tot cultureel erfgoed zijn samengevat:

- Graafwerkzaamheden
- Bouwen, bouwrijp maken
- Slopen ondergronds
- Bodemsanering
- Niet Gesprongen Explosieven/Ontplofbare Oorlogsresten
- Ondergrondse infrastructuur(kabels en leidingen)
- Baggeren, het uitzeven van de bodems van waterwegen, werkzaamheden die op andere wijze de archeologische waarde van de bodems van waterwegen aantasten.

Conclusie

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.2.2 Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied.

Op basis van de Cultuurhistorische kaart (CHW) van provincie Zuid-Holland is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. Ook zijn historische topografische kaarten beschouwd.

Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische atlas van de provincie Zuid-Holland, in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Het is tevens niet gelegen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Hoewel de PWA Kazerne op dit moment geen monumentale status heeft, wordt het complex wel erkend vanwege zijn positieve stedenbouwkundige waarde. Daarom heeft Viersen, Bureau voor Bouwhistorie en Advies in mei 2023 een cultuurhistorische verkenning met waardestelling opgeleverd. De volledige rapportage daarvan is opgenomen in Bijlage 5.

De kantoorgebouwen en de dienstwoningen hebben een architectuurhistorische waarde van gemiddelde betekenis, terwijl de bunker een hoge architectuurhistorische waarde heeft. Het terrein heeft een bijzondere geschiedenis en heeft veel potentieel voor herontwikkeling tot een aantrekkelijke woonwijk.

Ondanks dat de kazerne geen monumentale status heeft, is de cultuurhistorische waarde gewaarborgd in het stedenbouwkundig plan als één van de kernwaarden (zie paragraaf 4.2.2).

Navolgend worden de waardestellingen uit de cultuurhistorische verkenning beschreven.

Externe waardestelling:

<u>Bunker</u>

De in 1967-1968 gebouwde bunker heeft dienst gedaan als het landelijke hoofdkwartier van de Nationaal Territoriaal Bevelhebber (NTB), vanaf 1975 het Nationaal Territoriaal Commando (NTC). Voor het begrip van het functioneren van de Nederlandse verdediging tijdens de Koude Oorlog is de bunker van essentieel belang.

Als beschermd onderkomen van de NTB, later NTC, is het gebouw één van de belangrijkste militaire relicten uit de Koude Oorlog in Nederland en heeft het een hoge cultuurhistorische waarde en een hoge monumentwaarde. Deze waarden worden aanmerkelijk versterkt doordat de inrichtingselementen van de bunker bijzonder gaaf bewaard zijn gebleven. De nog aanwezige installaties en interieurelementen geven een zeer goed beeld hoe de bunker zou moeten functioneren in het geval van een oorlogssituatie.

Kazernegebouw

Het kazernegebouw dat in 1988-1991 naast de bunker is gebouwd heeft een architectuur die gebruikelijk is voor dit type gebouw in die periode. Het ontwerp en de uitvoering van het gebouw stammen uit de laatste fase van de Koude Oorlog. De indeling van het gebouw is op een aantal onderdelen na niet wezenlijk anders dan een gewoon kantoorgebouw. Ook de architectuur is niet specifiek militair. Derhalve heeft het kazernegebouw als onderdeel van het commandocentrum van het NTC een positieve cultuurhistorische waarde en als object een positieve monumentwaarde.

Dienstwoning

De dubbele dienstwoning als object heeft een indifferente monumentwaarde.

Interne waardestelling

De interne waardestelling van de bunker gaat vergezeld van een waardestellingsrepresentatieplattegrond. Deze plattegrond is weergegeven in Bijlage 5. Voor de kazerne en de dienstwoningen is afgezien van het weergeven van een waarderingstekening omdat er geen bruikbare basistekening ter beschikbaar is. Voor beide gebouwen is daarom volstaan met uitsluitend een tekstuele waardestelling.

Bunker

De bunker ligt min of meer verscholen achter de kazerne en is alleen vanaf de zuidzijde herkenbaar. Het gebouw heeft een indifferente stedenbouwkundige waarde.

De bakstenen bekleding is bedoeld om de functie van het gebouw aan het zicht te onttrekken. In dit opzicht sluit de sobere en gesloten architectuur goed aan op de functie van het gebouw als bunker. Het gebouw heeft een hoge architectuurhistorische waarde.

De in gewapend beton uitgevoerde constructie is een goed en gaaf bewaard voorbeeld van bescherming tegen de gevolgen van een NBC-aanval (Nucleair, Biologisch of Chemisch) De gewapend-betonconstructie heeft een hoge bouwhistorische waarde. De (gas)deuren, (nood)luiken en bijbehorende voorzieningen getuigen van de beschermende maatregelen tegen de hiervoor genoemde dreigingen. Deze elementen zijn nog vrijwel volledig en gaaf aanwezig. Evenals het gehele casco hebben deze onderdelen een hoge bouwhistorische waarde.

De structuur en opzet van het gebouw getuigen van het oorspronkelijke gebruik. Dit geldt vooral zowel het exterieur als het interieur. De interieurelementen, zoals (klap)tafels, wandborden, voorzieningen voor kaarten, buizenpost, verlichting en dergelijke zijn vrijwel allemaal speciaal voor dit gebruik ontworpen dan wel aangepast. Het volledige interieur heeft derhalve een hoge gebruikshistorische waarde.

Kazernegebouw

Vanwege de situering en als onderdeel van het grotendeels intacte kazerne-ensemble (kazernegebouw met garage, bunker en dubbele dienstwoning) heeft het kazernegebouw een positieve stedenbouwkundige ensemblewaarde.

De architectuur is echter niet bijzonder en tevens niet herkenbaar als een kazerne. Op grond hiervan heeft de kazerne een indifferente architectuurhistorische waarde.

Er zijn nog zeer veel constructies van dit type gebouw aanwezig in Nederland. Het kazernegebouw heeft dus een indifferente bouwhistorische waarde.

Aan het gebruik als kazerne herinneren onder andere de cellen, de beveiligde ruimten, de keuken en een garage voor de marechaussee. Derhalve heeft het gebouw een positieve gebruikshistorische waarde.

Dienstwoning

De dubbele dienstwoning is een algemeen voorkomende woning uit 1984 die geen rol speelt in de betekenis van het straatbeeld. De woningen hebben daarom een indifferente stedenbouwkundige, architectuurhistorische en bouwhistorische waarde.

De woningen maken echter functioneel deel ut van het kazernecomplex. Dienstwoningen zijn gebruikelijk bij dit type kazerne. Op grond hiervan hebben de woningen een positieve gebruikshistorische waarde.

Conclusie

Hoewel de PWA Kazerne op dit moment geen monumentale status heeft, wordt het complex wel erkend vanwege zijn positieve stedenbouwkundige waarde. De unieke en rijke geschiedenis van de locatie wordt benut om een bijzondere culturele omgeving te ontwikkelen. De historische context wordt niet alleen behouden, maar ook geïntegreerd in de open leefomgeving. Het aspect 'cultuurhistorie' vormt daarmee geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.3 Bodemkwaliteit

Het beleid ten aanzien van de bodemkwaliteit is op nationaal niveau vastgelegd in de Wet bodembescherming (Wbb) en het Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam bodembeheer.

Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Om deze vragen te beantwoorden is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig.

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de beoogde functie(s).

Situatie plangebied

Door Ingenieursbureau Land is er een verkennend bodem- en asbestonderzoek (Bijlage 6). Uit de resultaten blijkt dat op de locatie licht tot matig verhoogde gehalten in grond en grondwater zijn aangetoond, dit beïnvloed de hergebruiksmogelijkheden van de grond. Tevens is op de locatie een ophooglaag met betonschuim aanwezig. De resultaten geven geen aanleiding om een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming te verwachten. Dit was ook niet de verwachting op basis van het vooronderzoek. Geconcludeerd kan dus worden dat de bodemkwaliteit geschikt is (te maken) voor het beoogd gebruik (wonen).

Ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning bouwen zal het bodemonderzoek op onderdelen nog uitgebreid moeten worden, omdat delen van het onderzoeksgebied niet onderzocht konden worden vanwege aanwezige bebouwing.

Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Als uitgangspunt geldt dat het project niet leidt tot milieuoverlast bij milieugevoelige functies (bijvoorbeeld wonen) in de omgeving en dat de komst van milieugevoelige functies de activiteiten van milieubelastende activiteiten niet in de weg staat. Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009) ontwikkeld in de vorm van een bedrijvenlijst. Bedrijven zijn hierin ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Situatie plangebied

De omgeving van het plangebied kan worden aangemerkt als gemengd gebied. Zo komen in de omgeving naast woonfuncties tevens sport-, bedrijfs- en maatschappelijke functies voor. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? interne werking)

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar gezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonende in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' is in dit kader niet milieubelastend voor de omgeving. Van de aantasting van woon- en leefklimaat van omwonende is in beginsel dan ook geen sprake. Onderdeel van het voorliggende plan is de realisatie van enkele maatschappelijke functies, zoals een gezondheidscentrum en een buurtontmoetingsplek. Het gezondheidscentrum betreft een milieucategorie 1/A functie. Dergelijke functies zijn in een stedelijke/gemengde omgeving verenigbaar direct naast woningbouw. Een buurtontmoetingsplek wordt als functie niet benoemd in de VNG lijst bedrijven en milieuzonering, maar zou gelijk gesteld kunnen worden aan een buurthuis. Dit betreft een milieucategorie 2/B functie. De verenigbaarheid met woningbouw kan geborgd worden door de functie bouwkundig afgescheiden van een woonfunctie te realiseren of door, wanneer de functie in hetzelfde gebouw wordt gerealiseerd, bouwkundige maatregelen te treffen die een vergelijkbaar effect hebben als bouwkundig afgescheiden realisatie.

