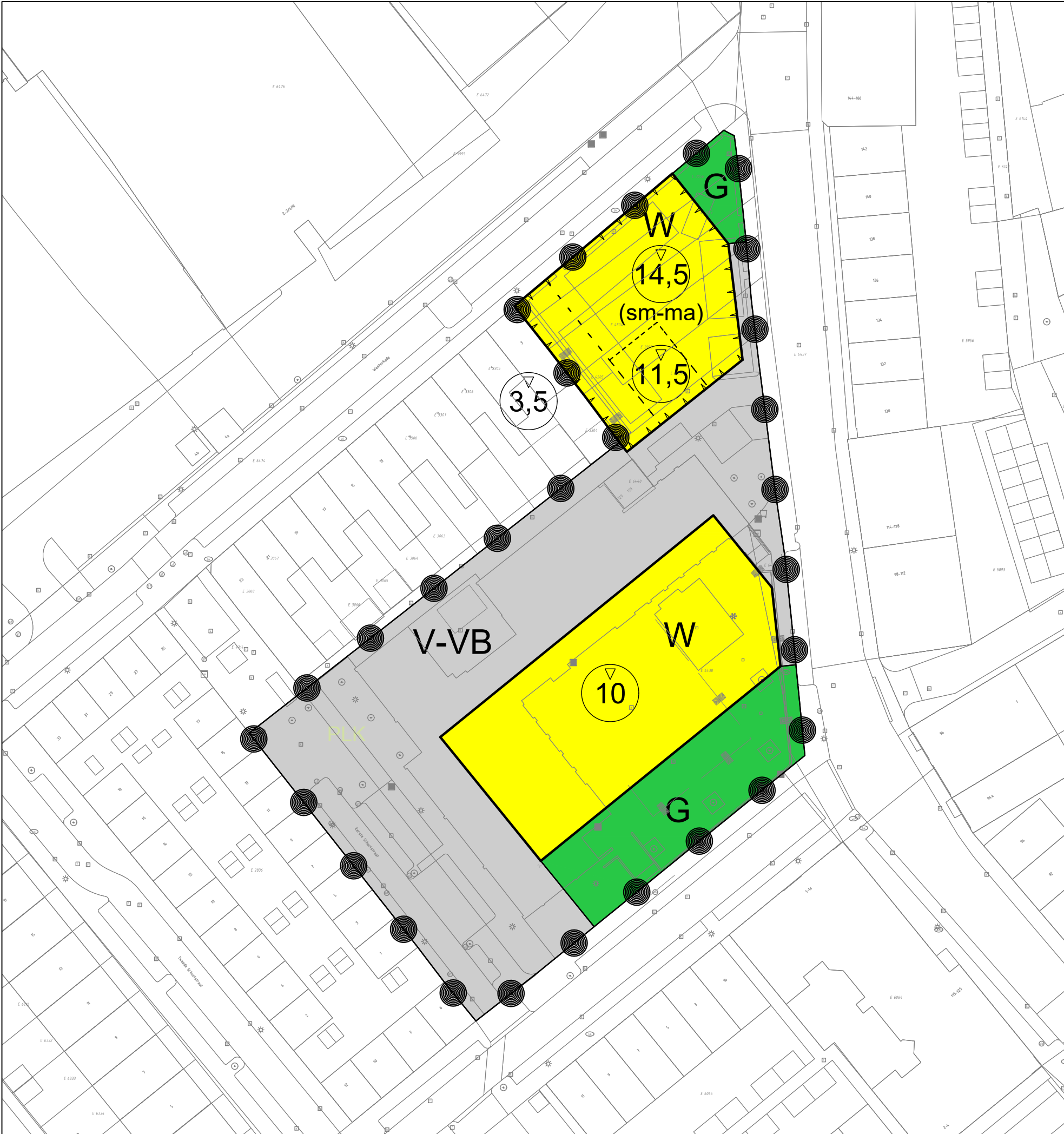




Plangebied

Jan Ligthartlocatie

Enkelbestemmingen

Groen

Verkeer - Verblijf

Wonen

Functieaanduidingen

specifieke vorm van maatschappelijk - multifunctionele accommodatie

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

maximum bouwhoogte (m)

Verklaring

BGT ondergrond 12 januari 2023

plan

overheid GEMEENTE GOUDA
plantype BESTEMMINGSPLAN

tekening

plannaam Jan Ligthartlocatie

locatie

IMRO idn NL.IMRO.0513.JanLigthartlocatie-DF01

status Vastgesteld

schaal en formaat 1:500 - A3

statusdatum februari 2024

getekend door J.P. Jansen

revisie

revisiedatum 21-06-2023

gewijzigd door JK

tek.nr. 0603.33-B-01

werkelijke maten zijn vastgelegd in het GML-bestand!



www.wissing.nl



Bestemmingsplan

Toelichting

Jan Ligthartlocatie

Vastgesteld



afdeling ruimtelijk beleid en advies
gouda, 16 Februari 2024

Jan Ligthartlocatie

"Jan Ligthartlocatie" (vastgesteld)



Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding planherziening	4
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	4
1.3 Bij het plan behorende stukken	6
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving	7
2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	7
2.2 Functionele structuur	8
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	9
3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	9
3.2 Ruimtelijke hoofdopzet	9
3.3 Planaspecten	9
Hoofdstuk 4 Beleidskader	11
4.1 Rijksbeleid	11
4.2 Provinciaal beleid	12
4.3 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	19
5.1 Archeologie	19
5.2 Akoestiek	22
5.3 Bedrijven en milieuzonering	23
5.4 Bodem	25
5.5 Externe veiligheid	27
5.6 Flora en fauna	29
5.7 Luchtkwaliteit	31
5.8 Milieueffectrapportage	32
5.9 Ontploffbare oorlogsresten	33
5.10 Verkeer en parkeren	34
5.11 Water	37
5.12 Duurzaamheid, klimaatadaptatie en groen	38
5.13 Bezonningsstudie	40
Hoofdstuk 6 Planopzet	41
6.1 Feitelijke planopzet	41
6.2 Juridische planopzet	41
6.3 Toelichting op de regels	42
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	43
7.1 Economische uitvoerbaarheid	43
7.2 Handhaving	43
7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

Toelichting

"Jan Ligthartlocatie" (vastgesteld)



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding planherziening

Het voorliggend bestemmingsplan 'Jan Ligthartlocatie' is opgesteld om een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken op de voormalige locatie van de Jan Ligthartschool. Er is in Gouda grote vraag naar sociale huurwoningen. Naast nieuwe locaties, zoals de Spoorzone en Westergouwe, is ook (her)ontwikkeling van binnenstedelijke locaties belangrijk om het aantal sociale huurwoningen te vergroten waarbij via sloop/nieuwbouw ruimte wordt gemaakt voor meer sociale huurwoningen.

Het planvoornemen houdt in dat er op het terrein van de oude Jan Ligthartschool 24 levensloopbestendige sociale huurwoningen en een multifunctionele accommodatie worden gerealiseerd, verdeeld over 2 gebouwen. Omdat deze sloop-nieuwbouw niet past in het vigerende bestemmingsplan, wordt er een bestemmingsplan opgesteld om dit mogelijk te maken.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Het plangebied betreft de locatie van de voormalige Jan Ligthartschool en wordt begrensd door de Westerkade, Prins Hendrikstraat, Snoystraat en Eerste Schoolstraat in de wijk Korte Akkeren. Zie onderstaande afbeelding voor begrenzing.



Afbeelding luchtfoto

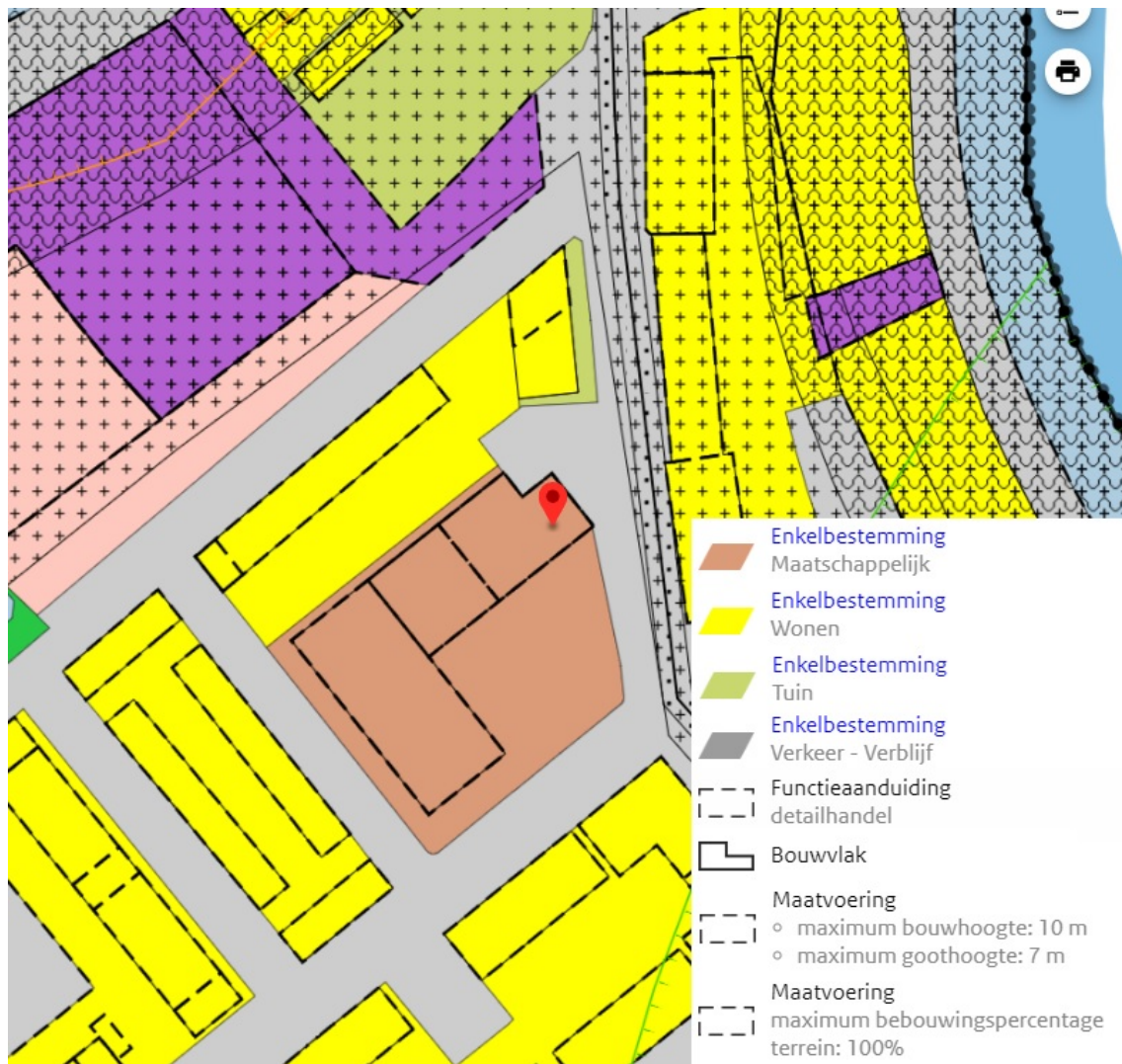
Het vigerende bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Korte Akkeren" dat op 27 februari 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad. Er gelden de volgende bestemmingen:

- Maatschappelijk
- Verkeer - Verblijf
- Wonen
- Tuin

"Jan Ligthartlocatie" (vastgesteld)





Afbeelding vigerend bestemmingsplan "Korte Akkeren"

Er zijn bouwvlakken met maatvoeringsaanduidingen opgenomen, waarbij de bestemming Wonen ook de aanduiding "detailhandel" heeft. In het plangebied zijn geen dubbelbestemmingen of andere aanduidingen aanwezig.

De bestemming Maatschappelijk staat wonen niet toe. Daarnaast past een van de twee gebouwen niet binnen het bouwvlak van de bestemming Wonen.

De woningbouwontwikkeling van 24 woningen en een multifunctionele accommodatie is strijdig met het vigerend bestemmingsplan. Het beoogd initiatief kan mogelijk gemaakt worden door middel van een bestemmingsplanprocedure. Onderhavig bestemmingsplan dient daartoe.

Verder gelden ter plaatse drie parapluplannen, "Parapluherziening Parkeren" d.d. 21 november 2018, "Parapluplan Wonen" d.d. 1 juni 2022 en "Parapluplan Darkstores" d.d. 12 april 2023. De twee eerstgenoemde parapluplannen worden verwerkt in dit bestemmingsplan voor zover dat nodig is.

"Jan Ligthartlocatie" (vastgesteld)



1.3 Bij het plan behorende stukken

Voorliggend bestemmingsplan Jan Ligthartlocatie bestaat uit een geografische plaatsbepaling (verbeelding), regels en een toelichting. De geografische plaatsbepaling en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide onderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan is opgebouwd conform het (wettelijke) model Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) en de binnen de gemeente Gouda gehanteerde standaard. Van deze toelichting gaan hoofdstuk 1 tot en met 4 in op de huidige situatie, het relevante beleid en de gebiedsaspecten. Vanaf hoofdstuk 5 tot en met hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de voorgenomen ontwikkelingen en op welke wijze deze in het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt.

Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

2.1.1 Gouda algemeen

Gouda is ontstaan op de plaats waar de rivier de Gouwe uitmondde in de Hollandsche IJssel. De huidige loop van de Hollandsche IJssel is in de Romeinse tijd gevormd, over de Gouwe is minder bekend.

De ondergrond van Gouda bestaat uit een dik veenpakket, plaatselijk meer dan 10 meter dik. Over het veenpakket is door de rivieren een kleilaag afgezet, naar het noorden wordt deze laag steeds dunner. Vanaf ongeveer 1200 is er, met name in de binnenstad, regelmatig opgehoogd, waardoor een bewoningspakket met een dikte van (plaatselijk) 4 meter is ontstaan.

In 1272 kreeg Gouda stadsrechten. De stad groeide daarna uit naar de omvang van de huidige binnenstad (gebied binnen de singels). Deze grootte behield het lange tijd, totdat in de tweede helft van de negentiende eeuw een begin werd gemaakt met de uitbreiding van de stad buiten de singels. De eerste grote stadsuitbreidingen dateren van na 1901. Na de Tweede Wereldoorlog wordt Gouda zowel in zuidwestelijke richting als noordelijke richting verder uitgebreid (onder andere de buurten Korte Akkeren-Nieuw en Oude Gouwe). Daarna volgen de buurten Vreewijk en Oosterwei in het oosten. Eind jaren zestig start de bouw van Bloemendaal en de Sportbuurt. In de jaren zeventig en tachtig volgen Plaswijck en de Slagenbuurt. In de jaren negentig wordt ten oosten van Sportbuurt de wijk Goverwelle gebouwd. Sinds de afronding van Goverwelle ontbreekt het de stad aan uitbreidingsmogelijkheden. Met de start van de bouw van Westergouwe in 2015 komt hierin verandering.

2.1.2 Gebiedsspecifiek

Het plangebied ligt van oorsprong in een veengebied. De naam Korte Akkeren komt het eerst voor in 1375; een verwijzing naar de korte percelen tuinland die waren ontstaan bij de ontginning en het rooien van het Goudse Bos.

Door de toename van watervrachtverkeer en het tonnage moest men de oorspronkelijke binnenstedelijke grachten, die als vaarroute gebruikt werden, vervuilen voor een nieuw te graven vaarroute. De Turfsingel maakte al in de 14e eeuw deel uit van deze nieuwe ontwikkeling, waarlangs zich in de loop der jaren vele bedrijven vestigden.

Na de komst van onder meer de kaarsenfabriek in 1858 en de Goudsche Machinale Garenspinnerij in 1861 is met de bouw van de wijk Korte Akkeren begonnen. Korte Akkeren is de eerste uitbreidingswijk buiten de historische binnenstad. De westgrens van het plangebied wordt bepaald door het Gouwekanaal, dat in de jaren '30 van de vorige eeuw werd aangelegd om de eerder genoemde vaarroute opnieuw te vergroten. Op basis van historische kaarten is bekend dat in het noordelijke deel van het plangebied in ieder geval in de vroege 19e eeuw bebouwing aanwezig was. Het gaat hier om een groot erf (erven Ary Bloed) met boerderij, schuur en opstallen. Om het erf ligt een watering 'Hoek', dit betreft een aftakend water op de Mallegats Wijk dat in een hoek het huis, erf en schuur omgrensde. Mogelijk bevond zich hier ook in de vroege 17e eeuw al een structuur. Er geldt daarom een hoge verwachting voor archeologische waarden uit de Nieuwe Tijd in het noordelijke deel van het plangebied, de Spidillocatie. De rest van het plangebied was, afgaande op het kaartmateriaal, in gebruik als weiland tot aan de stadsuitbreiding in de vroege 20e eeuw.