Gezien het bovengenoemde kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonende op basis van het aspecten 'Bedrijven en milieuzonering'.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woningen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

Ten oosten van het plangebied ligt een voetbalvereniging met velden met verlichting. Deze wordt tot milieucategorie 3.1 gerekend. In gemengd gebied betekent dit een richtafstand van 30 meter gebaseerd op het aspect 'geluid'. De voetbalvereniging ligt op een afstand van circa 100 meter.

Ten westen van het plangebied bevindt zich op circa 20 meter afstand een enkelbestemming 'bedrijf'. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn maximaal bedrijven tot milieucategorie 2 toegestaan met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen. Dergelijke bedrijven hebben een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Daarmee voldoet het voorliggend plan aan de gestelde richtafstand.

Ten noorden van het plangebied bevindt zich een sporthal. Sporthallen worden tot milieucategorie 3.1 gerekend. In gemengd gebied betekent dit een richtafstand van 30 meter gebaseerd op het aspect 'geluid'. De aspecten 'geur', 'stof' en 'gevaar' vormen geen belemmering. In de beoogde situatie bevinden zich woningen binnen de richtafstand van 30 meter. In de feitelijke situatie is echter sprake van een overdekte sporthal met een gesloten gevel. Vanwege de gesloten gevel kan ervan worden uitgegaan dat van geluiduitstraling naar het plangebied beperkt sprake is en van een aanvaardbaar niveau is.

Gezien het bovengenoemde is vooral geluidsbelasting van de parkeerplaats bij de sporthal aan de orde, aangezien dit het meest relevant is qua optredend geluid en daardoor eventuele hinder. Hier is nader onderzoek naar gedaan, waarvan de resultaten zijn opgenomen in Bijlage 7. Geluid als gevolg van het parkeren van voertuigen wordt geacht omgevingseigen geluid te zijn, passend bij een stedelijke omgeving. Ter hoogte van de gebouwen B-N en B-Z is de parkeergelegenheid bij de tennishal op enige afstand van de woningen gesitueerd, door de ligging van een ontsluitingsweg binnen het plangebied. Het is aannemelijk dat het zwaartepunt van de parkeerbewegingen plaatsvindt in de dag- en avondperiode en niet te onderscheiden is van parkeerbewegingen van bewoners van het plan (de ‘eigen’ parkeerbewegingen). Te verwachten is dat niet alleen bij de tennishal wordt geparkeerd, maar ook op het openbare parkeerterrein (onderdeel van het plan, zie figuur 3) bij de Groen van Prinsterersingel. Gelet op deze omstandigheden is niet te verwachten dat geluidhinder optreedt als gevolg van het parkeren bij de tennishal en is sprake van een aanvaardbare situatie.

Achter de sporthal liggen tennisbanen met verlichting. Deze wordt tot milieucategorie 3.1 gerekend. In gemengd gebied betekent dit een richtafstand van 30 meter gebaseerd op het aspect 'geluid'. De tennisbanen liggen op een afstand van meer dan 50 meter. Het plangebied ligt op meer dan 50 meter afstand. Geluidhinder is dus niet te verwachten. Lichthinder is gelet op de onderlinge eveneens niet te verwachten, bovendien ligt er een sporthal tussen die zowel licht als geluid richting het plangebied blokkeert.

Naast de tennisbanen liggen eveneens twee padelbanen. Op basis van de Handreiking Padel en Geluid blijkt dat bij twee padelbanen een richtafstand van 100 meter representatief is. Aan deze afstand wordt niet voldaan, daarom is een modelberekening gemaakt, waarbij voor de geluidemissie gebruik is gemaakt van de Handreiking Padel en Geluid. Deze berekening is opgenomen in Bijlage 7. Hieruit blijkt dat sprake is van overschrijding van de grenswaarde voor de avondperiode. Omdat gebleken is dat de geluidbelasting als gevolg het gebruik van de padelbanen niet door middel van bron- en overdrachtsmaatregelen verminderd kan worden, komen maatregelen bij de ontvanger, dus in het woningbouwplan, in aanmerking. Daarom is in het bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting bepaald dat de woningen in gebouw B-N en B-Z dienen te worden voorzien in voldoende geluidwering van de gevels. Door het binnenniveau in de woningen te borgen, geldt dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd wordt.

Gelet op de hoogte van de berekende geluidbelastingen is voor de activiteiten van de tennis- en padelvereniging, wat betreft het gebruik van de padelbanen, een maatwerkvoorschrift nodig op grond van artikel 2.20, artikel 1 Activiteitenbesluit milieubeheer. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin het realiseren van voldoende geluidwering van gevels is vastgelegd. Door het opnemen van deze voorwaardelijke verplichting is publiekrechtelijk geborgd dat maatregelen getroffen worden. Daarmee is voldoende aannamelijk dat dat maatwerkvoorschriften kunnen worden opgeleverd en stand houden. Ter voorbereiding op het maatwerkvoorschrift dient een volledig akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, uitgaande van de representatieve bedrijfssituatie van de volledige inrichting.

Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.5 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Situatie plangebied

Spoorweglawaai en industrielawaai vormen geen belemmering voor het beoogde plan, omdat bronnen daarvoor op te grote afstand van het plangebied zijn gesitueerd.

Het plangebied bevindt zich binnen de wettelijke zone van wegen en nabij niet-gezoneerde 30 km/uur-wegen. Het plan maakt nieuwe geluidgevoelige functies, namelijk wonen, mogelijk. Als onderdeel van de bestemmingsplanwijziging is een akoestisch onderzoek benodigd, in het kader van de Wet geluidhinder en het door de gemeente Gouda gehanteerd geluidbeleid. Daarom heeft Aveco de Bondt een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai ten behoeve van de herontwikkeling van het terrein van de PWA-kazerne te Gouda. De volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 8. Navolgend worden de resultaten beschreven.

Resultaten

Uit de rekenresultaten van dit akoestisch onderzoek blijkt dat rekening gehouden moet worden met hogere geluidbelastingen op de randen van het plangebied, als gevolg van wegen waar de maximum rijsnelheid 30 km/uur is (Wibautstraat, Groen van Prinsterersingel) of het gedeelte van de Bodegraafsestraatweg waar maximaal 30 km/uur gereden mag worden. Dergelijke wegen zijn niet van een zone voorzien conform artikel 74 Wgh. Hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder zijn daarom niet aan de orde en artikel 110f Wgh, waarin is gesteld dat hogere grenswaarden alleen kunnen worden afgegeven wanneer maatregelen niet mogelijk zijn of stuiten op overwegende bezwaren, is ook niet van toepassing. Ten slotte wordt opgemerkt dat de voorwaarden van een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte, uit het geluidbeleid, evenmin van toepassing zijn op het plan.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn wel geluidbeperkende maatregelen afgewogen omdat de geluidbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB die in de Wet geluidhinder wordt gehanteerd. Algemeen geldt bij de afweging van geluidbeperkende maatregelen een voorkeursvolgorde. Dit houdt in dat bij voorkeur maatregelen worden getroffen aan de bron van het geluid. Mocht dit niet mogelijk zijn of onvoldoende doeltreffend zijn, dan worden maatregelen in de overdracht van het geluid afgewogen. Als ook overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn of onvoldoende doeltreffend zijn, worden maatregelen bij de ontvanger (gevelmaatregelen) getroffen.

Uit de beschouwing van geluidbeperkende maatregelen blijkt dat bronmaatregelen niet reëel zijn of stuiten op een overwegend bezwaar van financiële of technische aard. Overdrachtsmaatregelen stuiten op overwegende bezwaren van financiële aard of zijn door onvoldoende ruimte niet mogelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het advies om voor het borgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aan te sluiten op de eis voor de geluidwering van gevels zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Uitgangspunt hierbij is de cumulatieve geluidbelasting (zonder toepassing van de aftrek conform artikel 110g Wgh), die op de randen van de bouwvelden in het plangebied ten hoogste 60 dB bedraagt.

Geluidbelasting op gevels stedenbouwkundig ontwerp

In het akoestisch onderzoek zijn de cumulatieve geluidbelastingen op de gevels van het stedenbouwkundig ontwerp gevisualiseerd. Uit de resultaten blijkt welke delen van het plan als geluidluw aan te merken zijn. Daarnaast is af te leiden (uit de cumulatieve geluidbelasting) voor welke gevels rekening gehouden dient te worden met overschrijding van de voorkeurswaarde.

Er is geen hogere grenswaarde voor het plan benodigd, want hogere geluidbelasting is alleen te verwachten als gevolg van 30 km/uur-wegen. De berekende cumulatieve geluidbelasting, waarbij de aftrek van artikel 110g Wgh niet is toegepast, bedraagt ten hoogste 59 dB. Uit de resultaten zijn de volgende conclusies getrokken:

I. De hoogste geluidbelasting (tot en met 59 dB) treedt op aan de zuidzijde van het plangebied dat grenst aan de Wibautstraat;

II. Cumulatieve geluidbelasting hoger dan 53 dB treedt op de gevels van de gebouwen in bouwveld A, B-noord, C en D, het gebouw in bouwveld B-zuid is geluidluw gesitueerd;
III. Alle woningen waar sprake is van een hogere cumulatieve geluidbelasting dan 53 dB (zonder toepassing van artikel 110g Wgh) kunnen ook voorzien in een gevel waar ten hoogste 53 dB, oftewel waar de geluidbelasting niet hoger is dan de voorkeurswaarde (na aftrek conform artikel 110g Wgh).

De berekende geluidbelastingen zijn ruimschoots lager dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL bevat enerzijds alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en anderzijds alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verslechteren.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. 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 toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
c. een plan draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1.500 woningen of 100.000 m^2 kantoorruimte met één ontsluitingsweg);
d. een plan past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Bij ieder ruimtelijke ontwikkeling moet toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaatsvinden, met andere woorden het moet duidelijk zijn welke gevolgen het project heeft voor de luchtkwaliteit. Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit niet verslechtert c.q. dat het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

Situatie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 222 woningen en een gezondheidscentrum met functies zoals een huisarts, fysiotherapeut en een apotheek en andere functies. Gezien het bovengenoemde kan gesteld worden dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

Het aantal te realiseren woningen blijft ruim onder de aangegeven grens van 1.500 woningen zoals opgenomen in het Besluit NIBM. Hiermee kan in beginsel redelijkerwijs worden uitgesloten dat de grenswaarde van 3% voor verontreinigde stoffen wordt overschreden. Door middel van de NIBM tool is wel berekend of de extra bijdrage aan verkeer in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

De totale extra verkeersgeneratie ten opzichte van de huidige situatie is 1.150 motorvoertuigbewegingen per dag extra. De onderbouwing en toelichting van de verkeersgeneratie is te vinden in het Bijlage 1.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1150
	Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,82**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,19**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 4.2: NIBM-tool

Uit de bovenstaande berekening blijkt dat de bijdrage onder de NIBM-norm blijft. Daarom hoeft voor het plan geen nader onderzoek betreffende luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd at het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.7 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen moet voor externe veiligheid worden gekeken naar:

- bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan, gebruiken en/of produceren, zoals lpg tankstations;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor, de lucht of het water en door buisleidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een bedrijf (ook wel inrichting genoemd) of langs een vervoersas. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Toetsing vindt plaats op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit

externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

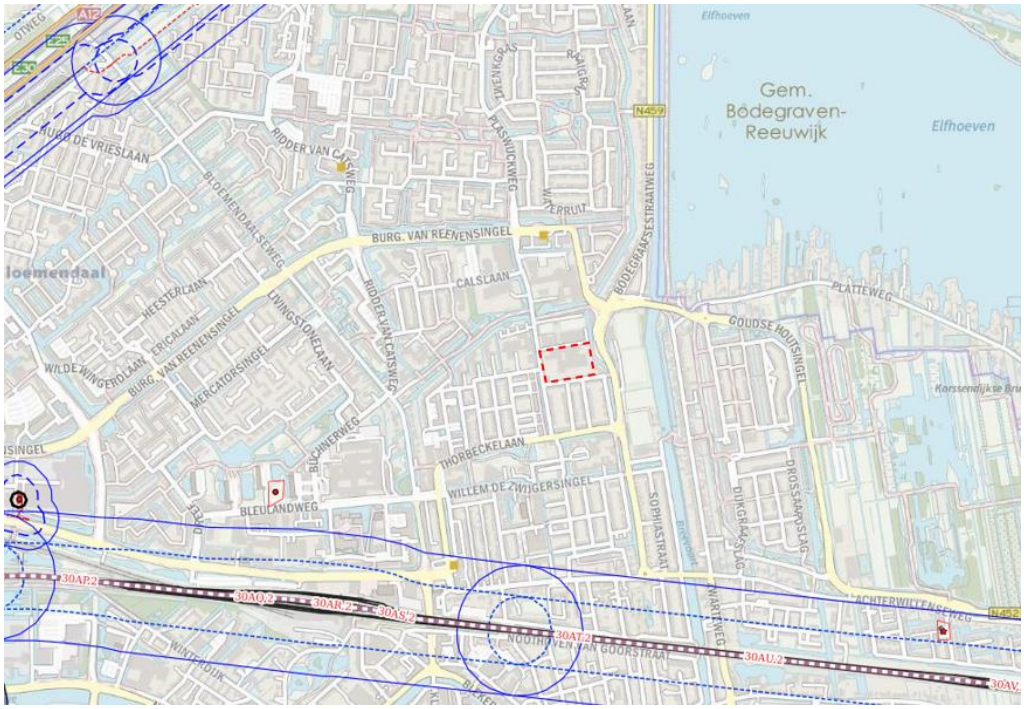
Situatie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling is relevant in het kader van externe veiligheid. Het is een kwetsbaar object (conform artikel 1, lid 1 sub b en l van het Besluit externe veiligheid inrichtingen).

Met behulp van de Signaleringskaart-EV is een inventarisatie verricht van de risicobronnen in en rond het plangebied. Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de invloedsgebieden van inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen;
- geen stationaire of mobiele risicobronnen bevat.

In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de Signaleringskaart EV met betrekking tot het plangebied en de omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.3: Uitsnede Signaleringskaart EV (plangebied rood omlijnd)

Het plangebied is op dermate grote afstand van risicobronnen gesitueerd dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Advies Veiligheidsregio Hollands Midden

Veiligheidsregio Hollands Midden heeft advies uitgebracht over de voorliggende plannen. Om de kans op incidenten te verkleinen, de effecten te beperken en / of de zelfredzaamheid van de aanwezigen en het optreden van de hulpdiensten te verbeteren, is het volgende geadviseerd:

- Om een effectieve inzet van de brandweer en andere hulpdiensten te borgen is het belangrijk om te voldoen aan de afmetingen zoals beschreven in het beleidsdocument Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid VRHM.
- Vanwege de mogelijkheid dat er bij een calamiteit op de basisnetroute spoor toxische stoffen vrijkomen in de omgeving wordt geadviseerd om de bouwwerken te voorzien van de mogelijkheid de ventilatie met één druk op de knop af te kunnen schakelen.
- De offensieve bluswatervoorziening (voor de bestrijding van kleine branden) is nog niet geprojecteerd in het plangebied. Graag ontvangen wij te zijner tijd een voorstel met de projecteringstekeningen van de brandkranen en eventuele andere bluswaterwinmogelijkheden, inclusief de gereserveerde opstelplaats van het brandweervoertuig.
- Geadviseerd wordt om te voorzien in een opstelplaats tot op een afstand van 10/40 meter gemeten van de (brandweer)ingang, zodat voldaan wordt aan artikel 6.37 van het Bouwbesluit en daarmee een snelle inzet voor het beperken van schade en eventueel redden van personen mogelijk wordt gemaakt.

Het advies wordt betrokken in de verdere uitwerking van de plannen.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.8 Water

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied van het Hoogheemraadschap Rijnland.

Onderdeel van dit bestemmingsplan is de waterparagraaf die tot stand komt door het doorlopen van het watertoetsproces. Op basis van deze watertoets wordt de waterparagraaf opgesteld. In de waterparagraaf is vastgelegd hoe binnen het project met de waterhuishoudkundige aspecten (waterveiligheid, oppervlaktewater, hemelwater, grondwater, waterkwaliteit en afvalwater) dient te worden omgegaan.

Situatie plangebied

In Bijlage 9 is het watertoetsdocument opgenomen. Daarin zijn de watergerelateerde beleidskaders in beeld gebracht en de plan specifieke uitgangspunten waarop het ontwerp wordt gebaseerd. Deze zijn tevens afgestemd met de gemeente Gouda en het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Uit de watertoets blijkt dat ontwikkeling enkele potentieel negatieve effecten voor het watersysteem heeft, waar maatregelen voor genomen moeten worden. Hieronder volgt een opsomming van de belangrijkste conclusies en aandachtspunten:

- Voor herontwikkeling van het verharde oppervlak dient een waterbergingsvoorziening t.b.v. een vertraagde afvoer richting het oppervlaktewater te worden gerealiseerd. De beleidsuitgangspunten van het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn hiervoor maatgevend met 55 mm per m^2 afgekoppeld verhard oppervlak. In het huidige ontwerp is sprake van een herontwikkeling van verhard oppervlak van 8.618 m^2. De waterbergingsopgave bedraagt daardoor 474 m^3.
- In het huidige ontwerp zijn voorzieningen getroffen t.b.v. waterberging in de vorm van groenblauwe daken, halfverharding en vlonder.
- In het plangebied dient jaarlijks 450 mm van de jaarlijkse neerslag te worden geïnfiltreerd. In huidige ontwerp komt de retentieopgave van 474 m^3 uiteindelijk ten goede aan het grondwater, waarmee het geïnfiltreerd wordt. De wijze waarop is nog niet duidelijk en moet nog nader worden beschreven.
- Om schade te voorkomen bij een extreme neerslag situatie moet 90mm/uur geborgen kunnen worden.
- Het totale plangebied omhelst 17.449 m^2, er moet dus voor 1.570 m^3 water bergingsruimte gevonden worden. Op het plangebied is 6.809 m^2 bebouwd. Op maaiveld (10.640m^2) kan 100mm geborgen worden doordat het maaiveld minimaal 15cm lager ligt dan het entreepeil van de gebouwen. Dit komt neer op een bergingscapaciteit van 1.064 m^3. Daarnaast hebben de groenblauwe daken, halfverharding en vlonder een potentiële bergingscapaciteit van respectievelijk 374 m3, 132 m^3 en 65 m3. Hiermee kan in totaal 1.635 m^3 worden geborgen wat betekend dat er genoeg ruimte in het plangebied om de 90mm tijdens hevige regenval te bergen. Hierbij is ervan uitgegaan van een nieuwe maaiveldhoogte tussen de -1,4 tot -1,3 m NAP en dat geen grote hoogteverschillen worden aangebracht waardoor water zich in 1 deel van het plangebied verzameld.
- Gebaseerd op de beschikbare gegevens is de verwachting dat de gebouwen op een voldoende hoog niveau gebouwd kunnen worden om de gewenste ontwateringsdiepte te behalen en (grond)wateroverlast te voorkomen. Dit heeft de voorkeur boven een drainagesysteem. Om de lokale grondwaterstanden in het plangebied beter inzichtelijk te maken is het aan te raden om aanvullende grondwaterstandmetingen en doorlatendheidsmetingen in het plangebied uit te voeren. Deze zijn benodigd voor de verdere onderbouwing en uitwerking van de ruimtelijke aanpassingen.
- De vuilwaterafvoer moet worden aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel onder de Groen van Prinsterersingel. Dit zal in een volgende fase verder moeten worden onderzocht en bepaald in overleg met de gemeente.