Door de invoering van de Woningwet in 1901 werd er planmatig en gestructureerd gebouwd. Woningen werden niet langer in het wilde weg neergezet, maar in blokken met een stratenplan.

In de jaren dertig van de 20e eeuw werd er als gevolg van de economische crisis weinig gebouwd. Alleen in de wijk Korte Akkeren verrees nieuwbouw: de Jacob van Lennepkade met de kerk van het Allerheiligst Sacrament. De omgeving van de Burgemeester Gaarlandtsingel, de Koningin Wilhelminaweg en de Vogelbuurt worden rond de oorlogsjaren gebouwd en het Weidebloemkwartier tussen 1950 en 1953. Sinds 1968 werden diverse woningcomplexen gerenoveerd en midden jaren '70 werden de eerste woningen gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Daarna volgden nog meerdere sloop-nieuwbouwprojecten.

"Jan Ligthartlocatie" (vastgesteld)



Een volgende sloop-nieuwbouwproject betreft het planvoornemen op de planlocatie. Een deel van de planlocatie is gebruikt door een onderwijsinstelling. Ter plaatse van dit gedeelte van de planlocatie was een schoolgebouw aanwezig met een gymzaal en een schoolplein. Deze onderdelen zijn inmiddels gesloopt.

Het noordelijke deel van de planlocatie is eerder in gebruik geweest als woonlocatie met op de begane grond commerciële functies. In deze bebouwing is ook ooit een afhaal pizzeria 'Spidi' gevestigd geweest. Dit gedeelte van de planlocatie wordt in de volksmond ook nog wel de spidi-locatie genoemd. De bebouwing van dit gedeelte is al rond 2011 gesloopt en is sindsdien in gebruik geweest als (tijdelijk) parkeerterrein.

2.2 Functionele structuur

De planlocatie is op dit moment vrijwel geheel braakliggend. Wel is er een transformatorgebouw dat behouden blijft en is het streven de volwassen bomen op de planlocatie te behouden.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

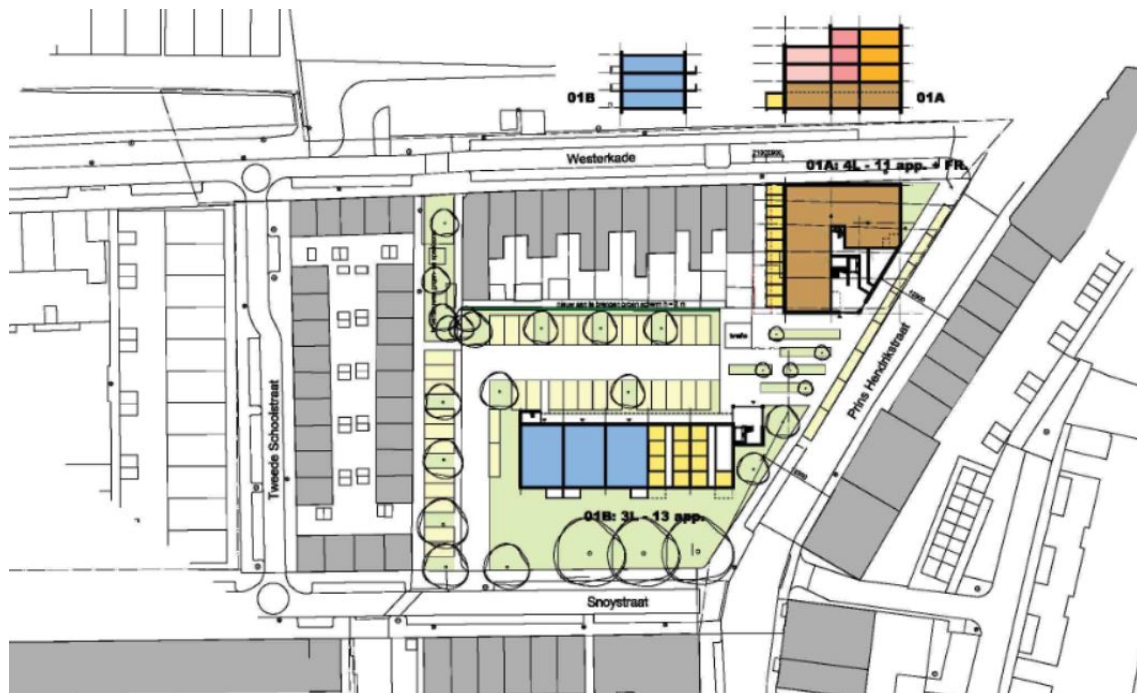
Het planvoornemen draagt bij aan de invulling van de behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente Gouda. Doel van het plan is een comfortabele woon- en leefomgeving te creëren. Gelet op de ligging in een overwegende woonomgeving en de beperkte afstand tot de voorzieningen in het centrum van de stad is woningbouw goed inpasbaar op deze locatie. De multifunctionele accommodatie biedt tevens ruimte voor activiteiten voor de buurt. Met de nieuwbouw wordt ook ingezet op een verduurzaming van de planlocatie. Er wordt groen toegevoegd t.o.v. de bestaande situatie en er wordt gestreefd naar behoud van de bestaande bomen. Ook wordt er ingezet op waterdoorlatende bestrating bij parkeerplaatsen. Er is een Kavelpaspoort opgesteld (bijgevoegd als Bijlage 13) dat beschrijft aan welke specifieke ruimtelijke, programmatische en kwalitatieve criteria de herontwikkeling moet voldoen.

3.2 Ruimtelijke hoofdropzet

Het plan voorziet in de realisatie van 24 levensloopbestendige, sociale huurwoningen en een multifunctionele accommodatie (ruimte) voor op de wijk gerichte maatschappelijke voorzieningen, waaronder dienstverlening en een wijkspportvoorziening. Dit programma is onderverdeeld in twee gebouwen. Het noordelijke gebouw staat op de spidi-locatie en vormt als het ware een kopblok. Dit gebouw is tot 4 bouwlagen hoog en markeert de hoek van de Westerkade en de Prins Hendrikstraat. Het zuidelijke gebouw staat meer op de locatie van het oude schoolgebouw en heeft 3 bouwlagen. Dit gebouw staat aan een groene ruimte met de bestaande bomen aan de Snoystraat. Achter dit gebouw liggen, zoveel mogelijk uit het zicht, de meeste parkeerplaatsen die nodig zijn t.b.v. de realisatie van de nieuwbouw.

3.3 Planaspecten

Het plan bestaat uit maximaal 24 sociale huurwoningen en een multifunctionele accommodatie verdeeld over twee gebouwen. Tezamen vormen zij een ensemble van gebouwen, ingepast in de context (inpassing). Aandacht in de planontwikkeling zal er ook zijn voor de aansluiting op de woningen aan de Westerkade. Daarbij wordt ook rekening gehouden met achterpaden achter de bestaande achtertuinen en tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw naar de Westerkade toe. Op de hoek aan de Snoystraat en aan de Prins Hendrikstraat wordt, rondom de bestaande bomen meer groen gerealiseerd. Dat groen draagt bij aan de opgaven op het gebied van klimaatadaptatie in deze buurt. Het benodigde parkeren wordt voorzien op een parkeerterrein achter de woningen en aan de Prins Hendrikstraat.



"Jan Ligthartlocatie" (vastgesteld)

Meest recente situatietekening nieuwbouw (N.B. geen eindbeeld)



Impressie afkomstig uit een eerdere studie (N.B. geen eindbeeld)



Impressie afkomstig uit een eerdere studie (N.B. geen eindbeeld)

"Jan Ligthartlocatie" (vastgesteld)



Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

Het Rijk heeft op 11 september 2020 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. De trek naar de stad zal de komende decennia aanhouden, waar dus een groot deel van de vraag plaatsvindt. Dat betekent dat we de huidige steden moeten verdichten. Het Rijk wil iedereen de mogelijkheid bieden om betaalbaar in de stad te wonen, zonder dat dit de kwaliteit, leefbaarheid en identiteit van onze steden wezenlijk aantast.

Natuurlijk geldt deze uitdaging niet alleen voor de grote steden. Een groot deel van de woningvraag komt de komende periode van ouderen en jonge gezinnen, die soms voorkeur hebben voor een woning in een middelgrote of kleine gemeente. Ook daar zal een deel van de woningbehoefte moeten worden gerealiseerd, en ook daar geldt dat dit niet ten koste mag gaan van de kwaliteit van de leefomgeving. Met nieuwe stedenbouwkundige concepten kunnen we woonmilieus creëren die prettiger zijn om in te leven dan nu, ook al wonen er meer mensen. Er is genoeg ruimte voor dergelijke nieuwe stedelijke gebieden, bijvoorbeeld rondom mobiliteitsknooppunten en aan de randen van de bestaande bebouwde omgeving, waar wonen, werk en voorzieningen samenkomen.

4.1.2 Besluit ruimtelijke ordening / Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de Ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze Ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte. De Ladder schrijft niet voor wanneer en waar wel of niet gebouwd mag worden, maar vraagt om een goede afweging van belangen, zodat onder andere voorkomen wordt dat er voor leegstand wordt gebouwd. Doel van de Ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking

De planlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Gouda en wordt derhalve beschouwd als bestaand stedelijk gebied. Vanwege de toevoeging van meer dan 11 woningen, wordt de ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling gezien. Derhalve dient de behoefte aan de nieuwe functie te worden aangetoond.

De regio Midden-Holland heeft samen met de provincie Zuid-Holland en het Rijk afspraken gemaakt over het realiseren van woningen waarbij 2/3e van de nieuwbouwwoningen betaalbaar moeten zijn. Vanuit de regionale woningbouwprogramma van Midden-Holland dienen er in de periode 2022 t/m 2030 worden ca. 19.800 nieuwbouwwoningen toegevoegd. Hiervan staan er ca. 5.250 gepland in de sociale huur. De woningcorporaties geven aan 3.600 sociale huurwoningen in de planning te hebben.

In de regionale agenda wonen 2019 wordt aangegeven behoefteprognose is om vanaf 2015 tot 2030 2.500 sociale huurwoningen aan de woningvoorraad toevoegen van de regio Midden- Holland. De gemeente hebben afgesproken dat de gemeente Gouda hiervan 1010 woningen realiseert. De toevoeging van nieuwe woningen is noodzakelijk om te voorzien in de behoefte.

Dit wordt ook onderschreven in het rapport "Schaarste in Gouda" onderbouwing voor de huisvestingsverordening. *"Naar de goedkopere sociale huur en duurdere particuliere huur was potentieel minder vraag op basis van woonwensen van woningzoekenden. Echter, laten indicatoren uit de praktijk*

"Jan Ligthartlocatie" (vastgesteld)

ook een druk zien in deze sectoren. In de sociale huursector neemt het aantal actief woningzoekenden sterk toe, terwijl het aanbod gelijk blijft. Daardoor is de slaagkans is laag. Daarom is het vinden van een woning in deze sector een moeilijke opgave."

4.2 Provinciaal beleid

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland zijn op 1 april 2023 geconsolideerd.

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevenschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. Bij de zes ambities is een aantal opgaven geïdentificeerd. De opgaven zijn vanuit provinciale optiek en op een zeker abstractieniveau geformuleerd zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Het betreft de volgende ambities:

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendige meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

In het programma Ruimte zijn de instrumenten opgenomen waarmee de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie uitgevoerd gaan worden.

Planspecifiek

Het plangebied ligt binnen het aangewezen bestaand stads- en dorpsgebied. In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen, zie hiervoor paragraaf 4.1.2.

4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsverordening Zuid-Holland bevat concrete regels die bij de ruimtelijke ontwikkelingen in acht moeten worden genomen. Relevant voor het planvoornemen zijn de regels aangaande stedelijke ontwikkelingen (art. 6.10) en ruimtelijke kwaliteit (art 6.9).

Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.9 lid 5 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan (of een ruimtelijk plan als is aangevraagd) voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

1. 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 houdt rekening met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat 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

"Jan Ligthartlocatie" (vastgesteld)



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.

Planspecifiek

Bij het planvoornemen is er sprake van een ontwikkeling die past binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Er is geen sprake van een wijziging op structuurniveau: het plan past qua aard en schaal bij de omgeving en voldoet ook aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen). Verder valt het hogere accent samen de stedelijke structuur aan de noordwestzijde van het planvoornemen met de bestaande hogere bebouwing in de omgeving. Daarbij draagt het plan bij aan de versterking van de omgeving doordat er groen wordt toegevoegd en de bestaande bomen blijven, zoveel mogelijk, behouden.

Stedelijk ontwikkeling

De artikelen die van toepassing zijn op het gebied van de stedelijke ontwikkeling bedragen artikel 6.10, artikel 6.10b, en artikel 6.10d.

Artikel 6.10

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;
 - b. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II en wordt rekening gehouden met de voor deze locaties opgenomen gegevens en criteria in bijlage X.
2. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan wat hierover is vastgelegd in de geldende door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale woonvisie.

Planspecifiek

De ladder van duurzame verstedelijking is doorlopen, zie hiervoor paragraaf 4.1.2. Hierin is aangegeven dat er voldoende behoefte is naar de te realiseren woningen.

Artikel 6.10b

1. Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe sociale huurwoningen hanteert een parkeernorm van maximaal 0,7 autoparkeerplaats per sociale huurwoning.
2. In afwijking van het eerste lid kan een andere parkeernorm worden gehanteerd, als de gemeente op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren heeft vastgesteld.

Planspecifiek

Het planvoornemen voorziet in het realiseren van sociale huurwoningen. Gemeente Gouda heeft eigen parkeerbeleid wat onder andere vastgelegd is in de "Parapluherziening Parkeren Gouda". Hierdoor wordt niet gebruik gemaakt van een andere parkeernorm. Zie paragraaf 5.10 Verkeer en parkeren voor de onderbouwing van parkeren.

"Jan Ligthartlocatie" (vastgesteld)



Artikel 6.10d

Een bestemmingsplan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met de gevolgen van die ontwikkeling voor de bereikbaarheid.

Planspecifiek

In paragraaf 5.10 Verkeer en parkeren wordt ingegaan op de bereikbaarheid / verkeersgeneratie van het planvoornemen.

Conclusie

Resumerend kan worden geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de hierboven genoemde artikelen van de Omgevingsverordening. Het plan voorziet in het inpassen van een binnenstedelijke ontwikkeling en voorziet in woningen voor een specifieke doelgroep. Gelet hierop is er geen strijdigheid met de provinciale belangen.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Gouda

De Omgevingsvisie Gouda is vastgesteld door de gemeenteraad van Gouda op 23 februari 2022. De Omgevingsvisie geeft de langetermijnvisie van de gemeente op de toekomstige ontwikkeling van de stad weer. Het geeft aan welke kansen, opgaven en uitdagingen er voor Gouda liggen en op welke manier daarmee wordt omgegaan. Gouda staat voor grote opgaven, nu en in de toekomst. Veranderingen maken dat de stad ook zal veranderen. De vijf Gouda Opgaven vormen hierin een rode draad, welke elk een aantal deelopgaven heeft:

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

Tegelijk wordt er ook aandacht gehouden voor de bestaande stad die niet verandert: daar dient de kwaliteit behouden te worden waar die is en verbeterd te worden waar dat nodig is. Daarbij is het nodig om nieuwe ontwikkelingen in samenhang te beschouwen en tevens rekening te houden met de bestaande ontwikkelingen van de stad. Dit is uitgewerkt in vijf onderwerpen:

- **Florerende stad:** Focus op de economisch gezonde stad met voldoende werk en voldoende en prettige en gevarieerde woonruimte, en sterke en uiteenlopende voorzieningen voor Gouda en omgeving, in de context van onze grote historische kwaliteiten. Een hoge kwaliteit van bebouwing en de openbare ruimte draagt bij aan een prettige leefomgeving. Deze Keuze heeft vooral een link met Goudse Opgaven 1, 3 en 5.
- **Duurzame mobiliteit:** Focus op de verduurzaming van de wijze waarop we ons binnen en buiten de stad bewegen, met een verschuiving naar nog meer fietsen, wandelen en openbaar vervoer, en met ruimte voor nieuwe mobiliteitsdiensten. Door afname van autoverkeer is het mogelijk verhardingsoppervlak en parkeerruimte te reduceren. Deze Keuze heeft vooral een link met Goudse Opgaven 2 en 4.
- **Gezonde groene stad:** Focus op het stimuleren van onze gezondheid, door hier bij de inrichting van de stad rekening mee te houden: een aantrekkelijker en groenere openbare ruimte, met gevarieerd groen, veel biodiversiteit, aandacht voor duurzaamheid, bescherming van de cultuurhistorische linten en groenstructuren, en zorgvuldig gekozen transitie- of ontwikkellocaties. Aandacht voor beperken van geluidhinder en zorg voor schone lucht speelt daarbij een grote rol. Deze Keuze heeft vooral een link met Goudse Opgaven 3 en 4.
- **Energietransitie:** Focus op duurzame transitie van onze energie, niet alleen in keuze van de bron (duurzame opwekking) maar ook hoe we dit onderling afstemmen, zodat we elkaar niet (onder-

"Jan Ligthartlocatie" (vastgesteld)



bovengronds) in de weg zitten met de systemen. Deze Keuze heeft vooral een link met Goudse Opgave 2.