- Voor verschillende onderdelen is een watervergunning nodig. Het gaat hier om:
  1. Het afvoeren van hemelwater vanaf nieuw verhard oppervlak op B-watergangen;
  2. Voor tijdelijke of structurele grondwateronttrekking is op grond van de Waterwet een melding of vergunning van het hoogheemraadschap nodig.

Bij het indienen van de omgevingsvergunning levert de initiatiefnemer een technisch uitgewerkt ontwerp aan waaruit is op te maken hoe de ontwikkeling haar totale bergings- en vertragingsopgave definitief invult, op welke wijze het water vanaf de verharde oppervlakken in de waterberging terecht komt en hoe deze in verband met de afvoer in verbinding komt te staan met het omringende watersysteem. Dit dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente Gouda. In overleg zijn alternatieve oplossingen vanuit marktpartijen bespreekbaar.

Conclusie

Het aspect 'water' vormt in principe geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan. Wel dient rekening te worden gehouden met de uitkomsten van het watertoetsproces. Het hoogheemraadschap heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg aangegeven akkoord te zijn me de plannen.

4.9 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de 'Wet natuurbescherming' in werking getreden. De 'Boswet', de 'Flora en faunawet' en de 'Natuurbeschermingswet 1998' zijn per die datum ingetrokken. De Wet natuurbescherming (Wnb) vormt het voornaamste beleidsmatige toetsingskader op het gebied van de soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Milieu adviesbureau Adverbo heeft in het kader van de voorgenomen herontwikkeling een 'Quickscan flora en fauna (d.d. 29 juli 2022, Bijlage 11) uitgevoerd. Naar aanleiding van de Quickscan heeft Milieu adviesbureau Adverbo nader vleermuisonderzoek (d.d. 29 juli 2022, Bijlage 12) en een nader gierzwaluwonderzoek (d.d. 12 augustus 2022, Bijlage 13) uitgevoerd. Tevens is een onderzoek naar huismussen uitgevoerd (d.d. 24 april 2023, Bijlage 14). De resultaten en bevindingen uit deze rapporten zijn verwerkt in de onderstaande paragraaf. De volledige rapportages zijn te raadplegen in de bijlage.

4.9.1 Gebiedsbescherming

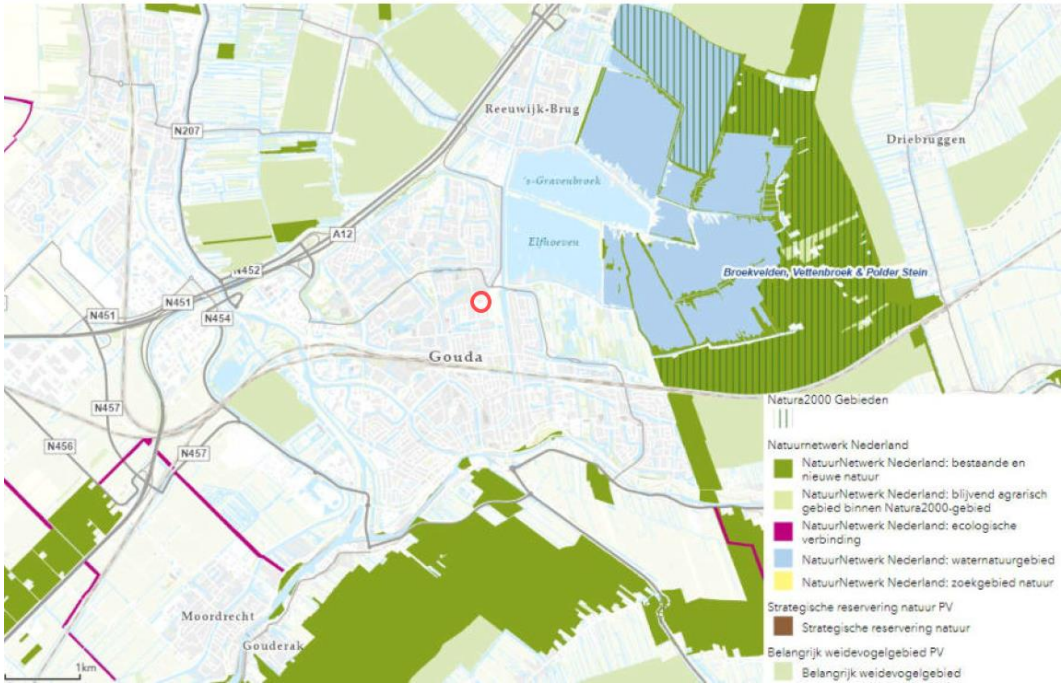
Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen die een hoge wettelijke bescherming kennen. Hiervoor zijn Natura 2000 en gebieden onderdeel uitmakend van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) aangewezen.

Natura 2000-gebied

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Gezien de aard van de geplande ingrepen en de afstand ten opzichte van omliggende Natura 2000-gebieden worden significante negatieve effecten als gevolg van directe effecten (zoals geluidhinder, lichthinder en hinder trillingen) uitgesloten. Emissie van stikstof uit het plangebied kan over grotere afstand tot negatieve effecten leiden. Door middel van een AERIUS-berekening is onderzocht of hier sprake van is (Bijlage 10). Uit de AERIUS-berekening blijkt dat in de gebruiksfase en realisatiefase geen sprake is van stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Zuid-Holland

Het plangebied is geen onderdeel van het natuurnetwerk Zuid-Holland. Onderdelen van het natuurnetwerk liggen op minimaal 1,6 km ten zuidoosten van het plangebied. Gezien de aard van de geplande ingrepen en de afstand ten opzichte van het natuurnetwerk Zuid-Holland worden significante negatieve effecten uitgesloten. In figuur 4.4 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het natuurnetwerk Zuid-Holland weergegeven.



Afbeelding 4.4: Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden en Natuurnetwerk Zuid-Holland

4.9.2 Soortenbescherming

Soortenbescherming is onder de Wet natuurbescherming geregeld op basis van een drietal verschillende beschermingsregimes, namelijk voor vogelrichtlijnsoorten, habitatrichtlijnsoorten en overige soorten. Voor al deze soorten geldt dat het verboden is ze opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren, om eventuele eieren opzettelijk te vernielen, om de vaste voortplantings- of rustplaatsen te beschadigen en om beschermde plantensoorten opzettelijk te ontwortelen of te vernielen. Hiervan kan onder andere sprake zijn bij het kappen van bomen, het slopen van gebouwen of het storten en afgraven van gronden.

Uit de onderzoeksresultaten van de Quickscan Flora en Fauna (Bijlage 11) is gebleken dat het plangebied in potentie geschikt is voor beschermde soorten, waaronder vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. Op basis van deze resultaten is nader onderzoek uitgevoerd. Effecten door de geplande werkzaamheden op overige beschermde flora- en faunasoorten worden binnen het plangebied niet verwacht.

<u>Nader onderzoek gierzwaluw</u>

Uit het nader onderzoek (Bijlage 13) blijkt dat binnen het plangebied geen nestelende- dan wel gierende dieren zijn waargenomen. Gezien nestlocaties ontbreken zijn negatieve effecten veroorzaakt door de geplande ingrepen uitgesloten.

<u>Nader onderzoek vleermuizen</u>

Middels het nader onderzoek (Bijlage 12) zijn in het plangebied de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis waargenomen. De laatvlieger en rosse vleermuis zijn enkel foeragerend en/of overvliegend waargenomen.

Binnen het plangebied zijn zomer- en paarverblijfplaatsen van de gewone- en ruige dwergvleermuis aangetroffen. Tevens is een kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Bij de sloop van het kazernegebouw en de aanliggende woning gaan deze verblijfplaatsen verloren. Tevens kunnen tijdens de werkzaamheden dieren worden verstoord, verwond of gedood indien geen mitigerende maatregelen worden genomen.

Het uitvoeren van de geplande ingrepen en daarmee de vernietiging van de beschermde verblijfplaatsen is een overtreding van de Wet natuurbescherming. Om overtreding van de Wnb bij uitvoering van de plannen te voorkomen is een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Adverbo heeft een activiteitenplan opgesteld waarbij mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven die de negatieve effecten op vleermuizen zo veel mogelijk beperken. Het activiteitenplan en de uitgevoerde onderzoeken vormen de onderbouwing voor de ontheffingsaanvraag.

Nader onderzoek huismus

Op de locatie is nader onderzoek gedaan naar de huismus. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 14. Uit het onderzoek blijkt het dat nestlocaties van de huismus ontbreken binnen het plangebied. Gezien nestlocaties van de huismus ontbreken binnen het plangebied en zodoende in de te slopen gebouwen, zijn negatieve effecten veroorzaakt door de geplande ingrepen op de huismus uitgesloten. Er worden geen verbodsbepalingen overtreden. Vervolgstappen zijn niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor de beoogde ontwikkeling een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is vereist. Middels een ontheffingsaanvraag en activiteitenplan is een aanvraag voor ontheffing Wet natuurbescherming ingediend. Voor vleermuizen worden jaarlijks regelmatig ontheffingen verleend. Het ligt dan ook voor de hand dat de ontheffing ook hier verleend zal worden. In het kader van gebiedsbescherming worden significante negatieve effecten uitgesloten. Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.10 Verkeer en parkeren

De ontwikkeling dient een goede verkeersafwikkeling te hebben en voldoende parkeerruimte te bevatten zodat een goede leefbaarheid in de omgeving gehandhaafd blijft.

Ten behoeve van het voorliggend plan heeft Goudappel onderzoek verricht naar de te verwachten verkeerseffecten op de omgeving en de parkeerbehoefte. Hierna wordt beknopt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksconclusies. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar Bijlage 1.

4.10.1 Verkeer

De transformatie van een leegstaand gebouw naar een nieuw woonmilieu met voorzieningen zorgt voor extra mobiliteit in de omgeving ten opzichte van de huidige situatie. De ontwikkeling zorgt voor extra voetgangers, fietsers, busreizigers en autoverkeer. Met name het autoverkeer heeft impact op de omgeving, vanwege de uitstoot van geluid en luchtemissies en de hoeveelheid autoverkeer is ook relevant voor de verkeersveiligheid van meer kwetsbare verkeersdeelnemers zoals voetgangers en fietsers. Daarom is in het onderzoek inzicht gegeven in de verkeerseffecten van de planontwikkeling en zijn deze beoordeeld aan de hand van verkeerskundige richtlijnen. Ook de wijze van ontsluiting is behandeld. Er waren verschillende mogelijkheden om de parkeerplaatsen te ontsluiten. Middels een variantenstudie is de optimale ontsluiting bepaald.

Ten opzichte van de huidige situatie zal de ontwikkeling voor extra verkeersbewegingen zorgen op de omliggende wegen. Oorspronkelijk zorgde de PWA-kazerne ook voor verkeersbewegingen, maar de kazerne is al meerdere jaren niet meer in gebruik. De locatie doet nu tijdelijk dienst als schoolgebouw voor de Waarden, die normaal aan de overkant is gehuisvest, dat pand wordt momenteel gerenoveerd.

De planlocatie wordt ontsloten op de Groen van Prinsterersingel. De huidige bussluis wordt naar het zuiden verplaatst, waardoor verkeer van/naar de planlocatie via het noordelijk deel van de Groen van Prinsterersingel gaat rijden in plaats van het zuidelijk deel. Daarmee wordt het zuidelijk deel ‘gespaard’ van extra verkeersbewegingen, en ontstaat een snellere aantakking op de stedelijke randweg (Burgemeester van Reenensingel) wat past bij de visie van het Verkeerscirculatieplan.

De herontwikkeling zorgt voor ongeveer 1.150 motorvoertuigbewegingen per dag extra. Het verkeer verspreidt zich over verschillende wegen. Hoe verder weg van de planlocatie hoe kleiner de verkeerseffecten zijn. Het grootste verkeerseffect vindt plaats op het noordelijk deel van de Groen van Prinsterersingel. Dit is een erftoegangsweg 30 km/u met een gemengd profiel waar diverse scholen aan gelegen zijn. Op deze straat rijden meer fietsers dan auto's. Het voornemen is de Groen van Prinsterersingel als fietsstraat aan te wijzen, maar daar heeft nog geen definitieve besluitvorming over plaatsgevonden. Voor een fietsstraat is het wenselijk zo min mogelijk autoverkeer te hebben, en zijn maximaal acceptabele intensiteiten opgesteld. De verkeersdruk op de Groen van Prinsterersingel voldoet hier ruimschoots aan. Enkel het meest noordelijke stukje richting de Burgemeester van Reenensingel waar al het wijkverkeer samenkomt is net te druk voor een fietsstraat. Gezien de beperkte lengte en de ligging nabij de verkeerslichten met daar invloed van, wordt deze overschrijding van de richtlijn niet onoverkomelijk geacht.

Tot slot is ook de impact van het extra verkeer op de Burgemeester van Reenensingel beoordeeld. Deze weg is onderdeel van de stedelijke ringweg, en een belangrijke drager van het autonetwerk van Gouda. Het is van belang dat deze goed doorstroomt om verkeer zoveel mogelijk te bundelen op deze randweg en de bereikbaarheid op peil te houden. De doorstroming wordt met name bepaald door de kruispunten. Uit kruispuntanalyses blijkt dat het extra verkeer door de planontwikkeling nauwelijks impact heeft op de verkeersafwikkeling bij de kruispunten. Wachttijden blijven nagenoeg gelijk.

Daarmee concluderen we dan ook dat de ontwikkeling van de PWA kazerne niet tot onacceptabele verkeerseffecten leidt.

4.10.2 Parkeren

Een analyse is uitgevoerd op de parkeernormen van de gemeente Gouda om te beoordelen of deze passend zijn voor het beoogde programma op de beoogde locatie. Doel hiervan is om passende parkeernormen te hanteren, zodat niet te veel en niet te weinig parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. De gemeente Gouda biedt in haar beleid ontheffingsbevoegdheid (artikel 3.1.e parkeerverordening) voor het college om af te wijken van de parkeernormering. Op deze manier wordt maatwerk mogelijk gemaakt. In het onderzoek is per doelgroep onderzocht wat een passende parkeernorm is (bewoners, bezoekers van bewoners, gezondheidscentrum) en of daarmee gemotiveerd kan worden afgeweken van de parkeernormen. Tevens zijn de mogelijkheden voor de inzet van deelmobiliteit onderzocht.

De gehele planlocatie wordt opnieuw ingericht. Op de planlocatie komt parkeergelegenheid voor de toekomstig gebruikers (bewoners, werknemers en bezoekers). Op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid is beoordeeld of in voldoende mate in parkeergelegenheid wordt voorzien. De standaard parkeernormen van de gemeente blijken - na analyse van daadwerkelijk autobezit in Gouda naar huishoudentype – hoger te zijn dan nodig. Het gemeentelijk parkeerbeleid biedt de mogelijkheid om onderbouwd af te wijken.

Daarom is gekeken wat het verwachtte autobezit/gebruik onder toekomstig gebruikers is, en zijn daar passende parkeernormen voor afgeleid. Op basis van deze passende parkeernormen zijn voor 222 woningen en het zorgcentrum op het maatgevende moment – de zaterdagavond - 228 parkeerplaatsen nodig. Totaal worden 196 parkeerplaatsen extra aangelegd. Verder zijn er op zaterdagavond naar verwachting nog zo'n 37 vrije parkeerplaatsen in de directe omgeving van de planlocatie. Bij het bepalen van deze restcapaciteit is ermee rekening gehouden dat sprake moet zijn van een acceptabele parkeersituatie voor de huidige parkeerders. Dit is het geval. De parkeerplaatsen komen bovendien in aanmerking voor dubbelgebruik. Totaal (196 + 37 = 233) is daarmee dus in voldoende mate parkeergelegenheid beschikbaar om de te verwachten parkeerbehoefte op te vangen.

Toekomstig bewoners op deze locatie zijn relatief minder afhankelijk van de auto. Gouda is een goed befietsbare stad, alle bestemming zijn binnen 15 minuten met de fiets te bereiken, waaronder het station, winkelcentrum Bloemendaal en de binnenstad. Tevens zijn er in de nabije omgeving veel voorzieningen aanwezig, waardoor vaak op korte afstand alle dagelijkse activiteiten zijn te ondernemen.

Als blijkt dat er fors overschot is aan parkeerplaatsen, en de parkeervraag dus lager dan in dit rapport berekend, dan zijn er mogelijkheden om enkele parkeervlakken om te zetten in groen. Dat kan de uitstraling en inrichting van de planlocatie aantrekkelijker maken.

Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.11 Kabels en leidingen

Kabels en (buis)leidingen in de grond in of nabij het plangebied kunnen van belang zijn voor een ruimtelijke ontwikkeling en dienen derhalve planologisch geregeld te worden. Het gaat dan om kabels en leidingen met een veiligheidsrisico of een belangrijke maatschappelijke functie, zoals (ondergrondse) hoogspanningskabels, gasleidingen of buisleidingen voor brandbare en vergiftigde stoffen.

In het plangebied loopt een planologisch relevante leiding te weten;

- watertransportleiding.

Ter weerszijden van de leidingen mogen al dan niet bebouwing worden gerealiseerd als wordt voldaan aan de eisen die de leidingbeheerder stelt. In onderhavig plan worden geen nieuwe bebouwingen geplaatst ter plaatse van de watertransportleiding.

Voor het bestemmingsplan heeft dit tot gevolg dat ter plaatse van de watertransportleiding de dubbelbestemming 'Leiding - Water' wordt toegediend. In onderhavig plan is geen bebouwing gepland binnen deze dubbelbestemming.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.12 Besluit milieueffectrapportage

4.12.1 Wettelijk kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

4.12.2 Situatie plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in principe in directe eindbestemmingen voor de binnen de planonderdelen aanwezige activiteiten. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. Dat betekent, dat het bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt, zoals dat is bedoeld in categorie D.11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Deze activiteit betreft de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Een stedelijk project valt onder een m.e.r.-beoordelingsplicht in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Aangezien deze drempelwaarden niet worden overschreden geeft het Besluit milieueffectrapportage aanleiding om een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieueffecten.

4.12.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in Bijlage 16. Op basis van de huidige kennis en uitgangspunten ten tijde van het uitvoeren van de m.e.r.-beoordeling, kan voor alle aspecten worden uitgesloten dat onderhavig plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu oplevert. Geadviseerd wordt om het college van B&W van de gemeente Gouda te laten besluiten dat geen milieueffectrapportage nodig is.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij het opstellen van een bestemmingsplan onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijk uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een bestemmingsplan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1 Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn. Dit overleg heeft plaatsgevonden en de reacties daarvan zijn verwerkt voor zover ze relevant waren voor het bestemmingsplan.

5.1.2 Participatie

Vanaf 2020 tot en met heden is een participatietraject doorlopen en zijn periodiek participatiebijeenkomsten georganiseerd waarbij bewoners, ondernemers en andere geïnteresseerden aanwezig konden zijn. Van de participatiebijeenkomsten zijn verslagen gemaakt. Het participatietraject bestond uit verschillende onderdelen, waaronder: informatievoorziening, peilingen en bijeenkomsten.

Op donderdag 12 oktober 2023 is een bewonersavond georganiseerd om geïnteresseerden te informeren rondom de ontwikkelingen van de PWA-Kazerne in Gouda. Het verslag hiervan is opgenomen in Bijlage 17. De avond is georganiseerd vanuit de projectontwikkelaars en de gemeente Gouda. De ontwerpers hebben het nieuwe plan gepresenteerd. Vervolgens was er een gelegenheid voor het stellen van vragen. De vragen en de reacties zijn weergegeven in Bijlage 17.