- Sterke wijken: Focus op onze woonwijken, waar het gewoon fijn leven is en/of nog fijner gaat worden! Voldoende woningen en de juiste, kwalitatief goede woningen, met een goed ingerichte openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeten en gezond gedrag, waarbij iedereen mee kan doen! Deze Keuze heeft vooral een link met Goudse Opgaven 3 en 4.

De omgevingsvisie onderscheidt een zestal deelgebieden waarvoor in meer detail wordt beschreven waar de ambities voor de toekomst liggen. Het plangebied behoort niet tot zo'n deelgebied.

Planspecifiek

Het plan draagt bij aan diverse van de genoemde opgaven en onderwerpen uit de Omgevingsvisie zoals opgave 2, 3 en 4.

- de duurzame stedelijke ontwikkeling omdat de herontwikkeling van binnenstedelijke locatie bedraagt. Daarbij worden diverse duurzame en klimaatadaptieve maatregelen uitgevoerd. Zie paragraaf 5.12 voor verder uitleg;
- bevorderen van een prettig woon- en leefklimaat. In Hoofdstuk 5 worden de omgevingsaspecten onderbouwd. Daarnaast wordt een leegstaand gebouw / braakliggende grond omgezet naar woningbouw met een multifunctionele accommodatie.

4.3.2 Structuurvisie Groen

In december 2017 heeft de gemeenteraad de Beleidsnotitie Groen, groener, Gouda vastgesteld. Daarin is opgenomen dat Gouda bij planontwikkelingen randvoorwaarden wil meegeven voor te realiseren groen. Het doel is het vergroten van openbaar groen; het doel vanuit klimaatadaptie is het bevorderen van maatregelen om de capaciteit van waterberging te vergroten, en wateroverlast en hittestress te verminderen.

Daarnaast heeft de gemeenteraad op 6 maart 2019 de Structuurvisie Groen vastgesteld. In de Structuurvisie Groen legt de gemeente Gouda haar visie vast voor behoud en aanleg van (openbaar) groen in de gemeente. Doel is dat bestaand openbaar groen en water behouden blijft en dat bij nieuwe planontwikkelingen 15% openbaar groen gerealiseerd dient te worden. De structuurvisie beschrijft de wijze waarop deze doelstellingen bereikt kunnen worden. In de structuurvisie zijn de volgende regels opgenomen:

1. De oppervlakte bestaand openbaar groen en water en het aantal bestaande bomen worden ten minste behouden.
2. Bij planontwikkelingen dient een oppervlakte ter grootte van ten minste 15% van het totale projectgebied openbaar groen te worden. Het project is als volgt gedefinieerd: het totale oppervlakte waar een planontwikkeling plaatsvindt en waar bouwwerken, wegen (openbaar en privaat), groen (openbaar en privaat) en water (openbaar en privaat) onderdeel van uitmaken.
3. Als het niet haalbaar lijkt om binnen het projectgebied de vereiste 15% openbaar groen te ontwikkelen, dan is het mogelijk om binnen het projectgebied compenserende maatregelen te treffen tot maximaal 50% van de opgave voor openbaar groen.
4. Voor iedere niet gerealiseerde of gecompenseerde vierkante meter openbaar groen is een compensatiebijdrage aan de gemeente verschuldigd van €250,- per m² (prijsspeil 2019). Het bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de Grond-, weg- en waterbouwindex uit het Meerjarenperspectief Grondexploitaties.
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.

Planspecifiek

In paragraaf 5.12 wordt uiteengezet dat het plan voldoet aan de betreffende groeneis (d.w.z. de beleidsregel 2 m.b.t. minimaal 15%) en dat het de ambities is dit percentage te vergroten.

"Jan Ligthartlocatie" (vastgesteld)



4.3.3 Woon(zorg)visie

De woon(zorg)visie Wonen in Gouda in 2030, Aangenaam stedelijk wonen voor iedereen, met oog voor zorg is door de gemeenteraad vastgesteld op 31 augustus 2021. Er wordt ingezet op het volgende:

- Bouwen voor een gevarieerd woon- en leefmilieu
 1. Woningvoorraad in overeenstemming met huishoudensprognoses
 2. Ontwikkelen nieuwe locaties
 3. Regievoering op het woningbouwprogramma, met voldoende sociale huur en aanbod in middensegment
- Gemengde wijken
 1. Inclusieve wijken
 2. Gezamenlijke opgave voor volkshuisvestelijke doelen
 3. Tegengaan van overlast en ongewenste ontwikkelingen
- Verduurzamen woningvoorraad tot een toekomstbestendige voorraad
 1. Toewerken naar energie- en klimaatneutraal Gouda
 2. Tegengaan energiearmoede
 3. Duurzame mobiliteit en wonen verbinden
 4. Toekomstbestendige woningvoorraad
- Wonen voor iedereen
 1. Schaarste op de woningmarkt verdelen
 2. Recht doen aan huisvestingsbehoefte voor specifieke doelgroepen
 3. Ruimte bieden voor alternatieve woonvormen
- Langer zelfstandig thuis en een plek voor mensen in een kwetsbare positie

Planspecifiek

Door de herontwikkeling van binnenstedelijke locatie en het toevoegen van 24 levensloopbestendige sociale huurwoningen (100% sociaal) sluit het planvoornemen aan bij de thema's uit de woonvisie.

4.3.4 Mobiliteit

Het Mobiliteitsplan 2017-2026 is op 20 september 2017 vastgesteld door de gemeenteraad. Dit plan geeft een antwoord op hoe Gouda in de toekomst als stad in beweging kan blijven. In de nota wordt geconstateerd dat Gouda zich in de komende jaren zal ontwikkelen als regionaal centrum in de Zuid- en Oost-Meugel van de Randstad. Het aantal woningen en voorzieningen zal toenemen. Deze veranderingen gaan gepaard met een toename van verkeer naar en binnen de stad. Belangrijke aandachtspunten bij deze toenemende verplaatsingsbehoefte zijn méér ruimte voor de fiets, betere bereikbaarheid en doorstroming, versterken van leefbaarheid en duurzaamheid.

Om onvoldoende bereikbaarheid tegen te gaan en om de kwaliteit van de leefbaarheid en verkeersveiligheid te waarborgen, zijn maatregelen nodig. In het Mobiliteitsplan komen verschillende manieren van vervoer aan bod met als doel om mensen te verleiden tot verantwoord mobiliteitsgedrag. Door het stimuleren van onder andere de fiets en het openbaar vervoer wil de gemeente overbelasting van de infrastructuur voorkomen waardoor ruimte blijft bestaan voor belangrijk economisch verkeer. Deze doelstelling is in het plan verder uitgewerkt in een aantal strategische keuzes. Ook is aangegeven wat nodig is om het autogebruik tot 2026 op verantwoorde wijze te verwerken en welke maatregelen verder onderzocht moeten worden.

Planspecifiek

In paragraaf 5.10 Verkeer en parkeren worden de aspecten verkeer en parkeren nader toegelicht.

4.3.5 Welstandsnota 2020 en beeldkwaliteit

De Welstandsnota 2020 geldt als formeel toetsingskader voor de beoordeling van de beeldkwaliteit van de bouwplannen van de Jan Ligthartlocatie. De locatie valt binnen gebied 17 'De Korte Akkeren' van de Welstandsnota. Voor bouwplannen vanaf 100.000 euro geldt er beperkt welstandstoezicht (D) op basis van de 'algemene welstandscriteria (F2)' van de Welstandsnota. Daarbij beoordeelt de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK) of deze voldoen aan de gestelde criteria en daarmee aan redelijke eisen van welstand. Daarnaast is er een Kavelpaspoort voor de herontwikkeling van de locatie opgesteld (zie bijlage). In aanvulling op de Welstandsnota zijn hierin een globale beschrijving en enkele inspiratiebeelden voor de gewenste uitstraling van de bebouwing en de buitenruimte opgenomen. De Welstandsnota 2020 en het Kavelpaspoort bieden daarmee houvast voor de beoordeling van de beeldkwaliteit van deze kleinschalige ontwikkeling in de bestaande omgeving.

De bouwplannen worden in overleg met de AOK verder uitgewerkt.

4.3.6 Klimaatadaptatie

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, die vanaf 1 januari 2020 in de gemeente gehanteerd wordt. De principes zijn vastgelegd in een programma van eisen (pve) voor klimaatadaptief bouwen. Het doel van het pve is het stellen van doelen voor de thema's neerslag, droogte, hitte, bodemdaling, overstromingen en biodiversiteit en het geven van praktische eisen die partijen kunnen gebruiken om klimaatbestendig te ontwikkelen. Het uitgebreide pve is te vinden op de website www.bouwadaptief.nl te vinden, maar hieronder een samenvatting:

1. Een groot deel van de neerslag van een korte hevige bui wordt op het terrein opgevangen en vertraagd afgevoerd en er treedt in het plangebied geen schade op aan bebouwing en voorzieningen bij extreme neerslag.
2. De inrichting van het gebied is afgestemd op de verwachte grondwaterstanden en de zoetwaterbeschikbaarheid tijdens droogte en er wordt 50% van de jaarlijkse neerslag geïnfiltreerd.
3. Er moet veel schaduw in het plangebied gecreëerd worden en 40% van alle oppervlakken wordt warmtewerend/verkoelend ingericht. Koeling van gebouwen mag niet leiden tot opwarming.
4. Maatregelen die schade door bodemdaling tegengaan en kosteneffectief zijn over de levensduur van 60 jaar worden in het ontwerp opgenomen.
5. Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met het aanwezige groen en blauw in de omgeving ingericht en creëert een habitat voor diverse soorten dieren.
6. Voor overstromingen met verschillende waterdiepte wordt rekening gehouden, zo mag er tot 20 cm treedt geen schade op aan gebouwen op en blijven hoofdwegen begaanbaar en moeten er maatregelen getroffen worden dat inwoners tot een waterdiepte van 200 cm veilig kunnen schuilen.

Door samen te werken met de gemeente en de klimaatthema's van begin af aan mee te nemen worden er andere keuzes gemaakt. Je kunt hierbij denken aan waterdoorlatende verharding, groene erfafscheidingen, natuurvriendelijke oevers, sedum daken, de aanleg van wadi's, het plaatsen van nestkasten, het gebruik van lichte materialen en bouwmaterialen die minder CO₂ uitstoten.

Op de website www.bouwadaptief.nl staan voorbeeldprojecten waarbij het convenant vanaf het begin af aan is meegenomen. Maatregelen per klimaatthema en bodemsoort worden ook beschreven.

"Jan Ligthartlocatie" (vastgesteld)



Naast het convenant heeft de raad een klimaatadaptatiestrategie en uitvoeringsagenda vastgesteld waarin onder andere aandachtsgebieden zijn aangewezen op het gebied van hitte, droogte, wateroverlast en overstroming. Deze aandachtsgebieden zijn te vinden via de volgende link: <https://gis.gouda.nl/viewer/app/Klimaatatlas>. Valt het plangebied in een aandachtsgebied? Dan wordt daar extra aandacht aan besteed.

Planspecifiek

In paragraaf 5.12 wordt uiteengezet hoe de betreffende eisen en ambities in de planvorming worden meegenomen.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Archeologie

5.1.1 Wettelijk kader

Erfgoedwet (2017)

De Erfgoedwet verplicht om bij de vaststelling van een ruimtelijk plan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels voor de afgifte van bouw- en omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt. Deze regels kunnen betrekking hebben op archeologisch vooronderzoek dat de aanvrager van de vergunning moet laten uitvoeren.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (2017)

De provincie beschikt over een Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS). Deze kaart kent drie verschillende thema's: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap. Plannen ter plaatse van de gebieden met cultuurhistorische waarden vereisen een nadere analyse en afweging. De terreinen waarvan de archeologische waarde bekend is, staan aangegeven op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) staat de zogenaamde verwachtingswaarde aangegeven. De provincie gebruikt de kaarten en de CHS bij advisering en beoordeling van (wijziging van) bestemmingsplannen en vergunningen. Gouda heeft zelf een beleidskaart ontwikkeld, waarin de gegevens van de AMK, IKAW, en CHS zijn verwerkt en verfijnd. De Goudse beleidskaart dient daarom als basis voor het archeologisch beleid in Gouda.

Gemeentelijke Erfgoedvisie

Met deze visie zet de gemeente in op het behoud van de archeologische waarden. Naast fysieke bouwwerken zijn deze archeologische waarden ook in de ondergrond te vinden. Ergo het bovengrondse behoud van gebouwd erfgoed en landschappelijk erfgoed is een bescherming voor het archeologische erfgoed. Met de Erfgoedvisie streeft Gouda naar een gezonde toekomst voor dit Goudse erfgoed.

Verordening Fysieke leefomgeving / Erfgoedverordening

De gemeente heeft op 28 oktober 2020 de Verordening Fysieke Leefomgeving vastgesteld. Deze is in 2023 geactualiseerd met aanpassingen met betrekking tot archeologie. In deze verordening is de omgang met de archeologische waarden vastgelegd (zie artikel 3.12). In bijlage III van de verordening is de Archeologische basiskaart opgenomen. Op de kaart is te vinden welke beleidscategorie een bepaald gebied valt en wat dan de te nemen maatregelen zijn. De regels uit de Verordening Fysieke Leefomgeving zijn gebaseerd op de Erfgoedverordening 2017.

Gemeentelijke Archeologische basiskaart

Op de gemeentelijke archeologische basiskaart (ABK) is aangegeven in welke gebieden archeologische waarden aangetroffen kunnen worden. In die gebieden is een omgevingsvergunning voor de activiteit archeologie vereist bij bodemverstorende werkzaamheden. In het beleid is opgenomen in welke situaties vrijstelling geldt van deze verplichting.

- Hoogwaardige locatie met bijzondere waarde: Behoud in situ door het voorkomen van bodemverstorende ingrepen is hier uitgangspunt. Alleen als het écht niet anders kan, mag hier worden gegraven. Bij alle bodemverstorende ingrepen is een omgevingsvergunning activiteit archeologie nodig. De aanvraag daarvan dient beoordeeld te worden. Er is geen vrijstelling in diepte of omvang.
- Hoogwaardige locatie: Behoud in situ door het voorkomen van bovenverstorende ingrepen is hier het uitgangspunt. Bij alle bodemverstorende ingrepen groter dan 25 m2 die bovendien dieper gaan dan 0,5 m –mv is een omgevingsvergunning activiteit archeologie nodig.
- Hoogwaardige locatie, - verstoord tot 1,5 m –mv.: Streven naar behoud in situ van het bodemarchief vanaf 1,5 m -mv en dieper. Bij alle bodemverstorende ingrepen groter dan 50 m2 die bovendien

"Jan Ligthartlocatie" (vastgesteld)



dieper gaan dan 1,5 m –mv is een omgevingsvergunning archeologie nodig.

- Hoge verwachting: In gebieden met een hoge verwachting is niet afgeweken van de wettelijk bepaalde vrijstellingsgrens van 100 m². Tevens is sprake van een vrijstellingsdiepte van 0,50 m onder maaiveld. Zo ontstaat voldoende ruimte voor kleinschalige ontwikkelingen door bijvoorbeeld particulieren, maar wordt ook het veiligstellen of onderzoeken/documenteren van archeologische waarden gewaarborgd als er grotere oppervlakten aan de orde zijn.
- Hoge verwachting vanaf 2 m: Voor deze gebieden geldt dezelfde oppervlakte vrijstellingsgrens van 100 m² als voor de gebieden met een hoge verwachting, maar is sprake van een vrijstellingsdiepte tot 2m onder maaiveld.
- Lage verwachting: In de zones met lage verwachting zijn er weinig aanwijzingen voor archeologische vindplaatsen. Op basis van de huidige theorieën zijn het gebieden die niet specifiek geschikt waren voor bewoning en er zijn niet eerder archeologische vondsten gedaan. Dat er echter nog geen vondsten zijn gedaan, wil niet zeggen dat er ook helemaal geen archeologisch waardevolle zaken aanwezig zijn. In deze gebieden is bij relatief grootschalige ontwikkelingen (groter dan 10.000 m² en dieper dan 0,5m onder maaiveld) een vergunning nodig en daarmee archeologisch onderzoek nodig.

Archeologievriendelijk bouwen

Gouda stimuleert behoud in situ actief. Daarom is het archeologievriendelijk bouwen geïntroduceerd: wanneer een bouwplan voldoet aan een aantal richtlijnen, wordt het bodemarchief nog maar zo weinig verstoord dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. De richtlijnen voor archeologievriendelijk bouwen zijn opgenomen in Bijlage V van de Verordening Fysieke Leefomgeving.

5.1.2 Onderzoek

Voor de ontwikkeling is de archeologische beleidskaart (ABK) van de gemeente geraadpleegd, waarin regels met betrekking tot eventuele archeologische waarden zijn opgenomen. In onderstaande afbeelding is een uitsnede weergegeven van de ter plaatse geldende van het plangebied.



Uit de ABK blijkt dat voor het hele plangebied een lage archeologische verwachting te gelden. Op grond van nieuwe archeologische inzichten in het plangebied echter is door de gemeentelijk archeoloog van Gouda besloten om een archeologisch bureauonderzoek op te laten stellen. Dit rapport is door Sweco opgesteld en goedgekeurd door de gemeentelijk archeoloog (maart 2023).

Op basis van historische kaarten is namelijk bekend dat in het noordelijke deel van het plangebied in ieder geval in de vroege 19e eeuw bebouwing aanwezig was. Het gaat hier om een groot erf (erven Ary Bloed) met boerderij, schuur en opstallen. Om het erf ligt een watering 'Hoek', dit betreft een aftakkend water op de Mallegats Wijk dat in een hoek het huis, erf en schuur omgrensde. Mogelijk bevond zich hier ook in de vroege 17e eeuw al een structuur. Er geldt daarom een hoge verwachting voor archeologische waarden uit de Nieuwe Tijd in het noordelijke deel van het plangebied, de Spidillocatie.

"Jan Ligthartlocatie" (vastgesteld)



De rest van het plangebied was, afgaande op het kaartmateriaal, in gebruik als weiland tot aan de stadsuitbreiding in de vroege 20e eeuw. Hier geldt daarom een lage verwachting voor waarden uit de Nieuwe Tijd.

Voor eerdere perioden is de verwachting voor het hele plangebied hetzelfde. Bebouwing uit de Late Middeleeuwen is niet bekend, maar mogelijk kunnen sporen aanwezig zijn van de veenontginning vanaf de late 11e of vroege 12e eeuw, in de top van het veen of eventueel in middeleeuwse ophogingspakketten hierboven. Vóór deze tijd is op basis van historische bronnen geen bewoning bekend in de omgeving van het plangebied. Ook staan in het onderzoeksgebied geen archeologische waarden uit de Vroege Middeleeuwen of eerder geregistreerd. Het landschap was dan ook niet geschikt voor bewoning: het plangebied maakte deel uit van een uitgestrekt veenmoeras en werd waarschijnlijk periodiek overstroomd, afgaande op de rivierafzettingen die in sommige geologische boringen in de omgeving zijn aangetroffen op of in plaats van het veen. Vóór de vorming van het veengebied, in het Laat-Pleistoceen en Vroeg-Holoceen, bevond het plangebied zich in het stroomgebied van de grote, vlechtende rivieren die smeltwater van de Europese ijskappen afvoerden; hiervan getuigen de afzettingen van de Formatie van Kreftenheye die in de diepere ondergrond zijn aangeboord. Waarschijnlijk is deze omgeving dus tot aan de stichting van Gouda niet, of hooguit zeer sporadisch, bewoond geweest. De archeologische verwachting voor de Steentijd t/m de Vroege Middeleeuwen is daarom laag voor het gehele plangebied.

De verwachte waarden voor het noordelijke deel van het plangebied bestaan uit bewoningssporen uit de Nieuwe Tijd. Deze kunnen aanwezig zijn vanaf het maaiveld, afhankelijk van de aanwezigheid en dikte van een eventueel 20e-eeuws ophogingspakket; indien zo'n pakket aanwezig is, worden de waarden hieronder verwacht. De waarden kunnen bestaan uit (verhoogde) huisplaatsen, (funderings)resten van hout- of steenbouw, waterputten, afvalkuilen, (resten van) erfscheidingen en vondstmateriaal van glas, keramiek, natuursteen of baksteen, metaal, botmateriaal of ander organisch materiaal zoals hout, leer, of plantenresten. Daarnaast wordt ongeveer op de overgang van het Spiditerrein naar het Ligtharterrein een gedempte watergang verwacht, die is opgetekend op kaarten uit de 19e eeuw. Hierin kan eveneens vondstmateriaal worden aangetroffen, met name in de vorm van huisafval. Huisplaatsen kunnen een doorsnede hebben tot enkele honderden meters; de lengte van lineaire elementen zoals watergangen, kades en/of erfscheidingen is onvoorspelbaar. In het plangebied is (sub)recentelijk meerdere malen oude bebouwing gesloopt en nieuwe bebouwing gerealiseerd waardoor oudere waarden mogelijk verstoord kunnen zijn, maar bij archeologische onderzoeken in de directe omgeving is gebleken dat archeologische waarden uit de Nieuwe Tijd of Late Middeleeuwen zeker ook bewaard kunnen zijn onder recentere bebouwing. Voorafgaand aan de nieuwbouw is het terrein vermoedelijk opgehoogd en geëgaliseerd, maar de dikte van dit ophogingspakket is niet bekend. Onderliggende archeologische waarden kunnen hierdoor goed bewaard zijn gebleven. De conservering van archeologische waarden is verder afhankelijk van de bodemgesteldheid. Organische waarden zijn meestal minder goed geconserveerd dan anorganisch materiaal, maar in vochtiger omstandigheden zoals bijvoorbeeld een veenpakket of een gedempte watergang kunnen organische materialen goed geconserveerd zijn.

5.1.3 Conclusie

Het noordelijke deel van het plangebied, de Spidi locatie, is nog niet voldoende onderzocht. Op deze plaats worden resten verwacht van een groot erf met boerderij en opstallen, omgeven met een watergang. Hiervoor wordt geadviseerd een vervolgonderzoek uit te laten voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVOP). Aangezien het gebied wordt gesaneerd tot 1 m -mv, wordt uitgegaan dat het proefsleuvenonderzoek wordt uitgevoerd in de variant van archeologische begeleiding tijdens de sanering. Voor de rest van het plangebied wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd. Voor dat deel geldt wel een meldingsplicht voor toevalvondsten en structuren.

Op grond van het uitgebrachte advies is het besluit genomen door de gemeentelijk archeoloog dat er archeologisch vervolgonderzoek moet plaatsvinden. Vanwege een sanering moeten de werkzaamheden uitgevoerd worden in de vorm van een archeologische begeleiding. Hiervoor moet een programma van

"Jan Ligthartlocatie" (vastgesteld)



Eisen opgesteld worden.

5.2 Akoestiek

5.2.1 Wettelijk kader

Wegverkeerslawaaï kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeerslawaaï kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) stelt specifieke eisen aan bestemmingsplannen. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening. Voor dit bestemmingsplan is de regelgeving ten aanzien van wegverkeerslawaaï (art. 77 Wgh) van belang.

Geluidzones en geluidsgevoelige bestemmingen

De Wet geluidhinder werkt met het systeem van zones (aandachtgebieden) rond geluidsbronnen. Als een geluidsgevoelige bestemming binnen een geluidzone ligt, moet de geluidbelasting op dat object worden onderzocht.

In het kader van de Wet geluidhinder is er geen onderzoeksplicht naar 30 km/uur-wegen. In het kader van een beoordeling van een goede ruimtelijke ordening kan het echter wel noodzakelijk zijn de akoestische gevolgen van 30 km/uur wegen in kaart te brengen om te onderzoeken of er nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Onder geluidsgevoelige bestemmingen wordt verstaan (Art. 1 Wgh):

- Woningen;
- Onderwijsgebouwen;
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- Geluidsgevoelige terreinen (bij onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en woonwagendstandplaatsen).

5.2.2 Onderzoek

Omgevingsdienst Midden-Holland heeft voor het planvoornemen een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport is bijgevoegd als Bijlage 1.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er geen wettelijke toetsing en procedures nodig zijn in het kader van de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied wordt bepaald door 30 km/u wegen in de directe omgeving van het plangebied. De geluidsbelasting varieert van:

- 50 tot 58 dB ter plaatse van het noordelijke bouwvlak.
- 49 tot 59 dB ter plaatse van het zuidelijke bouwvlak.

Overwogen wordt om de gecumuleerde geluidsbelasting te gebruiken bij de bepaling van de benodigde geluidwering om de binnenwaarde van 33 dB garanderen en dit te borgen in de regels van het bestemmingsplan. Hier is overigens geen wettelijke of beleidsmatige basis voor.

5.2.3 Conclusie

Het woon- en leefklimaat varieert van redelijk tot matig. Dit is acceptabel voor een plan binnen de bebouwde kom. Er wordt voor borging van een goed binnenklimaat een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

5.3.1 Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke anderssituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, het Activiteitenbesluit en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009). Bedrijven en Milieuzonering geeft richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aan. Binnen deze richtafstanden is bij een gemiddelde bedrijfsvoering hinder van het bedrijf te verwachten.

De te beoordelen situaties zijn in te delen in drie groepen met bijbehorende aanpak, te weten:

- Nieuwe milieugevoelige functies nabij bestaande bedrijven

In deze situatie dient primair te worden beoordeeld of hinder te verwachten is van de specifieke bestaande bedrijven. Deze beoordeling is met name gebaseerd op de Wet Milieubeheer en het Activiteitenbesluit. Daarnaast zal moeten worden meegewogen of ter plaatse van de nieuwe milieugevoelige functies bij eventuele vestiging van een nieuw bedrijf op het bestaande bedrijfsperceel een probleemsituatie ontstaat. Deze afweging vindt met name plaats op basis van Bedrijven en Milieuzonering.

- Nieuwe bedrijfsbestemmingen nabij bestaande milieugevoelige functies

In deze situatie is de bedrijfscategorie zoals deze wordt opgenomen in het bestemmingsplan leidend. Afhankelijk van deze categorie zal tenminste een afstand van bv. 10 meter (cat. 1), 30 meter (cat. 2), 50 meter (cat. 3.1) tussen de gevoelige functies en belastende activiteiten moeten worden gerespecteerd. In het geval de bestemmingswijziging wordt gerealiseerd ten bate van de vestiging van een specifiek bedrijf, kunnen de omstandigheden van dit bedrijf worden meegewogen. In elk geval dient te worden beoordeeld of aan de Wet milieubeheer zal kunnen worden voldaan.

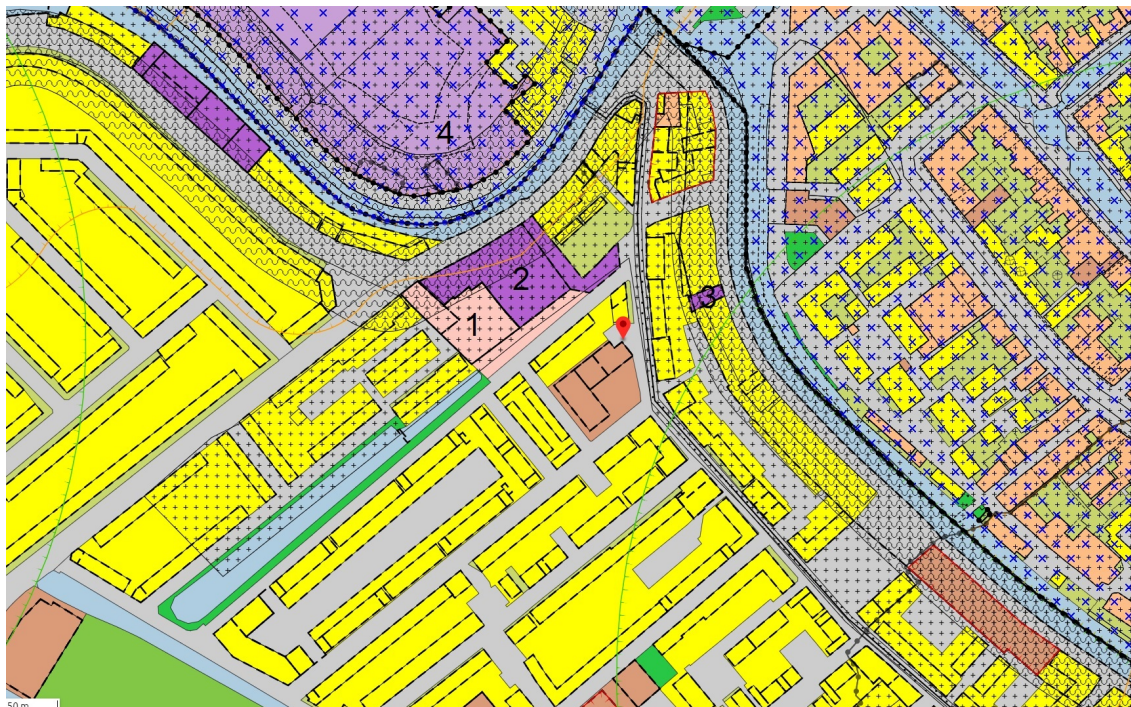
- Nieuwe milieugevoelige functies nabij nieuwe bedrijfsbestemmingen

In dit geval is de bedrijfscategorie zoals deze wordt opgenomen in het bestemmingsplan leidend. Afhankelijk van deze categorie zal tenminste een afstand van bv. 10 meter (cat. 1), 30 meter (cat. 2), 50 meter (cat. 3.1) tussen de gevoelige en belastende bestemmingen moeten worden gerespecteerd.

De richtafstanden gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bijvoorbeeld bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. Dit omgevingstype en bijbehorende systematiek zullen dan wel in het bestemmingsplan moeten worden vastgelegd.

5.3.2 Onderzoek

Het plangebied ligt aan de rand van het centrum in een gebied waar naast woningen ook bedrijven, een bedrijventerrein en centrumvoorzieningen voorkomen. Daarmee is er sprake van een 'gemengd gebied'. In de onderstaande afbeelding zijn de milieubelastende activiteiten in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Uit de afbeelding blijkt dat er 4 milieubelastende activiteiten in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. De milieubelastende activiteiten zijn aangegeven met nummer 1 tot en met 4.

Nummer 1 bedraagt de bestemming "Centrum" waarin detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, en horeca tot en met categorie I zijn toegestaan. Deze functies bedragen maximaal milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. De daadwerkelijke afstand tot het plangebied bedraagt 10 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand. Ook waren op de locatie reeds woningen toegestaan en worden de nieuwe woningen niet dichterbij geplaatst. Daarbij is het bestemmingsplan "Korte Akkeren" reeds aangegeven dat milieucategorie 1 en 2 passen in de regel in een woonomgeving. De nieuwe woningen vormen geen verdere beperking van de bedrijfsmogelijkheden.

Nummer 2 bedraagt de bestemming "Bedrijf" met de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - groothandel". Ter plaatse van deze aanduiding kan een groothandel uit milieucategorie 3.1 zich op deze locatie vestigen. Bij milieucategorie 3.1 behoort een richtafstand 30 meter in gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan. Zoals bij nummer 1 is aangegeven waren op de locatie al reeds woningen toegestaan en worden de nieuwe woningen niet dichterbij geplaatst. In het bestemmingsplan "Korte Akkeren" is eveneens aangegeven dat *"de zogenaamd lichte bedrijvigheid is relatief goed inpasbaar binnen het overwegende woonmilieu"*.