5.1.3 Zienswijzenprocedure

Zienswijzennota

Het bestemmingsplan heeft overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) gedurende zes weken ter inzage gelegen van 24 december 2023 tot en met 24 januari 2024. Tijdens deze periode zijn 6 zienswijzen ingebracht, deze zijn beantwoord in een zienswijzennota. Uit de beantwoording van de zienswijzen volgt één aanpassing in de toelichting van het bestemmingsplan. Deze aanpassing betreft een verduidelijking over de besluitvorming over de fietsstraat. Verduidelijkt is dat hierover nog geen definitieve besluitvorming heeft plaatsgevonden.

Ambtshalve wijzigingen

Verder is een ambtshalve wijziging doorgevoerd met betrekking tot de afmeting van het meest noordelijke bouwvlak. Geconstateerd is dat het bouwvlak ter plaatse van het noordelijk bouwvlak ontoereikend is voor het beoogde plan.

A. Langs het BN blok ontbreekt ruimte om een woongalerij te kunnen toepassen voor de woningen bij transformatie. Derhalve is dit bouwvlak 90 centimeter in zuidelijke richting verlegd.
B. Tussen blokken BN en BZ is per abuis een stuk van de bestaande kopgevel niet meegenomen bij de bepaling van het bouwvlak. Bij transformatie wordt de bestaande constructie ingepakt met isolatie en nieuwe gevel, vandaar dat dit bouwvlak met 150 centimeter in westelijke richting is verlegd.
C. Aan de kopgevel van blok BZ ontbreekt bij transformatie ruimte om de beukmaat van de bestaande constructie door te kunnen zetten. Dit gaat ten koste van de programmatische invulling van dit bouwblok. Derhalve is dit bouwvlak met 160 centimeter in westelijke richting verlegd.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

5.2.1 Grondexploitatiewet

Doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

Het bouwplan is aan te merken als bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit omgevingsrecht. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin kostenverhaal is geregeld. Hierdoor zijn de kosten anderszins verzekerd en kan worden afgezien van een exploitatieplan.

Hoofdstuk 6 Juridische regeling

In dit hoofdstuk worden, voor zover dit nodig en wenselijk wordt geacht, de van het bestemmingsplan deel uitmakende planregels van een nadere toelichting voorzien. Qua vormgeving en planregels is voor zover mogelijk aangesloten bij de SVBP2012 en de binnen de gemeente Gouda gehanteerde bestemmingsplanregels en begripsbepalingen.

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'PWA Kazerne, Gouda' dient te voldoen aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Daarnaast dient het bestemmingsplan te voldoen aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Deze ministeriële regeling heeft met name invloed op de vorm van het bestemmingsplan. Zo zijn in deze ministeriële regeling hoofdgroepen van bestemmingen opgenomen en worden er standaard regels voor de begrippen en de wijze van meten gegeven. In dit hoofdstuk worden de van het bestemmingsplan deel uitmakende voorschriften van een nadere toelichting voorzien.

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

1. *Inleidende regels.*
2. *Bestemmingsregels.*
3. *Algemene regels.*
4. *Overgangs- en slotregels*

In hoofdstuk 1 worden in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

In hoofdstuk 2 worden de op de plankaart aangegeven gedetailleerde bestemmingen omschreven en worden per bestemming de bouwregels vermeld.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels die gelden voor het gehele bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

6.2 Plansystematiek

6.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. De bestemming is een beschrijving van de functies waarvoor de grond mag worden gebruikt. Op de verbeelding zijn tevens aanduidingen opgenomen met het oog op het aanwijzen van gebieden waarop een specifieke regeling binnen de regels van toepassing is. Deze aanduidingen krijgen in de regels een juridische betekenis.

6.2.2 Regels

6.2.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

6.2.2.2 Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In het bestemmingsplan 'PWA Kazerne, Gouda' komen de volgende bestemmingen voor:

Wonen

Deze enkelbestemming maakt de bouw van woningen en enkele maatschappelijke voorzieningen mogelijk, zoals omschreven in hoofdstuk 2. De regels zijn onderverdeeld in o.a. gebruiksregels en bouwregels.

Leiding - Water

Deze dubbelbestemming regelt een bijzonder belang dat eerst afgewogen dient te worden alvorens de onderliggende bestemming mag worden toegepast. Er gelden hier dus twee bestemmingen, waarbij de dubbelbestemming voor gaat op de onderliggende bestemming.

Concreet betekent dit voor de bestemming "Leiding" dat het belang van de leiding die in de grond aanwezig is, primair wordt gesteld. Binnen deze bestemming mag pas gebouwd worden als voldaan wordt aan de eisen die de leidingbeheerder stelt.

6.2.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

6.2.2.4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan. In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Parkeer- en verkeersonderzoek

Bijlage 2 Schaduwwerking

Bijlage 3 Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 4 Archeologisch verkennend booronderzoek

Bijlage 5 Cultuurhistorische verkenning met waardestelling

Bijlage 6 Bodemonderzoek

Bijlage 7 Memo geluid padel en parkeren

Bijlage 8 Akoestisch onderzoek

Bijlage 9 Watertoets

Bijlage 10 AERIUS-berekening

Bijlage 11 Quickscan flora en fauna

Bijlage 12 Nader vleermuisonderzoek

Bijlage 13 Nader gierzwaluwonderzoek

Bijlage 14 Nader onderzoek huismus

Bijlage 15 Verkeersveiligheid fietsstraat

Bijlage 16 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 17 Participatierapport

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan PWA Kazerne, Gouda met identificatienummer NL.IMRO.0513.PWA-DF01 van de gemeente Gouda.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan PWA Kazerne, Gouda, bestaande uit de kaart met identificatienummer NL.IMRO.0513.PWA-DF01;

1.4 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.

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 ander bouwwerk

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder dak.

1.7 archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden, tenminste ouder dan 50 jaar.

1.8 bebouwing

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

1.9 bebouwingspercentage

De bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden.

1.10 bed & breakfast

Een aan de woonfunctie ondergeschikte verblijfsvoorziening, bestaande uit het tegen betaling aanbieden van toeristisch en kortdurend verblijf in de woning en/of bijbehorende gebouwen. Een bed & breakfast wordt gerund door de hoofdbewoner(s) van de woning.

1.11 bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning

het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen detailhandelbedrijf zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

1.12 beroepsmatige activiteiten in of bij een woning

het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

1.13 bestaand

a. Met betrekking tot bebouwing:

legale bebouwing die op tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning.

b. Met betrekking tot gebruik:

het legale gebruik van grond en bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel toegestaan krachtens een omgevingsvergunning.

1.14 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 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.

1.17 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.

1.18 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.19 bouwlaag, laag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond; hieronder wordt niet begrepen:

a. een onderbouw: een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 m boven peil is gelegen;
b. een vide, waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van de onderliggende laag;
c. een zolder, waarvan de oppervlakte, voor zover de bouwhoogte groter is dan 1,5 m, niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van de onderliggende laag.

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak

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

1.23 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect en duurzaam met de aarde is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de aarde.

1.24 buurtontmoetingsplek

Een openbaar gebouw in een wijk dat zich richt op het bijdragen aan de integrale leefkwaliteit van de buurt. In het openbaar gebouw kunnen buurtactiviteiten worden georganiseerd.

1.25 cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

1.26 dakkapel

Een verticaal raamkozijn in een schuin dak, voorzien van eigen dak en zijwanden, welke constructie uitsluitend als dakkapel wordt aangemerkt indien de oppervlakte van de dakkapel geringer is dan de oppervlakte van het dakvlak en zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt.

1.27 dakopbouw

een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok en/of de goot van het dak waardoor de bouwhoogte van het gebouw toeneemt.

1.28 dakvlak

een hellend vlak in een dak.

1.29 detailhandel

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

1.30 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in een omvang alsof die bedrijfsmatig is, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

1.31 gebouw

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

1.32 gezondheidscentrum

Centrum waarin diverse zorgverlenende instanties en daarmee gelijk te stellen diensten gehuisvest zijn zoals huisartsenzorg, apotheker, fysio- en overige therapeuten, diagnostici, verlos- en verpleegkundigen, ziekenverzorging, maatschappelijk werk en wijkverpleging en waarin geen onzelfstandige of zelfstandige woonvormen zijn toegelaten en geen overnachtingen dan wel andere geluidgevoelige functies plaatsvinden.

1.33 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.34 horecabedrijf

een bedrijf, dat in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, op het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

In dit plan worden de volgende categorieën van horecabedrijven onderscheiden:

horeca, categorie I:

een horecabedrijf, dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen (winkelondersteunende horeca). In het bedrijf worden overwegend niet ter plaatse bereide kleine etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank verstrekt; hieronder worden in ieder geval begrepen lunchrooms, koffie- en theehuizen en ijssalons.

horeca, categorie II:

a. een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse (maaltijdverstrekkers). De nadruk ligt op de dag- en (vroege) avondfunctie (keuken open van ca. 17:00 tot 22:00 uur). Hieronder worden in ieder geval begrepen: restaurants, bistro's en crêperies.
b. een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide (kleine) etenswaren (spijsverstrekkers). Hieronder worden in ieder geval begrepen: snackbars, cafetaria's, fastfoodketens, grillrooms, automatieken en snelbuffetten.

horeca, categorie III:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse (drankverstrekkers). De nadruk ligt vooral op de avond en nacht. Hieronder worden in ieder geval begrepen: cafés, bars en brasserieën.

horeca, categorie IV:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Hieronder worden in ieder geval begrepen: discotheken, bardancings, zaalverhuurlocaties en partycentra.

horeca, categorie V:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf al dan niet gecombineerd met een café en/of restaurant. Hieronder worden in ieder geval begrepen: hotels, pensions en overige logiesverstrekkers.