Nummer 3 bedraagt de bestemming "Bedrijf" met de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf". Ter plaatse van deze aanduiding kan een aannemersbedrijf uit milieucategorie 3.1 zich op deze locatie vestigen. Bij milieucategorie 3.1 behoort een richtafstand 30 meter in gemengd gebied. De daadwerkelijke afstand tot het plangebied bedraagt ongeveer 41 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand. Ook is er tijdens het opstellen van bestemmingsplan "Korte Akkeren" nader onderzoek uitgevoerd naar dit betreffende bedrijf. Hieruit blijkt het bedrijf geen structurele overlast geeft naar de omgeving. Daarnaast zijn er reeds woningen aanwezig die direct grenzen aan deze bedrijfsbestemming.

Nummer 4 bedrijventerrein Nieuwe Park. Dit betreft een gezoneerd bedrijventerrein waar aan de rand alleen bedrijven met een milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter zijn toegestaan in gemengd gebied. De daadwerkelijke afstand bedraagt ongeveer 110 meter. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

Binnen het plangebied wordt een multifunctionele accommodatie mogelijk gemaakt. Omdat aanpandig daarboven woningen worden mogelijk gemaakt en omdat de multifunctionele accommodatie op korte afstand van de bestaande woningen aan de Westerkade wordt geprojecteerd, kan niet worden uitgesloten dat vanwege activiteiten in de multifunctionele accommodatie de geluidsnormen uit het

"Jan Ligthartlocatie" (vastgesteld)



Activiteitenbesluit worden overschreden. Het is daarom noodzakelijk om een onderzoek uit te (laten) voeren naar de verwachte geluidsbelasting als gevolg van de beoogde activiteiten in de multifunctionele accommodatie. Dit onderzoek dient aan te tonen dat aan de geluidsnormen kan worden voldaan, ofwel geeft aan welke maatregelen genomen moeten worden om te kunnen voldoen aan het Activiteitenbesluit.

5.3.3 Conclusie

Binnen het plangebied is er sprake van een gemengd gebied met een mix van wonen en een multifunctionele accommodatie. Ook ligt het plangebied in een omgeving met bedrijven en centrumvoorzieningen. Daarom wordt het plangebied als gemengd gebied in het bestemmingsplan opgenomen. Binnen het gemengd gebied kunnen milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd, zonder dat milieuvoorschriften worden overtreden. Door toepassing van functiemenging wordt de levendigheid van een gebied bewust mogelijk gemaakt.

Omdat niet kan worden uitgesloten dat door de geprojecteerde multifunctionele accommodatie het activiteitenbesluit wordt overtreden, is het noodzakelijk voor de multifunctionele accommodatie een akoestisch onderzoek uit te voeren. Dit is in de regels van de bestemming 'Wonen' geborgd als voorwaardelijke verplichting.

5.4 Bodem

5.4.1 Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen.

Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft (Wbb):

- Niet saneren

Indien de verontreiniging voor het beoogde doel niet hoeft te worden gesaneerd kan het ruimtelijke plan voor wat betreft deze verontreiniging zonder meer doorgang vinden.

- Saneren

Indien de verontreiniging moet worden gesaneerd dient een saneringsplan te worden opgesteld en ingediend bij de Omgevingsdienst Midden-Holland. In sommige gevallen kan worden volstaan met het indienen van een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen). Na goedkeuring door het bevoegd gezag kan de sanering doorgang vinden. Na afloop dient de sanering te worden geëvalueerd en ook dit verslag dient ter goedkeuring te worden voorgelegd. Tijdens de saneringsprocedure kan de ruimtelijke procedure worden voortgezet. Echter, een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen kan pas inwerking treden nadat is vastgesteld dat er geen sprake is van een ernstige en spoedeisende sanering (art. 6.2. c. Wabo).

Een onderzoeks- en saneringstraject heeft soms grote financiële consequenties voor de beoogde plannen. Enerzijds omdat de kosten van sanering hoog kunnen zijn, anderzijds omdat deze trajecten van grote invloed kunnen zijn op de planning. In het kader van de Grondexploitatiewet dienen deze kosten tijdig in kaart te worden gebracht. Het is daarom aan te bevelen reeds in een vroeg stadium van planvorming een (historisch) bodemonderzoek voor het hele plangebied uit te voeren. Deze bodemonderzoeken zijn ook noodzakelijk bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

Bij de realisatie van ruimtelijke plannen is vaak grondverzet noodzakelijk. Dit grondverzet is middels het Besluit bodemkwaliteit aan regels gebonden. De gemeente Gouda beschikt over een vastgestelde bodemkwaliteitskaart en bijbehorende Nota Bodembeheer. Uitgangspunt is dat bij hergebruik van grond de kwaliteit moet aansluiten bij de functie ter plaatse. Nagenoeg alle grondverzet dient te worden

"Jan Ligthartlocatie" (vastgesteld)



gemeld bij het Meldpunt Bodemkwaliteit (meldpuntbodemkwaliteit.nl).

5.4.2 Onderzoek

Voor de locatie zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd.

Gehele locatie

Door IDDS is een verkennend bodem- en asbestonderzoek en actualiserend bodemonderzoek, opgesteld (zie Bijlage 2)

Het onderzoek is uitgevoerd vanwege de voorgenomen bouw van appartementen en bestaat uit drie deellocaties: terrein school, ondergrondse tank en parkeerterrein. Onderstaand de beoordeling per deellocatie.

- Deellocatie 1: Terrein School

Zintuiglijk zijn in de bodem sterke bijmengingen met hydrokorrels, matig slakken, zwak tot matig metselpuin, sporen tot zwakke bijmenging met baksteen en resten aardewerk aangetroffen. Drie boringen zijn gestaakt op een onbekende laag. Uit de chemische analyses blijkt dat in de bovengrond lichte verontreinigingen met kwik en PCB aanwezig zijn. De ondergrond is licht verontreinigd met koper, kwik, lood, molybdeen, zink, PAK en PCB. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met barium en vinylchloride geconstateerd.

Asbestonderzoek

Er is een asbestanalyse (fractie 0,5-20mm) uitgevoerd. Er zijn vier mengmonsters samengesteld. In een van de mengmonsters is een gewogen concentratie aangetoond van 0,6 mg/kg ds. (serpentijs). Uit de asbestanalyses blijkt dat er geen asbestvezels zijn aangetoond.

- Deellocatie 2: Ondergrondse tank

Deze deellocatie is alleen onderzocht op minerale olie in de grond en het grondwater en op vluchtige aromaten in het grondwater. Tijdens het veldwerk zijn zintuiglijk in de bodem brokken baksteen aangetroffen. Uit de chemische analyses blijkt dat in de ondergrond lichte verontreinigingen met minerale olie aanwezig zijn. In het grondwater zijn geen verontreinigingen met minerale olie en vluchtige aromaten geconstateerd.

- Deellocatie 3: Parkeerterrein

Op deze deellocatie is een actualiserend onderzoek uitgevoerd naar de toplaag. Op de locatie heeft in 2012 een sanering plaatsgevonden waarbij een scheidingsdoek en afdeklaag zijn aangebracht. Tijdens het veldwerk zijn zintuiglijk in de bodem onder de afdeklaag sporen, brokken en resten baksteen aangetroffen. Plaatselijk zijn in de bodem een matige bijmengingen met puin/slakken waargenomen. Uit de chemische analyses blijkt dat in de bovengrond geen verontreinigingen met de parameters uit het standaard analysepakket aanwezig zijn.

Schoolterrein

Voor het schoolterrein is door Van Oort Bodemonderzoek B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Bijlage 3) in april 2013. Uit dit onderzoek blijkt dat bij één boring, B7, een matige puinbijmenging is aangetroffen. In de bovengrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. In de ondergrond zijn lood en zink licht verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde. In het grondwater is barium licht verhoogd aangetoond.

Verder is er door IDDS een verkennend onderzoek asbest van de grond onder de voormalige bebouwing uitgevoerd ter plaatse van het schoolterrein (Bijlage 4) in maart 2021. Hieruit blijkt dat er analytisch geen asbest is onder het gebouw van de voormalige school aan de Snoystraat 2-4 in Gouda aangetoond.

Parkeerterrein

Door IDDS is er in juni 2011 een verkennend bodemonderzoek aan Westerkade 1/1a en Prins Hendrikstraat 137/141 uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt in de bovengrond zijn plaatselijk bijmengingen met puin aangetroffen. Er zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. De bovengrond is matig tot sterk verontreinigd met zink en plaatselijk matig verontreinigd met koper. Er zijn lichte

"Jan Ligthartlocatie" (vastgesteld)



verontreinigingen met de overige zware metalen, molybdeen, PCB en PAK aangetoond. In de ondergrond bevinden zich plaatselijk bijmengingen puin. Er zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. De ondergrond is licht verontreinigd met zware metalen en PAK. In het grondwater bevinden zich lichte verontreinigingen met barium en xylenen. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging zink in de bovengrond.

Daarna is er in september 2011 een BUS-melding gedaan voor de sanering van zink. De sanering betreft het aanbrengen van een duurzame aaneengesloten afdeklaag van klinkers, waarna een parkeerplaats wordt gerealiseerd op de locatie.

In april 2012 een BUS-evaluatieverslag aangeleverd (Bijlage 5). Het terrein is geëgaliseerd. Na het egaliseren is er een worteldoek aangelegd waarna er 35 cm schoon zand is opgebracht. Er is een duurzame aaneengesloten afdeklaag aangelegd van klinkers. De sanering is uitgevoerd zoals beschreven in de BUS-melding.

In januari 2021 is door IDDS een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (Bijlage 6). Het onderzoek omvat het zuidelijk deel van het parkeerterrein. Er zijn lichte verontreinigingen met zware metalen en PCB aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. De aangetoonde lichte verontreinigingen geven geen aanleiding tot nader onderzoek. Asbest is analytisch en visueel niet aangetoond.

In mei 2021 is BUS-melding immobiel gedaan. Na de sanering in 2012 zijn er restverontreinigingen achtergebleven onder de folie op een diepte vanaf 0,35 m-mv. Op de locatie worden woningen zonder tuin, infrastructuur en openbaar groen gerealiseerd. Gekozen is voor een leeflaag van een meter en een duurzame afdeklaag voor de appartementen/woningen en/of bestrating. Het bevoegd gezag heeft ingestemd met de BUS-melding op 20 mei 2021. De BUS-melding van 2021 is echter komen te vervallen omdat niet binnen een jaar is gestart met de bodemsanering. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning in kader van de bouw zal een nieuwe BUS-melding moeten gebeuren.

5.4.3 Conclusie

De locatie is voldoende onderzocht. De verontreinigingssituatie is voldoende in beeld gebracht. Er zijn hooguit lichte verontreinigingen aanwezig ter plaatse van het voormalige schoolgebouw. Ter plaatse van de voormalige parkeerplaats is een geval van ernstige bodemverontreiniging met zink aanwezig. Deze is in 2012 gesaneerd d.m.v. een afdeklaag. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning in kader van de bouw zal alsnog een nieuwe BUS-melding moeten gebeuren. Het bestemmingsplan wordt gelet op de bodemverontreiniging echter uitvoerbaar geacht.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Wettelijk kader

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan de afstand tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen etc.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Als "harde" afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10-6), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR 10-6 contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.

Groepsrisico (GR)

Afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10

"Jan Ligthartlocatie" (vastgesteld)



(zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer. De hoogte van het GR wordt door middel van een bestuurlijke afweging verantwoord. Als binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

5.5.2 Onderzoek

Omgevingsdienst Midden-Holland heeft onderzocht of er risicobronnen zijn die binnen of nabij het plangebied liggen die hierop van invloed zijn. Mogelijke risicobronnen zijn bedrijven (inrichtingen), waar activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden of transportmodaliteiten bestemd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals (spoor)wegen en buisleidingen.

Inrichtingen

Binnen en nabij het plangebied liggen geen externe veiligheid relevante inrichtingen. Externe veiligheid relevante inrichtingen liggen alleen op grotere afstand: LPG tankstation aan de Industriestraat en het bedrijf Croda (Buurtje). Door de grote afstand tot het plangebied levert dit geen beperkingen op voor het plangebied.

In het plangebied ligt een trafohuisje (en ondergrondse kabels) en in het kavelpaspoort is te zien dat men daar wel direct tegenaan wil bouwen. Er is voor trafohuisjes (net als voor alle andere onderdelen van het elektriciteitsnetwerk, waaronder hoogspanningslijnen en ondergrondse kabels) geen directe wetgeving over magneetvelden en gezondheid. Maar anders dan voor bovengrondse hoogspanningslijnen is er voor trafohuisjes ook geen specifiek beleidsadvies vanuit het Rijk. Wel heeft de Gezondheidsraad in 2018 geadviseerd aan de staatsecretaris om in overweging te nemen om het voorzorgsbeleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen uit te breiden naar andere onderdelen van het elektriciteitsnetwerk, waaronder trafohuisjes en ondergrondse kabels.

Er zijn gemeenten die ook voor ondergrondse kabels en trafohuisjes het jaargemiddelde van 0,4 microtesla magneetveld aanhouden als grens om daarbinnen geen nieuwe situaties toe te staan waar kinderen langdurig verblijven. Ook de GGD adviseert in zijn algemeenheid om langdurig verblijf van kinderen in een magneetveld sterker dan 0,4 microtesla zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden.

Transport gevaarlijke stoffen per buisleiding

In de nabijheid van het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig die relevant zijn voor externe veiligheid. Dit levert dus geen belemmeringen op voor het plan.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

In de nabijheid van het plangebied zijn geen wegen aanwezig die relevant zijn voor externe veiligheid. Dit levert dus geen belemmeringen op voor het plan.

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

Over het spoor Rotterdam-Gouda worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Dit spoor ligt op ruim 900 meter afstand van het plangebied. In de Visie externe veiligheid van Gouda is voor het spoor een planologisch kader opgenomen die geldt in een zone tot 200 meter van het spoor. Voor ruimtelijke ontwikkelingen op grotere afstand dan 200 meter kan voor de verantwoording van het groepsrisico worden verwezen naar paragraaf 6.2 uit de Visie externe veiligheid.

Uit paragraaf 6.2 van de Visie externe veiligheid blijkt dat op deze afstand alleen het scenario waarbij mensen worden blootgesteld aan giftige gassen relevant is. Als enige relevante maatregel wordt genoemd om de woningen uit te voeren met mechanische ventilatie die met één druk op de knop kan worden uitgeschakeld.

Dit voorkomt dat bij een incident in de omgeving giftige (rook)gassen naar binnen worden gezogen. Dit kan al bereikt worden door de stekker van de mechanische ventilatie op een makkelijk bereikbare plek te plaatsen. Onder de Omgevingswet wordt dit een standaard bouwweis (lid 4 art. 4.124 Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl)). Om dit te borgen wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen .

"Jan Ligthartlocatie" (vastgesteld)



5.5.3 Conclusie

In de nabijheid van het plangebied zijn geen relevante risicobronnen gelegen voor externe veiligheid. Zoals in de Visie externe veiligheid van Gouda opgenomen moet de mechanische ventilatie in de woningen worden uitgevoerd met de mogelijkheid om deze met een druk op de knop uit te kunnen schakelen. Dit wordt geborgd in de planregels.

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Wettelijk kader

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. Daarnaast kan de provincie ervoor kiezen om een gebied aan te wijzen als bijzonder nationaal natuurgebied- of landschap of als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in of in de nabijheid van het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'.

De Nederlandse natuurbescherming kent twee subaspecten waaraan nieuwe ontwikkelingen in het kader van ecologie (flora en fauna) getoetst dienen te worden, te weten gebieds- en soortbescherming.

5.6.2 Quickscan flora en fauna

IDDS heeft de Quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 7 bijgesloten.

Uit bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied wordt aangetast van de in de Wet natuurbescherming beschermde soorten. Zie onderstaande afbeelding voor de onderzoeksresultaten. Wel moet rekening worden gehouden met het broedseizoen voor vogels.

De werkzaamheden moeten in verband met verstoring van broedvogels buiten het broedseizoen uitgevoerd worden. Wel kan gestart worden voor het broedseizoen en doorgewerkt worden in het broedseizoen wanneer continue verstoring plaatsvindt. Indien de werkzaamheden starten binnen het broedseizoen, mogen deze pas uitgevoerd worden indien vooraf door een deskundig ecooloog is vastgesteld dat geen verstoring van broedvogels zal plaatsvinden.

Soort(groep)	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing	Bijzonderheden/opmerkingen
Vleermuizen	Nee	Nee	Nee	Geen soorten aanwezig, het gebied heeft geen (essentiële) functie voor vleermuizen.
Grondgebonden zoogdieren	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig.
Vogels	Nee*	Nee	Nee	* zie zorgplicht vogels hoofdstuk 6.
Amfibieën en reptielen	Nee	Nee	Nee	Geen soorten aanwezig.
Vaatplanten	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig.
Overige soorten	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig.

Afbeelding Overzicht van onderzochte soortgroepen en onderzoekresultaten in het plangebied

5.6.3 Aanvullend onderzoek

Watersnip heeft ter voorbereiding van de sloopwerkzaamheden een uitgebreide bouwkundige inspectie verricht in het plangebied. Hierbij werd met name gelet op het voorkomen van mogelijkheden voor jaarrond beschermde nesten van Huismus en Gierzwaluw en verblijfplaatsen voor vleermuizen. Daarnaast is ook gekeken naar de verschillende biotopen binnen het plangebied. Deze zijn beoordeeld met betrekking tot potentieel voorkomende beschermde soorten. Het rapport is bijgesloten als Bijlage 8.

Uit de bouwkundige inspectie is gebleken dat het gebouw van de voormalige Jan Ligthartschool geen mogelijkheden heeft voor jaarrond beschermde nesten van Huismus en Gierzwaluw. De aanwezigheid van deze nesten kan worden uitgesloten. Tevens is het plangebied niet geschikt voor andere soorten met een jaarrond beschermd nest, zoals uilen en/of roofvogels.

Uit de bouwkundige inspectie is gebleken dat het gebouw van de voormalige Jan Ligthartschool geen mogelijkheden heeft als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen kan worden uitgesloten.

Gezien het moment van het veldbezoek zijn er geen broedende vogels aangetroffen in de aanwezige bomen. Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wet natuurbescherming wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaard periode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren.

5.6.4 Bomeninspectie

Op woensdag 11-januari-2023 is het veldbezoek uitgevoerd door Watersnip. Hierbij is de gehele bomenrij is geïnspecteerd. Het veldverslag van de bomeninspectie is toegevoegd aan de bijlage als Bijlage 9.

Tijdens het veldbezoek waren algemene vogelsoorten als, Spreeuw, Kauw en Ekster aanwezig in en om de bomenrij. Door de omvang van de bomen is het mogelijk voor vogels hier een nest in te bouwen. Echter is nestindicerend gedrag hier niet waargenomen. Tevens zijn in de bomen geen nesten aangetroffen. Op de bomen zijn meerdere knoesten aanwezig. Deze zijn allemaal dichtgegroeid en bieden daardoor geen ruimte waar vogels of vleermuizen gebruik van kunnen maken. Er zijn ook geen andere holtes of scheuren in de bomen aangetroffen. De aanwezigheid van nesten van vogels en verblijfplaatsen van vleermuizen in de bomen kan worden uitgesloten.

De mogelijk te kappen boom kan gebruikt worden als nestlocatie voor vogels. Echter is er geen aanleiding dat dit tot op heden wordt gedaan. Nesten en verblijfplaatsen van vogels en vleermuizen zijn niet aanwezig in de bomen. Het kappen van de boom staat daarom niet in strijd met de Wet Natuurbescherming. Omdat de bomen wel gebruikt kunnen worden als nestlocatie dient het mogelijk kappen van de boom uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen.

"Jan Ligthartlocatie" (vastgesteld)



5.6.5 Stikstof

Hedgehog Company B.V. heeft voor het planvoornemen een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 10. Uit deze rapportage blijkt dat het aspect stikstof geen belemmering vormt bij de realisatie van het voorgenomen initiatief. Er is geen sprake van significant negatieve effecten door een toename stikstofdepositie.

5.6.6 Conclusie

Er wordt vanuit de Wnb niet verwacht dat er belemmeringen zijn voor de uiteindelijke herbestemming van het gebied. Echter dienen de werkzaamheden met betrekking tot het kappen van bomen buiten het broedseizoen plaats te vinden.

Op basis van de uitgevoerde AERIUS-berekening, kunnen significant negatieve (indirecte) effecten als gevolg van de beoogde ontwikkeling, worden uitgesloten.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Wettelijk kader

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden, door deze wet zijn de luchtkwaliteitseisen verankerd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Hierin staat dat ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de grenswaarden en richtwaarden die in de wet zijn opgenomen. De belangrijkste stoffen zijn fijnstof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2), omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden in de regel niet overschreden. De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel: grenswaarden Wet luchtkwaliteit

Stof	Jaargemiddelde	Uurgemiddelde	24-uurgemiddelde	opmerkingen
Stikstofdioxide (NO2)	40 µg/m3	200 µg/m3	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
Fijn stof (PM10)	40 µg/m3	n.v.t.	50 µg/m3	24-uurgemiddelde mag 35x per jaar worden overschreden
Fijn stof (PM2,5)	25 µg/m3	n.v.t.	n.v.t.	

Deze toetsing is niet voor alle ruimtelijke plannen verplicht. Artikel 5.16 lid 1 van de Wm geeft aan wanneer een project toelaatbaar is. Het bevoegde bestuursorgaan moet dan aannemelijk maken dat het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- een project draagt alleen 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging.
- een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Zoals hierboven gemeld is voor bepaalde plannen bekend dat zij niet in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. In het 'Besluit niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) is vastgelegd dat een bijdrage van meer dan 3% van de grenswaarde moet worden getoetst. De Regeling NIBM geeft voor specifieke projecten kwantitatieve grenzen. Zo is een nieuwbouwproject met maximaal 1500 woningen bij 1 ontsluitingsweg per definitie NIBM, (3000 woningen bij 2 ontsluitingswegen). Ditzelfde geldt voor kantoren met 100.000 m2 kantooroppervlakte bij 1 ontsluitingsweg.

Daarnaast geldt voor ruimtelijke projecten ook het principe van een goede ruimtelijke ordening. Voor luchtkwaliteit betekent dit: de meest kwetsbare groep op de minst vervuilde plek. Dus ook als een project NIBM is, moet er sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit moet omdat ook als aan "Jan Ligthartlocatie" (vastgesteld)

grenswaarden wordt voldaan, er gezondheidseffecten kunnen zijn. De gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging (kinderen, ouderen, zieken) moet worden meegewogen bij een besluit.

In het verlengde van een goede ruimtelijke ordening is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Dit is gericht op functies voor gevoelige groepen voor langdurig verblijf, denk hierbij aan zorginstellingen, kinderopvang, scholen en bejaardentehuizen. Deze functies mogen niet gerealiseerd worden in gebieden met overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden door provinciale en rijkswegen. Er wordt ook geadviseerd zeer terughoudend te zijn met het realiseren van gevoelige bestemmingen bij drukke gemeentelijke wegen.

Samengevat moet een project worden getoetst aan de toename van concentraties door het toevoegen van het project, en de blootstelling die er al is ter plaatse van het plan.

5.7.2 Onderzoek

De ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 28 woningen, dit is onder de getalsmatige grens van de regeling NIBM. Hierdoor draagt de ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is daarnaast een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit blijkt uit de monitoringtool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit). Hieruit blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) met een waarde van 19, 17 en 9 µg/m³ ruimschoots onder de grenswaarden uit de wetgeving liggen.

5.7.3 Conclusie

Er is vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.8 Milieueffectrapportage

5.8.1 Wettelijk kader

De wet- en regelgeving voor milieueffectrapportage (m.e.r.) is vastgelegd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in de AMvB Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de Wet milieubeheer zijn vooral de procedurele verplichtingen opgenomen. In Besluit m.e.r. is opgenomen wanneer een m.e.r. verplicht is.

Globaal zijn er 3 soorten m.e.r..

1. Een plan m.e.r. is wettelijk verplicht wanneer:
 - a. Het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project-)m.e.r. noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project-)m.e.r. noodzakelijk is. Dit zijn de activiteiten die genoemd zijn in kolom 1 van Bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Voor activiteiten uit Bijlage D geldt de plan-m.e.r. plicht direct als ze groter is dan de getalsmatige drempelwaarden in kolom 2. Als ze kleiner is dan die drempelwaarden, wordt de plan m.e.r. plicht bepaald door de vormvrije m.e.r.-beoordeling.
 - b. De activiteiten in het bestemmingsplan leiden tot mogelijk significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (passende beoordeling noodzakelijk). Bij een plan m.e.r. gaat het om besluiten uit kolom 3 van Bijlage C en D van het Besluit m.e.r.
2. Een project- of besluit-m.e.r. is wettelijk verplicht wanneer:
 - a. De activiteit genoemd is in Bijlage C van het Besluit m.e.r.
 - b. De initiatiefnemer of het bevoegd gezag besloten hebben dat voor een activiteit uit Bijlage D van het Besluit m.e.r. een milieueffectrapport opgesteld wordt, cq. moet worden. Bij een project- of besluit-m.e.r. gaat het om besluiten uit kolom 4 van Bijlage C of D van het Besluit m.e.r. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan dat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een m.e.r.-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een bedrijf (met aanzienlijke milieugevolgen).
3. Een m.e.r.-beoordeling is wettelijk verplicht voor de activiteiten in kolom 1 van Bijlage D van het

"Jan Ligthartlocatie" (vastgesteld)



Besluit m.e.r.. Indien de activiteit kleiner is dan de getalsmatige drempelwaarden in kolom 2 van Bijlage D is er sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiervoor hoeft geen raadpleging plaats te vinden en het besluit hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatcourant. Bij een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling gaat het om besluiten uit kolom 4 van Bijlage 4 van het Besluit m.e.r..

5.8.2 Onderzoeken en resultaten

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) heeft als doel om negatieve milieueffecten van activiteiten bij plannen en besluiten af te wegen. De verplichting voor het opstellen van een m.e.r. is vastgelegd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In onderdeel C en D van het Besluit m.e.r. zijn respectievelijk activiteiten vastgelegd welke direct m.e.r.-plichtig zijn en voor welke een m.e.r.-beoordeling verricht dient te worden. Hierbij zijn in kolom 2 (gevallen) indicatieve drempelwaarden opgenomen.

Met het plan wordt de bouw van 24 woningen en een multifunctionele accommodatie (350m² bvo) gerealiseerd. De ontwikkeling is onder te brengen onder onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: D11.2. de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De drempelwaarde voor dergelijke activiteiten wordt gegeven in kolom 2: 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;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen activiteit beneden de drempelwaarde blijft.

Activiteiten die de drempelwaarden van onderdeel D niet overschrijden, dienen eveneens te worden onderworpen aan een m.e.r.-beoordeling. Voor activiteiten die de drempelwaarden niet overschrijden, zijn desalniettemin geen vormvereisten van toepassing en is derhalve sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Op basis van de vormvrije m.e.r. wordt beoordeeld of het noodzakelijk is een milieueffectrapportage op te stellen. Er dient aandacht te worden besteed aan de criteria die zijn opgenomen in bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Deze vormvrije m.e.r. dient aan het bevoegd gezag te worden aangeboden in de vorm van een aanmeldingsnotitie.

In de aanmeldingsnotitie m.e.r. is informatie opgenomen op basis waarvan bepaald kan worden of al dan niet de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Daarbij is aangesloten bij de beoordelingscriteria van bijlage III bij de Europese richtlijn. De aanmeldingsnotitie voor voorliggend plan is als bijlage 11 toegevoegd.

5.8.3 Conclusie

Het doorlopen van een m.e.r. procedure en/of formele m.e.r. beoordelingsprocedure is niet nodig. Het bevoegd gezag wordt geadviseerd een m.e.r. beoordelingsbesluit te nemen waarin wordt afgezien van het opstellen van een milieueffectrapportage, ofwel het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure.

5.9 Ontplobbare oorlogsresten

Uit ervaring blijkt dat circa 10 à 15% van de tijdens de Tweede Wereldoorlog gebruikte munitie niet tot de gewenste uitwerking kwam en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Dit kan gevaar opleveren bij werken in de bodem. Op grond van Arbowetgeving moet in alle gevallen waarin gevaar voor de veiligheid of gezondheid van werknemers kan bestaan door de mogelijke aanwezigheid van ontplobbare oorlogsresten een oriënterend onderzoek worden gedaan voordat werkzaamheden kunnen starten. Indien nodig gevolgd door een nader onderzoek, indien nodig gevolgd door opsporing van ontplobbare oorlogsresten of andere passende maatregelen.

Uit eerder uitgevoerd grootschalig vooronderzoek blijkt dat het plangebied onverdacht is op ontplobbare oorlogsresten. Verder onderzoek naar ontplobbare oorlogsresten is niet noodzakelijk.

5.10 Verkeer en parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld

5.10.1 Verkeer

Voor het planvoornemen is de verkeersgeneratie bepaald op basis van de kencijfers van de CROW-publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. In Gouda geldt een stedelijkheidsgraad van "Zeer sterk stedelijk" en voor deze locatie geldt de zone "Schil centrum".

Het staat nog niet vast dat er sprake zal zijn van een gelijkblijvend aantal verkeersbewegingen of een toename. De onduidelijkheid komt voort uit het feit dat de berekening vooraf is uitgevoerd, op basis van aannames en kentallen die voor deze specifieke situatie kunnen worden genuanceerd.

Het streven is om een oudere doelgroep in de nieuwe woningen te huisvesten (maar dit staat niet vast en kan dus nog wijzigen). Als de 24 woningen uitsluitend aan ouderen worden toegekend dan is zowel het autobezit als de verkeersgeneratie veel lager dan bij een andere doelgroep. Er zal dan ten opzichte van de vroegere situatie (met de school) een kleine toename zijn van het theoretisch berekende aantal verkeersbewegingen per etmaal.

De MFA is een wijkvoorziening, dus de activiteiten zijn bestemd voor de buurt- en wijkbewoners. Gezien de kleinschaligheid van de accommodatie is het aannemelijk dat bezoekers uit de directe omgeving komen. Het is echter in de praktijk niet uit te sluiten dat de bezoekers met de auto komen (en ook niet dat er bezoekers zullen zijn van buiten de wijk).

Er is een denkbare worst-case situatie waarbij in theorie veel meer verkeersbewegingen worden berekend door de gebruikelijke normen die van toepassing zijn voor woningen en voor een multifunctionele voorziening. Er worden dan veel meer verkeersbewegingen berekend voor de MFA. Dit heeft te maken met de aanname in de normen dat bezoekers niet uitsluitend uit de directe omgeving komen maar van grotere afstanden. Hierdoor is de kans aanwezig dat bezoekers met de auto komen. In dat geval zal de verkeersgeneratie in theorie met 175 verkeersbewegingen per etmaal (of 18 mtv/uur in de spits, drukste uur) toenemen.

In een denkbare best-case situatie zal het aantal verkeersbewegingen veel lager zijn. Dit kan tot een reductie van $(205 - 110 =) 95$ verkeersbewegingen zijn. In dat geval is er sprake van een toename van $(175 - 95 =) 80$ verkeersbewegingen per etmaal (of 8 motorvoertuigen per uur).

Deze aantallen, zowel worst-case als best-case, kunnen de Prins Hendrikstraat en Snoystraat echter zonder problemen aan en zullen nauwelijks effect hebben op de verkeersveiligheid en de huidige verkeerssituatie.

De bereikbaarheid van de nieuwe parkeerplaats gaat via de Eerste Schoolstraat. Dit is een smalle straat met weinig ruimte tussen de woningen en de rijbaan. De verwachte verkeerstoename in deze straat kan nadelige gevolgen hebben voor de hierin liggende woningen. Om deze nadelige gevolgen tegen te gaan, gaat het plan uit van het verleggen van de Eerste Schoolstraat: richting de nieuwbouw, weg van de woningen. In de situatietekening bij 3.3 is de beoogde nieuwe situatie ingetekend.

5.10.2 Parkeren

Het uitgangspunt van het gemeentelijk beleid met betrekking tot parkeren is dat het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Hierbij wordt gebruik gemaakt van door de gemeente vastgestelde parkeernormen.

De historische situatie wordt buitenwege gelaten omdat deze ook voorzag in eigen parkeergelegenheid op terrein v.w.b. de school. De parkeerplaatsen op de hoek van de Prins Hendrikstraat en Westerkade waren tijdelijk aangelegd na de sloop van de panden langs de Prins Hendrikstraat. Daarbij is de school

"Jan Ligthartlocatie" (vastgesteld)



al enige tijd gesloopt.