1.35 hospitaverhuur

Ondergeschikte kamerverhuur op niet professionele basis. De hoofdbewoner is de verhuurder van de kamer(s) en is woonachtig op het adres en is ingeschreven in de gemeentelijke basis administratie.

1.36 huishouden

Een huishouden bestaat uit één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen. Van een huishouden is slechts sprake indien er bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners is. Ook mantelzorg-relatie kan worden aangemerkt als een huishouden.

1.37 kamerverhuur

Het verhuren van onzelfstandige woonruimte. Voor de toepassing van deze regels wordt het bewonen van zelfstandige woonruimte door meer dan één huishouden eveneens als kamerbewoning/kamerverhuur beschouwd.

1.38 kunstwerk

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.39 logies/ logiesfunctie

Alle vormen van logies/ verhuur met commerciële doeleinden van de gehele woning voor kortdurend, toeristisch verblijf aan derden.

1.40 luifel

Een constructie bestaande uit een dak met maximaal 1 zijwand.

1.41 maaiveld

De gemiddelde hoogte van het bestaande terrein grenzende aan de gevels.

1.42 maatschappelijke voorzieningen

overheids-, medische, educatieve, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van sportbeoefening, kinderdagverblijven, kinderopvang en zorg, waaronder wonen met zorgvraag en bijzondere woonvormen;

1.43 nutsvoorziening

Een voorziening voor de telecommunicatie en de gas-, water-, en elektriciteitsdistributie en voor soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten worden begrepen. Onder nutsvoorzieningen worden ook begrepen bouwwerken voor koude- en warmteopslag, het opladen van accu's van voertuigen met een elektromotor en containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen.

1.44 ondergeschikte bouwdelen

bouwdeel van beperkte afmetingen, dat buiten de hoofdmassa van het gebouw uitsteekt, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, liftopbouwen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, balkons, overstekende daken, airco kasten en warmtepompen;

1.45 ondergeschikte horeca

ondergeschikte horeca een horeca-activiteit die ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit, welke uitsluitend toegankelijk is via de hoofdactiviteit en waarvan de openingstijden van de horeca-activiteit zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit;

1.46 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;

1.47 onzelfstandige woonruimte

Woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij keuken, toilet en badkamer als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt.

1.48 overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.49 peil

1. De kruin van de dichtstbij gelegen weg, als de (voor)gevel van het gebouw of het bouwwerk, geen gebouw zijnde, geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 10 m of minder van die weg;
2. De gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende maaiveld vóór het bouwrijp maken, als de (voor)gevel van het gebouw of het bouwwerk, geen gebouw zijnde, is gelegen op een afstand van meer dan 10 m van de dichtstbij gelegen weg;
3. Indien het bepaalde onder 1 of 2 niet voldoende concreet is te bepalen, het door of namens burgemeester en wethouders aan te geven peil.

1.50 prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon of meerdere personen tegen vergoeding.

1.51 seksautomatenhal

een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of liveshows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven.

1.52 seksbioscoop/-theater

een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven.

1.53 seksinrichting

De voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.54 sekswinkel

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarbinnen hoofdzakelijk (minimaal 70% van de vloeroppervlakte) goederen van erotisch-pornografische aard worden verkocht of verhuurd.

1.55 veranda

een ten opzichte van het maaiveld verhoogde vlonder met eventueel lage afscheiding en/ of een openconstructie daarboven.

1.56 voorgevel

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, als een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel.

1.57 voorgevelrooilijn

De voorgevelrooilijn als in de Bouwverordening, tenzij dit anders is aangegeven in het bestemmingsplan.

1.58 wonen/ woondoeleinden

Het duurzaam gehuisvest zijn in een woning of wooneenheid conform de onderhavige begripsbepaling.

1.59 woning/ wooneenheid

Een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 Afstand tussen gebouwen:

De kortste afstand tussen de buitenwerkse maten van de gebouwen.

2.1.2 Afstand tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens:

De kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de bouwperceelgrens.

2.1.3 De bouwhoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.1.4 De breedte van een gebouw:

Tussen de buitenwerkse maten en/of de harten van de scheidingsmuren.

2.1.5 De dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.6 De goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.1.7 De oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschaften, airco kasten, warmtepompen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van buitenwerkse maten, bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

a. voor lengten in meters (m);
b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
d. voor verhoudingen in procenten (%);
e. voor hoeken/hellingen in graden (º).

2.4 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de aangegeven lijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning en beroepsmatige activiteiten in of bij een woning;
b. maatschappelijke voorzieningen, zoals een gezondheidscentrum, museum met ondergeschikte horeca en een buurtontmoetingsplek, met een maximaal bruto vloeroppervlak van 2.700 m^2.
c. tuinen en erven;
d. groenvoorzieningen en water;
e. speelvoorzieningen;
f. (gebouwde) fietsenstallingvoorzieningen;
g. (gebouwde) parkeervoorzieningen;
h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. nutsvoorzieningen;
j. straatmeubilair;
k. bijbehorende (ontsluitings)wegen, straten en paden;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

1. woningen in de vorm van gestapelde en grondgebonden woningen zijn toegestaan;
2. het maximum aantal woningen bedraagt 222;
3. minimaal 30% van het totaal aantal woningen dient te worden gerealiseerd als sociale huurwoning;
4. minimaal 10% van het totaal aantal woningen dient te worden gerealiseerd als middenhuurwoning;
5. minimaal 15% van plangebied wordt openbaar toegankelijk groen;
6. voorzieningen behorende bij parkeervoorzieningen zijn toegestaan binnen en buiten het bouwvlak;

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken;
b. gebouwen mogen worden gebouwd tot een maximale goot- en bouwhoogte zoals op de verbeelding is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum goothoogte (m);
c. de afstand tussen hoofdgebouwen bedraagt tenminste 8,5 meter;
d. alvorens een omgevingsvergunning, gericht op (bouw)werkzaamheden in het kader van de doeleinden zoals bedoeld in 3.1 verleend kan worden, zal worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen, zoals bepaald in Artikel 9 Overige regels.
e. in afwijking van het bepaalde onder a is de bouw van balkons en andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen buiten het bouwvlak toegestaan;

3.2.3 Veranda

Ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van wonen - veranda' is een Veranda toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

3.2.4 Bijbehorend bouwwerk - trap

Een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een entree trap is toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd mits:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 2 m;
b. de bouwhoogte van vogelnestkasten niet meer bedraagt dan 5 meter;
c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 3 m.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Afmetingen van bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. een goed windklimaat; en
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. 3.2.2 onder b en toestaan dat de bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met maximaal 2 m.

3.4.1 Afwegingskader

Een in lid 3.4 genoemde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
d. de verkeersveiligheid;
e. de brandveiligheid;
f. de externe veiligheid;
g. de sociale veiligheid.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Beroepsmatige activiteiten

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het medegebruik van woningen en/of bijgebouwen als praktijkruimte voor beroepsmatige activiteiten en bedrijfsmatige activiteiten, mits:

a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de brutovloeroppervlakte gebruikt voor beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten niet meer mag bedragen dan 35% van het vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m²;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;
c. geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt in de omgeving;
d. er wordt voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein;
e. de beroepsmatige activiteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
f. geen detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de beroepsmatige activiteiten;

3.5.2 Gebruik woning door één huishouden

a. Tot een gebruik in strijd met de bestemmingen wordt in ieder geval gerekend:
   1. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
   2. het gebruik van de woning voor bedrijfsmatige kamerverhuur of onzelfstandige woonruimte.
b. Tot een gebruik niet in strijd met de bestemmingen wordt in ieder geval gerekend:
   1. het gebruik van de woning voor hospitaverhuur van maximaal twee kamers aan maximaal twee huishoudens ten behoeve van woondoeleinden.

3.5.3 Gebruik bed & breakfast

Het gebruik van een woning voor het verhuren van kamers ten behoeve van een bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
b. de bed & breakfast is ingeschreven in het register voor toeristische verhuur;
c. de bed en breakfast mag alleen gebruikt worden voor recreatief en zakelijk toerisme;
d. er kunnen maximaal 2 kamers in gebruik worden genomen als bed & breakfast;
e. het aantal personen dat gelijktijdig gebruik maakt van de bed & breakfast mag maximaal 4 personen bedragen;
f. personen mogen maximaal 21 nachten achtereen gebruik maken van de bed & breakfast;
g. de kamers maken onderdeel uit van het hoofdgebouw of bijgebouw van de woning;
h. de bed & breakfast wordt door de hoofdbewoner uitgeoefend en deze blijft ook als woning aanwezig tijdens het verblijf van gasten;
i. er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig voor auto en fiets;
j. de kamers mogen na beëindiging van de bed & breakfast niet functioneren als zelfstandige wooneenheid.

3.5.4 Gebruik logiesfuncties of vakantieverhuur volledige woning

Het gebruik van de woning als logiesfunctie (vakantieverhuur van volledige woning), is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
b. de woning is als logiesfunctie ingeschreven in het register voor toeristische verhuur;
c. het aantal personen dat gelijktijdig gebruik maakt van de logiesfunctie mag maximaal 6 bedragen;
d. de woning mag maximaal 60 dagen per kalenderjaar worden verhuurd als logiesfunctie;
e. de verhuur van de woning wordt door de hoofdbewoner uitgeoefend die op het betreffende adres staat ingeschreven in de basisregistratie personen;
f. de hoofdbewoner heeft toestemming van de rechtmatige eigenaar en/of VVE voor het verhuren van de woning;
g. de hoofdbewoner zorgt voor toezicht tijdens het verblijf van de gasten en is bereikbaar bij calamiteiten of overlast;
h. de logiesfunctie mag geen nadelige invloed uitoefenen op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen veroorzaken in de directe omgeving.