Voor de berekening van de benodigde parkeergelegenheid zijn de parkeernormen van het "Parkeerplan Gouda 2020" gebruikt.

- 24 woningen tussen 55 en 85 m² x norm 1,6 pp = 38,4 pp,
- Multifunctionele accommodatie, 350 m² GBO x norm pp (2pp/100 m²) = $350/100 \times 2 = 7$ pp,
- bestaande parkeerplaatsen Eerste Schoolstraat = 7 pp.

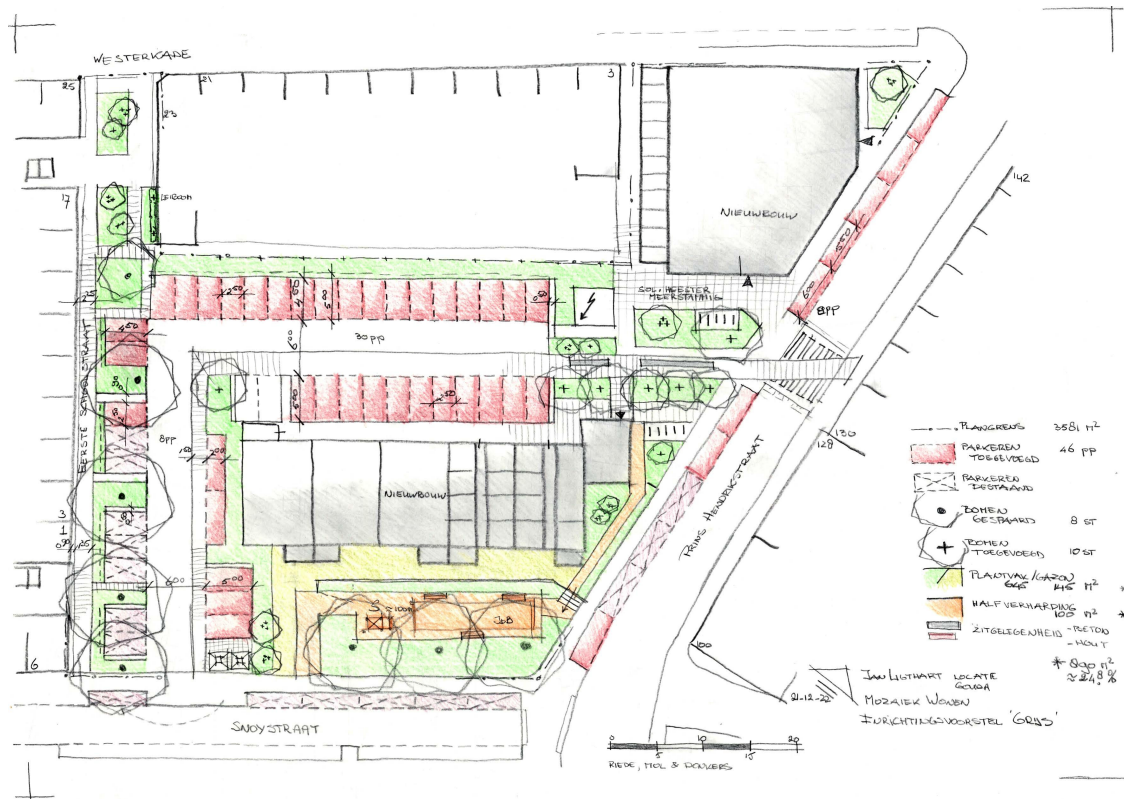
Totaal van bovenstaande maakt 52,4 = 53 parkeerplaatsen. Minus de bestaande 7 parkeerplaatsen zijn er dan 46 nieuwe parkeerplaatsen nodig.

Op basis van dat benodigde aantal en andere eisen met betrekking tot de inrichting is er een schetsmatige verkenning gedaan van de toekomstige inrichting (zie onderstaande afbeelding). Hieruit is gebleken dat de benodigde 46 nieuwe parkeerplaatsen inderdaad kunnen worden gerealiseerd (ook met inachtneming van de groeneis). De conclusie is dus dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is gelet op de benodigde parkeergelegenheid (en de benodigde groene voorzieningen).

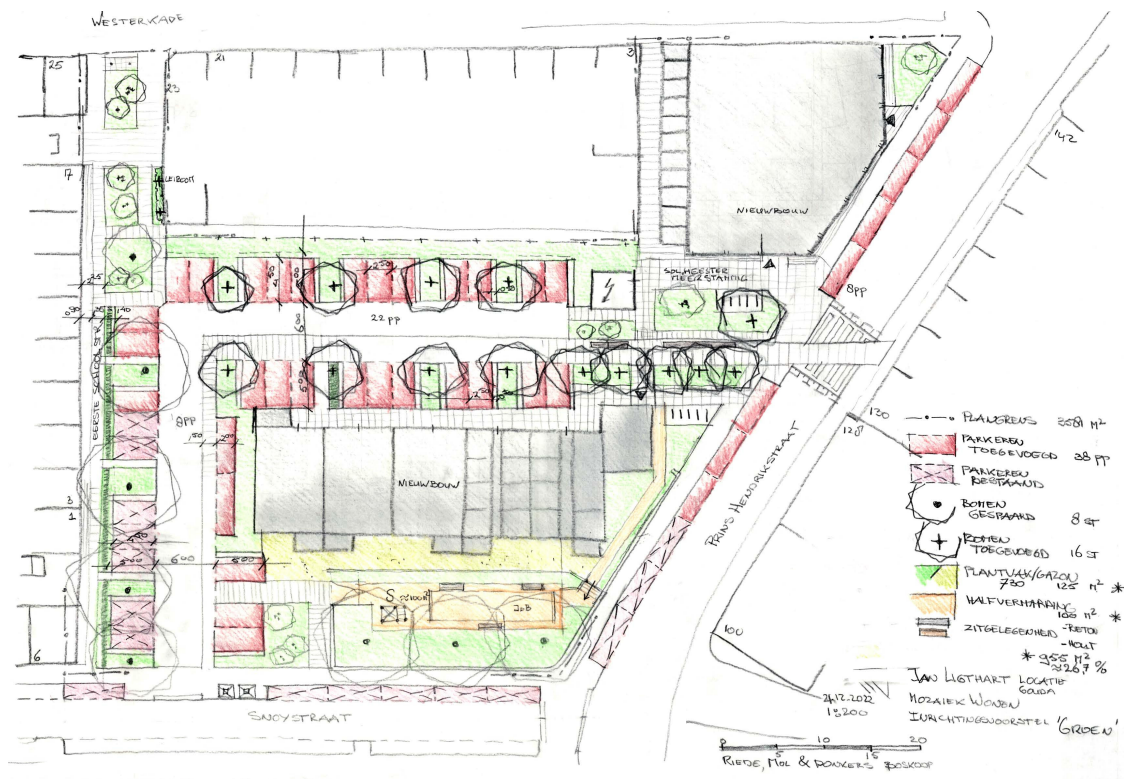
Verder wordt opgemerkt dat er nu formeel 3 parkeerplekken aan de Prins Hendrikstraat zijn ingericht en hier in het nieuwe plan 8 plekken bijkomen. Omdat er geen parkeerverbod in de straat geldt werden auto's altijd op de stoep geplaatst t.h.v. het project. Formeel kunnen de 8 nieuwe plekken aan de Prins Hendrikstraat dus niet worden meegerekend, maar de nieuwe situatie zorgt wel voor een volwaardige parkeerinrichting waardoor beter en veiliger geparkeerd kan worden. Tevens verbetert dit de verkeerssituatie van de Prins Hendrikstraat.

Het bestemmingsplan regelt echter niet de eindsituatie. Het bestemmingsplan wordt nog uitgewerkt in een bouwplan en een inrichtingsplan, waarvoor uiteindelijk een omgevingsvergunning moet worden verleend. Het is wenselijk en gebruikelijk om in het bestemmingsplan enige ruimte (flexibiliteit) over te laten voor die uitwerking. Daarbij is van belang dat er de wens/ ambitie is om méér openbaar groen te realiseren dan minimaal noodzakelijk is volgens de groeneis (zie ook paragraaf 5.12). Op basis van de participatie is hier ook draagvlak voor. En de GGD adviseerde dit ook in een vooradvies. Deze ambitie gaat dan hoogstwaarschijnlijk ten koste van een aantal parkeerplaatsen. Ook daar is een schetsmatige verkenning voor gemaakt (zie onderstaande afbeelding). Hieruit blijkt dat er dan 38 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.

Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning zal worden bezien en dus nader moeten worden onderbouwd of dit aantal ook voldoet aan het dan geldende gemeentelijke beleid.



Schetsmatige verkenning waarbij er 46 nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd ('Grijs')



Sche

tsmatige verkenning waarbij er 38 nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd ('Groen')

"Jan Ligthartlocatie" (vastgesteld)



5.11 Water

5.11.1 Algemeen

Voor alle ruimtelijke plannen is de uitvoering van een watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is om waterbelangen vroegtijdig en evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

Met het oog op de watertoets is een waterparagraaf opgesteld, waarin de voor dit plan relevante waterhuishoudkundige aspecten zijn beschreven. Deze waterparagraaf is hieronder opgenomen.

5.11.2 Relevant beleid

De afweging van de diverse waterbelangen is geborgd in diverse plannen, wetten en beleidsdocumenten. De belangrijkste plannen en wetten op Rijksniveau en Europees niveau zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet, het Nationaal Waterplan en de Wet gemeentelijke watertaken. Op provinciaal niveau zijn dit het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland, de Verordening Ruimte en het Actieprogramma Water. Voorts is relevant het beleid en de Keur van het hoogheemraadschap. Op gemeentelijk niveau staan relevante regels in gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) en het geactualiseerde Waterplan Gouda.

5.11.3 Watertoets

De hoogheemraadschappen zijn het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheren de hoogheemraadschappen rioolgemaal, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

In het proces van ruimtelijke planvorming hebben de hoogheemraadschappen een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen een regelgevende rol.

De gemeente Gouda heeft te maken met twee hoogheemraadschappen. Het hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor het waterbeheer ten oosten van de Gouwe en ten noorden van de Hollandse IJssel. Ten westen van de Gouwe en ten zuiden van de Hollandse IJssel ligt het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK).

Bij transformatie of herontwikkeling mag het verharde oppervlak uit de oude situatie worden ingezet als compensatie. Daarbij geldt de voorwaarde dat de verharding maximaal 5 jaar voor de afgifte van de melding moet zijn verwijderd.

5.11.4 Planbeschrijving en conclusie

IDDS heeft de watertoets opgesteld. Het rapport is als Bijlage 12 bijgesloten.

Berging en infiltratie (wateroverlast)

Door de ontwikkeling is er een afname van het verhard oppervlak van circa 863 m² ten opzichte van de huidige situatie. Er is voor de voorgenomen planontwikkeling geen noodzaak tot watercompensatie.

Riolering

Door de gemeente is aangegeven dat men voornemens is om het gemeentelijke riool ter plaatse van de Snoystraat en de Prins Hendrikstraat op termijn te vervangen. Voor de nieuwbouw ter plaatse van de Jan Ligthartlocatie dient te worden uitgegaan van een gescheiden afvoer van afval- en hemelwater. Door de gemeente is aangegeven is dat het wenselijk is om vooraf overleg te hebben zodat enerzijds de herontwikkeling Jan Ligthartlocatie en anderzijds de vervanging gemeentelijk riool op elkaar kunnen worden afgestemd / er in de planvorming rekening gehouden kan worden.

Grondwateroverlast / drooglegging

De toekomstige peilen dienen nog te worden vastgesteld. De peilen van het toekomstige maaiveld zijn "Jan Ligthartlocatie" (vastgesteld)



(mede) afhankelijk van de maaiveldniveaus van de omliggende terreinen. Aanbevolen wordt om in de toekomstige situatie te zorgen voor voldoende drooglegging teneinde wateroverlast en problemen door optrekkend bodemvocht te voorkomen. Geadviseerd wordt drooglegging van minimaal 0,9 m / een toekomstig peil van minimaal -1,49 m NAP.

Bodemdaling

De planlocatie ligt in een gebied waar sprake is van bodemdaling. Teneinde bodemdaling te helpen beperken kan onder andere worden gekozen om de maaiveldbelasting in de nieuwe situatie te minimaliseren. Bijvoorbeeld door het toepassen van lichtere bouwmaterialen en/of het toepassen lichter materiaal voor de aan te brengen maaiveldverhardingen.

Grondwaterbescherming

Momenteel is er geen chemische belasting / verontreiniging van het grondwater. Verontreiniging van het grondwater kan wel ontstaan door het gebruik van verontreinigende stoffen in het bouwwerk. De toe te passen materialen voor gebouwen en verharding dienen derhalve zo weinig mogelijk uitlogende stoffen te bevatten.

Oppervlaktewaterkwaliteit, beheer en onderhoud

In zowel de huidige als in de toekomstige situatie is er binnen het plangebied geen sprake van permanent oppervlaktewater en zijn er geen waterhuishoudkundige voorzieningen aanwezig die onderhouden moeten worden.

Klimaatadaptatie

Aanbevolen wordt om in de planontwikkeling te acteren op de klimaatproblematiek, waarbij rekening dient te worden gehouden met korte periodes met extreme neerslag en anderzijds hittestress van de bodem door periodes met extreme droogte.

Conclusie

Gelet op het feit dat het verhard oppervlak zal afnemen geldt dat het plan een positieve impact heeft op de waterhuishouding ter plaatse en dat het aspect water geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

5.12 Duurzaamheid, klimaatadaptatie en groen

5.12.1 Beleidskader

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot duurzaamheid en klimaatadaptatie is opgenomen in verschillende beleidsnota's die soms ook betrekking hebben op beleidsthema's die in de vorige paragrafen zijn beschreven, zoals water en groen. Relevant zijn de Structuurvisie Groen, het Gemeentelijk Rioleringsplan, het Convenant Klimaatadaptatief Bouwen, de Klimaatadaptatiestrategie en de Maatlat Klimaatadaptatie. Het Kavelpaspoort beschrijft de specifieke ruimtelijke criteria voor de beoogde herontwikkeling.

5.12.2 Planspecifiek

De gevolgen van klimaatverandering, hitte, droogte, hevige neerslag, zijn bekend en vragen om aanpassingen en maatregelen. Van het projectgebied van de Jan Ligthart nieuwbouw wordt hierin via klimaatadaptatieve maatregelen een bijdrage verwacht.. Vanuit het "Convenant Klimaatadaptatief Bouwen" komen thema's en doelen die onderligger worden bij verdere uitwerking en realisatie van de bouwplannen en de inrichting openbaar gebied.

Hevige neerslag

- Waar mogelijk het dak van de gebouwen voorzien van een groen dak voor een eerste buffering van regenwater.

"Jan Ligthartlocatie" (vastgesteld)



- Bestrating waterdoorlatend aanleggen.
- Bestrating parkeerplaatsen funderen op substraat (ook t.b.v. plantplaatsverbetering te planten bomen).
- Infiltratierool wanneer passend bij gemeentelijk beleid voor dit gebied.

Droogte

- De aanleg van de plantvakken aanleggen tot net in de grondwaterspiegel, hierdoor ontstaat capillaire werking vanuit grondwater naar de bovenlaag.
- Infiltratie in de groenvakken en de open bestrating.

Hitte

- Toevoegen van nieuwe bomen om schaduwoppervlak te creëren (en zorgen voor goede condities om boomgroei te bevorderen, zie maatregel bij funderen parkeerplaatsen).
- Het bouwkundig ontwerp voorkomt zo veel mogelijk de opwarming van de woningen. Wanneer aanvullende maatregelen nodig zijn dit realiseren via zonwering, zonwerend glas of bijvoorbeeld de koelfunctie van een warmtepomp.

Bodemdaling en biodiversiteit

- Aanbrengen van voorbelasting.
- Bodemaanvullingen uitvoeren met lichte ophoogmaterialen (ook in relatie met het borgen van goede plantvakken en effectieve infiltratie).
- Maatregelen in/om het gebouw zorgen voor habitat voor gebouw bewonende diersoorten.