3.5.5 Afwijking voor kamerverhuur of onzelfstandige woonruimte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 3.5.2 sub b voor kamerverhuur of onzelfstandige woonruimte, mits:

a. de onzelfstandige woonruimte gevestigd wordt binnen een woning met een bestemming 'Wonen';
b. het totaal aantal onzelfstandige woonruimtes niet meer dan vier per woning is;
c. een onzelfstandige woonruimte een minimale gebruiksoppervlakte van 12 m² heeft;
d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad. Deze belangen worden aantoonbaar meegenomen in de aanvraag;
e. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en motoren;
f. er wordt voorzien in voldoende ruimte voor (brom- en snor-)fietsen en containers voor huishoudelijk afval op eigen terrein ten behoeve van bewoners van de woning.

3.5.6 Voorwaardelijke verplichting openbaar groen

a. Een omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen” wordt niet eerder verleend dan nadat in de omgevingsvergunningaanvraag is aangetoond dat de beleidsregels, zoals bepaald in de Structuurvisie Groen, welke als Bijlage 1 bij de regels is toegevoegd, in acht zijn genomen, waaraan wordt geacht te zijn voldaan indien ter plaatse van minimaal 15% van de oppervlakte van het plan openbaar groen wordt aangelegd en in stand gehouden;
b. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor wonen als bedoeld in lid 3.1 sub a is niet toegestaan, als het in lid 3.5.6 sub a genoemde minimale oppervlakte van het plan niet als openbaar groen wordt aangelegd en in stand gehouden.

3.5.7 Voorwaardelijke verplichting geluid wegverkeer

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen wordt slechts verleend indien voorzien is in een bouwkundige constructie met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de gecumuleerde geluidsbelasting van wegverkeer inclusief 30 km/u wegen van die constructie en 33 dB.

3.5.8 Voorwaardelijke verplichting geluid inrichtingen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting' wordt slechts verleend als in de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vanwege geluid als gevolg van de representatieve bedrijfssituatie van een inrichting. Hiervan is sprake als:

a. uit akoestisch onderzoek blijkt dat binnen geluidsgevoelige ruimten dan wel verblijfsruimten van een woning de geluidsniveaus niet meer bedragen dan:
    1. Voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau:
        - 35 dB(A) in de dagperiode
        - 30 dB(A) in de avondperiode
        - 25 dB(A) in de nachtperiode
    2. Voor het maximaal geluidsniveau:
        - 55 dB(A) in de dagperiode
        - 50 dB(A) in de avondperiode
        - 45 dB(A) in de nachtperiode

Artikel 4 Leiding - Water

Artikel 4 Leiding - Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een waterleiding met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken, met de hartlijn van de leiding uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - water'.

4.2 Bouwregels

a. Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de dubbelbestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.
b. Ten dienste van de andere daar voorkomende bestemming moge geen bouwwerken worden gebouwd.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de aangegeven onderliggende bestemmingen, op voorwaarde, dat:

a. de belangen met betrekking tot de betrokken leidingen dit toelaten;
b. alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betrokken leiding.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk

4.4.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in artikel 4.4.2 is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren op en in de gronden als bedoeld in artikel 4.1:

a. het aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
d. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen;
e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
f. het permanent opslaan van goederen.

4.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 4.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

a. in het kader van het normale beheer en onderhoud conform de toegekende bestemmingen
b. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan
    1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen vergunning was vereist;
    2. is of mag worden begonnen volgens een verleende vergunning;
c. die graafwerkzaamheden vormen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

4.4.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

a. de veiligheid met betrekking tot de waterleiding niet wordt geschaad;
b. vooraf schriftelijk advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen

Vlaggenmasten, antennemasten, schoorstenen en dergelijke, die deel uitmaken van een gebouw, mogen de voor dat gebouw toegestane maximale bouwhoogte met niet meer dan 8 m overschrijden.

6.2 Dakopbouwen ten behoeve van bewassings-, luchtbehandelings- en liftinstallaties

Voor dakopbouwen gelden de volgende regels:

a. dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, bewassings-, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen gezamenlijk geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van het dakoppervlak van het gebouw waarop zij worden geplaatst;
b. de maximale bouwhoogte van dakopbouwen bedraagt 3,5 meter;
c. onder dakopbouwen als bedoeld in dit plan worden in ieder geval verstaan dakopbouwen ten behoeve van:
    1. noodtrappen;
    2. bewassings-, luchtbehandelings- en liftinstallaties;
    3. voorzieningen voor het opwekken en leveren van duurzame energie;
    4. overige technische installaties.

6.3 Onderkeldering

6.3.1 Bouwregels

Voor de bouw zijn de bestemmingsplanregels ten aanzien van de toelaatbaarheid, aard, omvang en situering van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat ondergrondse bouw uitsluitend is toegestaan:

a. onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, mits gebouwd wordt tussen peil en 3,5 m onder peil;
b. voor ondergrondse funderingen en ondergrondse andere bouwwerken, mits de bouwgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden;

6.3.2 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 6.3.1 onder a. ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, mits:

a. de bouwhoogte van kelders ten minste 0,1 m beneden peil bedraagt;
b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de openbare weg ten minste 1 m bedraagt, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelsgrens mag worden gebouwd;
c. kelders niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

6.4 Vluchttrap

Een vluchttrap ten behoeve van (brand)veiligheid bij gestapelde woningen is toegestaan, mits:

a. de vluchttrap in het achtererfgebied wordt gebouwd;
b. de aangegeven bouwgrens met ten hoogste 4,5 m wordt overschreden, indien buiten het bouwvlak wordt gebouwd;
c. de bouwhoogte maximaal 1,5 m meer bedraagt dan de maximaal toegestane bouwhoogte van het aangrenzende gebouw waartoe de vluchttrap dient.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemmingen strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend 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, tenzij dit gebruik verband houdt met:
      - het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
      - de opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering;
      - het opslaan of storten van afval- en meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen.
b. van bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, detailhandel en een horecabedrijf, voor zover zulks niet expliciet is toegestaan ingevolge de bestemmingsregels.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels ten behoeve van:

a. een afwijking ten aanzien van de voorgeschreven bouwhoogte van gebouwen, bouwhoogte van andere bouwwerken, grondoppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanduidingen, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages;
b. het bouwen van andere bouwwerken, zoals vlaggenmasten, artistieke kunstwerken, antennes e.d. tot een bouwhoogte van 15 m, mits belangen van derden niet in onevenredige mate worden aangetast;
c. het overschrijden van de aangegeven bouw- en bestemmingsgrenzen met ten hoogste 0,8 m, indien het erkers, luifels en dergelijke ondergeschikte bouwdelen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken betreft;
d. het overschrijden van de aangegeven bouw- en bestemmingsgrenzen met ten hoogste 2,5 m, indien het balkons en galerijen betreft;
e. het overschrijden van de aangegeven bouw- en bestemmingsgrenzen met ten hoogste 1,5 m, indien het hijsinrichtingen, laadbruggen, reclametoestellen, draagconstructies voor reclame en kelderingangen of kelderkoekoeken betreft.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

a. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's overeenkomstig de beleidsregels 'Mobiliteitsplan Gouda 2017 – 2026' en 'Parkeerplan Gouda 2020' in voldoende mate ruimte zijn aangebracht en in stand gehouden in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort;
b. Aan het bepaalde in 9.1 sub a wordt geacht te zijn voldaan indien bij verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' vast staat dat het aantal parkeerplaatsen ten minste overeenkomt met het aantal parkeerplaatsen dat voor het betreffende gebied en de betreffende functie(s) benodigd is, overeenkomstig de passende parkeernormen uitgewerkt in het onderzoek van Goudappel Parkeer- en verkeersonderzoek PWA-kazerne (Bijlage 1).
c. De in 9.1 sub a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's, inclusief de rijwegen om deze ruimten te bereiken, moet redelijkerwijs bereikbaar zijn per auto en onafhankelijk van andere parkeerruimten kunnen functioneren. Voorts moet deze ruimte afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
    1. indien de desbetreffende afmetingen in overeenstemming zijn met het bepaalde in NEN 2443, uitgave 2000, de Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV 2012 van het CROW) en de CROW publicatie 293 Ontwerpwijzer parkeergarages. wat betreft de in de bijlage opgenomen afmetingen van parkeerwegen;
    2. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte in overeenstemming is met de Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV 2012 van het CROW) en de CROW-publicatie 337 Richtlijn toegankelijkheid.
d. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in de behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort.
e. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van fietsen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
f. Aan het bepaalde in lid 9.1 sub e wordt geacht te zijn voldaan indien bij verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' vast staat dat het aantal parkeerplaatsen ten minste overeenkomt met het aantal parkeerplaatsen dat voor het betreffende gebied en de betreffende functie(s) benodigd is, overeenkomstig de passende parkeernormen uitgewerkt in het onderzoek van Goudappel Parkeer- en verkeersonderzoek PWA-kazerne (Bijlage 1).

9.2 Afwijken parkeernormen

a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 9.1 sub a en het bepaalde in 9.1 sub d:
    1. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien. In het geval in het openbaar gebied wordt voorzien in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte is het uitsluitend toegestaan op grond van dit onderdeel ontheffing te verlenen indien het naar het oordeel van burgemeester en wethouders redelijkerwijs fysiek onmogelijk of uit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst is op eigen terrein in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte te voorzien, of
    2. in situaties waar het algemeen belang is gediend kan van de parkeernorm worden afgeweken. De gemeente kan in voorkomende gevallen maatwerk bieden.

9.3 Wijziging parkeernormering

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, het bepaalde in 9.1 wijzigen indien nieuw gemeentelijk beleid inzake het aspect 'parkeren' is vastgesteld.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 Bouwen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 10.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 10.1.1 met maximaal 10%.

10.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 10.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1 Gebruik

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

10.2.2 Verbod verandering strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.2.1, 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.

10.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Als het gebruik, bedoeld in lid 10.2.1, na het tijdstip van 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.

10.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 10.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan PWA Kazerne, Gouda.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Structuurvisie Groen