Overstromingen

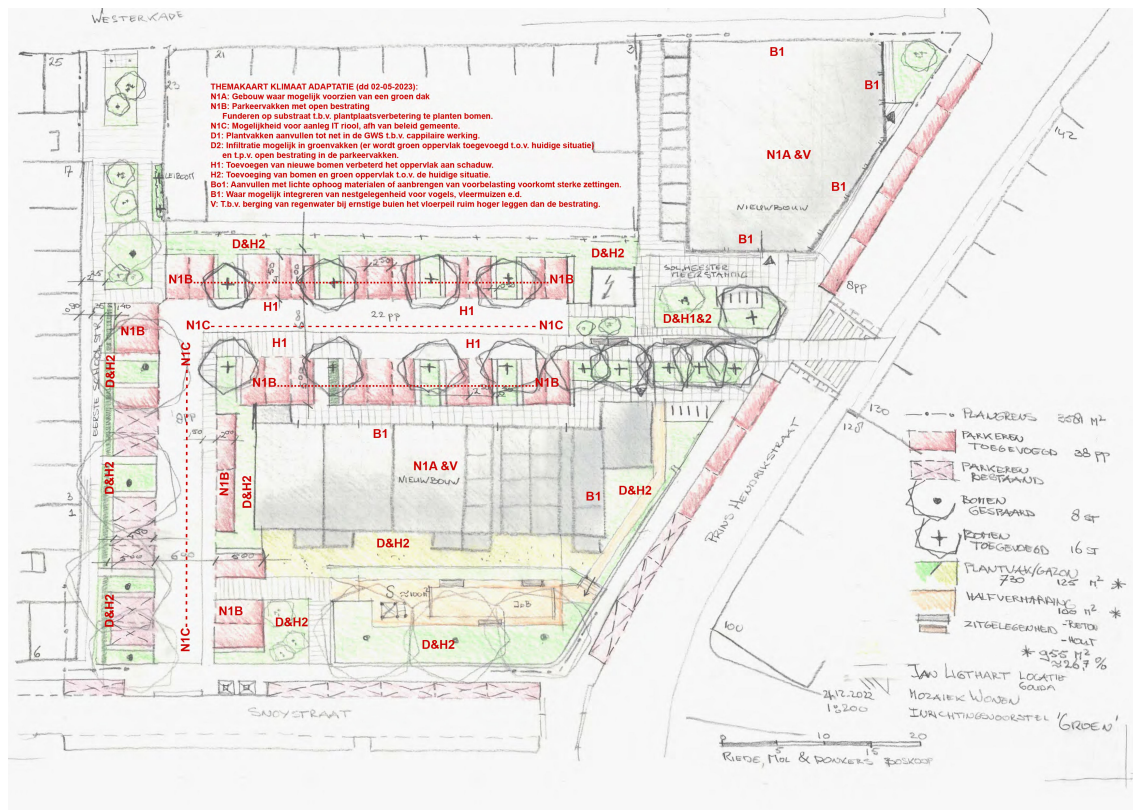
- Vloerpeil ruim hoger leggen dan bestrating, rekening houdend met maatregelen voor goede toegankelijkheid voor rollators, scootmobielen en rolstoelen.

De Leidraad Klimaatadaptief Bouwen vraagt om een integrale aanpak van dit onderwerp. Gezien de beperkte omvang van de locatie is integraliteit in dit plan nog belangrijker. Op een klein gebied moeten maatregelen goed ingepast kunnen worden, effectief zijn voor diverse klimaatthema's en bijdragen aan een goede ruimtelijke ordening.

Daarom is er, net zoals de schetsmatige verkenning t.b.v. het parkeren en groen (5.10.2), ook een verkenning gedaan op het onderdeel van de Klimaatadaptatie. Hieruit volgt dat de locatie kans en ruimte biedt om de groeneis te realiseren en veel van de maatregelen uit de Leidraad Klimaatadaptief Bouwen in te passen. De groeneis houdt in dat een oppervlakte van 15% van het totale plangebied (3.505 m²) als openbaar groen op het maaiveld wordt gerealiseerd en in stand gehouden moet worden. In het onderhavige geval bedraagt de groeneis 526 m². Dit is als een harde eis opgenomen in de regels, zie hiervoor artikel 5.3.2 Voorwaardelijke verplichting - groeneis. Dat dit uitvoerbaar is, blijkt uit de schetsmatige verkenningen. Bij variant 'Grijs' komt er 645 m² plantvak en 145 m² gazon, in totaal 790 m². Bij variant 'Groen' komt er 730 m² plantvak en 125 m² gazon, in totaal 855 m². En hierbij zijn de reeds bestaande en de nieuwe bomen nog niet meegeteld. Hoe de daadwerkelijke inrichting eruit komt te zien wordt vastgesteld in het (nog op te stellen) inrichtingsplan.

Dit is verwerkt in een Themakaart (zie onderstaande afbeelding) waarin de maatregelen concreet staan benoemd.





Themakaart



5.12.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de betreffende eisen draagt bij aan de ambities.

5.13 Bezonningsstudie

Door Venster Architecten is een bezonningsstudie uitgevoerd naar de effecten van zon- en schaduwwerking door de beoogde nieuwbouw. Het rapport is als Bijlage 15 bijgesloten. Door de situering van de gebouwen valt de schaduw vooral op de openbare ruimte en het parkeerterrein achter de nieuwbouw. De effecten voor de bezonning op de (tuinen van) de bestaande woningen is beperkt.

5.13.1 Conclusie

Vanuit de gedane bezonningsstudie, kan geconcludeerd worden dat de effecten voor de bezonning ten gevolge van de nieuwbouw voor de bestaande woningen beperkt zijn.

"Jan Ligthartlocatie" (vastgesteld)

Hoofdstuk 6 Planopzet

In dit hoofdstuk wordt in het kort ingegaan op de opbouw en inhoud van de regels van het bestemmingsplan Jan Ligthartlocatie. In de voorgaande hoofdstukken is het beleid beschreven en zijn de ruimtelijke en functionele opzet van het plangebied toegelicht. De regels zijn een juridische vertaling van de gemaakte keuzes voor dit plangebied.

6.1 Feitelijke planopzet

Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een geografische plaatsbepaling (verbeelding), regels en een toelichting. De geografische plaatsbepaling en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide onderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Het bestemmingsplan is opgesteld conform het (wettelijke) model Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) versie 2012. Hierdoor is het plan geschikt voor interactieve uitwisseling via het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO) 2012. De toelichting heeft in beginsel geen rechtskracht. Niettemin vormt zij een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen. Daarbij is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Methodiek

Voor de opzet van het bestemmingsplan is het Handboek Digitale Bestemmingsplannen van de Gemeente Gouda aangehouden. Zowel de verbeelding, de regels als de toelichting zijn opgezet aan de hand van dit handboek. Voor de regels is daarnaast gebruik gemaakt van de Standaardregeling van de gemeente.

In het bestemmingsplan hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming toegewezen gekregen. Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plangebied gelegen gronden zijn toegekend. Een bestemming heeft altijd betrekking op een geometrisch bepaald vlak; lijn- en puntbestemmingen komen niet voor.

6.2 Juridische planopzet

Alle functies zijn apart bestemd, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen en aanduidingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de gebruiksregels alsmede de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden te vinden.

Bestemmingsvlakken

In dit plan wordt gebruikgemaakt van bestemmingsvlakken. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied dat op de plankaart is aangegeven en waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven.

Aanduidingen

Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken, worden bouwaanduidingen genoemd. Alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen en oppervlakten, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn maatvoeringaanduidingen.

Bestemmingsregelingen

De regels bestaan uit verschillende hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat inleidende regels. Die bestaan uit omschrijvingen van enkele in de regels voorkomende begrippen en de wijze van meten, bijvoorbeeld hoe de oppervlakte van een bouwwerk gemeten moet worden.

"Jan Ligthartlocatie" (vastgesteld)



Hoofdstuk 2 behelst de bestemmingsregels, die in de paragraaf hierna uitgebreid aan de orde komen.

Hoofdstuk 3 bevat de anti-dubbeltelbepaling, voorgeschreven op grond van het Besluit ruimtelijke ordening, en algemene bouw- en afwijkingsbevoegdheden. De antidubbeltelbepaling voorkomt dat grotere bouwmogelijkheden ontstaan door grond dubbel te tellen bij de toetsing aan het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 behelst het overgangsrecht. Ook van dit artikel staat de redactie vast. Het is gebaseerd op het Besluit ruimtelijke ordening. De slotregel is de titel van het bestemmingsplan. In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (artikel 2.1, lid 1c) staat het algemene verbod om de gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming te gebruiken. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

6.3 Toelichting op de regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De regels zijn, overeenkomstig de SVBP 2012.

Artikel 3 Groen

Een deel van het plangebied bestaat uit groen. Binnen de groenbestemming worden naast groenvoorzieningen, onder meer de realisatie van straatmeubilair zoals speel- en nutsvoorzieningen, voet- en fietspaden en water mogelijk gemaakt. Er zijn geen gebouwen toegestaan.

Artikel 4 Verkeer - Verblijf

De bestemming 'Verkeer - Verblijf' is opgenomen voor de erftoegangswegen. Binnen deze bestemmingen zijn tevens pleinen, voets- en fietspaden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, groen- en watervoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan.

Artikel 5 Wonen

De bestemming 'Wonen' bevat de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de realisatie van de gebouwen met de woonfunctie. De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, parkeer-, nuts-, en groenvoorzieningen, bergingen en water. Hoofdgebouwen mogen enkel binnen het bouwvlak worden gerealiseerd en zijn alleen toegestaan in de vorm van gestapelde woningen (appartementen).

Daarnaast is het mogelijk om een multifunctionele accommodatie toegestaan op de begane grond binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - multifunctionele accommodatie' met een maximale oppervlakte van 350m². De multifunctionele accommodatie is bedoeld als maatschappelijke ruimte die complementair is aan de bestaande wijkvoorzieningen.

Er zijn drie voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Op basis van de Structuurvisie Groen is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te voldoen aan de groeneis van 15%. Daarnaast is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen aangaande de geluidseis binnenwaarde m.b.t. wegverkeerslawaaï conform Activiteitenbesluit. Een derde voorwaardelijke verplichting is opgenomen vanwege de mogelijke geluidshinder van de multifunctionele accommodatie op de woningen eveneens conform Activiteitenbesluit.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Voor dit plan geldt dat een overeenkomst is afgesloten tussen Mozaïek Wonen met de gemeente Gouda om uitvoering mogelijk te maken. In deze overeenkomst is vastgelegd dat de plankosten deels voor rekening van Mozaïek Wonen en deels voor de gemeente komen. Tevens is er een subsidie vanuit de provincie beschikbaar gesteld. Voorts zijn afspraken gemaakt dat eventuele planschade voor rekening komt van Mozaïek Wonen. Daarmee zijn de kosten gezekeerd en is het plan economisch uitvoerbaar. Er hoeft zodoende geen exploitatieovereenkomst te worden opgesteld.

7.2 Handhaving

De doelstellingen van het ruimtelijk beleid zoals verwoord in het bestemmingsplan kunnen slechts worden verwezenlijkt, indien de regels van het bestemmingplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en er vervolgens voor zorg te dragen dat anderen deze regels naleven. Hiertoe zullen regelmatig controles uitgevoerd moeten worden. In het plan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de regels. Bepalingen waarvan op voorhand bekend is dat de controle op de naleving een probleem vormt zijn vermeden. Tevens zijn vage formuleringen geweerd ter voorkoming van verschillende interpretaties. Duidelijke en inzichtelijke formulieren geven zowel de ambtenaren belast met handhaving als de burgers houvast. Wanneer het gebruik van een multi-interpretabel begrip niet kan worden voorkomen, is in de begripsomschrijving duidelijk gemaakt welke interpretatie of definitie in dit bestemmingsplan gehanteerd wordt.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van het bestuurlijke vooroverleg (conform artikel 3.1 Bro) met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van de provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. Het genoemde overleg zal plaatsvinden aan de hand van het voorontwerp bestemmingsplan. De eventuele inspraakreacties en zienswijzen zullen in dit hoofdstuk verwoord worden.

7.3.1 Participatie

In het najaar van 2020 was er een eerste participatie met de omwonenden over het toen ingediende bouwinitiatief van 32 appartementen. De reacties daarop hadden veelal betrekking op een (te) zwaar bouwprogramma (aantal woningen) en het ontbreken van de maatschappelijke functie die de voormalige Jan Ligthartschool invulde.

Vanuit de gemeente is toen in overleg met Mozaïek Wonen het planvoorstel on-hold gezet en is er het voorstel gedaan om het programma te wijzigen naar minder woningen en om een (multifunctionele) ruimte op te nemen voor gebruik vanuit sport en gezondheid in relatie tot sociale veiligheid. De nieuwe ontwikkelrichting is verwoord in een kavelpaspoort.

In december 2021 is een informatieavond georganiseerd voor de omwonenden en overige geïnteresseerden. Het kavelpaspoort is toegelicht en er is uitleg gegeven over de verdere planuitwerking en de bijbehorende communicatie en participatie.

"Jan Ligthartlocatie" (vastgesteld)



Vervolgens is in het voorjaar van 2022 een klankbordgroep opgericht waarmee gemeente Gouda en Mozaiek Wonen de planuitwerking bespreken. De klankbordgroep kan hierover gevraagd en ongevraagd advies geven.

Naast de klankbordgroep wordt de planvorming periodiek besproken met het Wijkteam Korte Akkeren en Woonpartners Midden-Holland (als eigenaar van de naastgelegen woningen aan de Eerste Schoolstraat).

In oktober 2022 was er een inloop- en informatieavond voor omwonenden en geïnteresseerden. Men kon kennis nemen van de bouwmodelvarianten die op basis van het kavelpaspoort waren ontwikkeld. Tevens zijn de ideeën en aandachtspunten voor de inrichting van de openbare ruimte op het plangebied getoond. Medewerkers van gemeente, Mozaiek Wonen en de architect waren aanwezig om het gesprek met de bezoekers aan te gaan en vragen te beantwoorden. Naast het gesprek, boden presentatieborden de mogelijkheid om via het plakken van "geeltjes" input te geven op de modellen en de inrichting van het openbaar gebied.

De volgende inloop- en informatieavond is dit najaar (2023) gepland. Bezoekers krijgen dan uitleg over de (belangrijkste onderdelen van) het nieuwe bestemmingsplan en over de procedure. Net zoals de vorige inloopavond is de opzet van de avond dusdanig dat er niet alleen en eenzijdig uitleg wordt gegeven, maar dat het tot gesprek komt tussen bezoekers en medewerkers van gemeente en Mozaiek Wonen.

Overig:

- Er is een communicatie- en participatieplan is opgesteld,
- Er worden geregeld nieuwsbrieven over de planontwikkeling en aanverwante zaken verstuurd.

7.3.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Door de gemeente is met diverse partijen het wettelijk verplichte vooroverleg gevoerd. De Provincie Zuid-Holland heeft aangegeven dat het plan niet ter beoordeling hoefde te worden opgestuurd. De partijen waarvan een reactie is ontvangen zijn: de GGD, het hoogheemraadschap van Rijnland en de veiligheidsregio Hollands Midden. Hieronder een beknopte samenvatting van de door deze partijen geleverde adviezen.

Advies GGD

Er is geadviseerd over de geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied. Er is geadviseerd te werken met een gecumuleerde geluidsbelasting en te streven naar 50 dB(A) Lden en 40 dB(A) Lnight op de gevel en een binnenniveau van maximaal 33 dB(A) Lden. Voor het binnenniveau is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in dit bestemmingsplan.

Ook is er geadviseerd over het binnenmilieu en hitte. Voor het binnenmilieu is er in dit bestemmingsplan ruimte geboden aan burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen aan de ventilatie. Verder zijn er verschillende aanbevelingen gedaan die worden meegenomen in een vervolgfase (uitwerking).

Advies hoogheemraadschap van Rijnland

Het hoogheemraadschap heeft geen bezwaar tegen het plan. Wel wordt opgemerkt dat voor de compensatie van verhard oppervlak de bestaande/vroegere verharding mag worden opgevoerd als compensatie tot maximaal 5 jaar voor de afgifte van de melding. Dit is vermeld in de toelichting. Enkele andere aanbevelingen worden meegenomen in een vervolgfase (uitwerking).

Advies veiligheidsregio Hollands Midden

Ten aanzien van de fysieke veiligheid zijn er geen aandachtspunten. Wel wordt geadviseerd om voor de toegankelijkheid van de brandweer een kleine aanpassing aan de binnenbocht van het parkeerterrein te

"Jan Ligthartlocatie" (vastgesteld)



maken. Deze aanbeveling wordt meegenomen in een vervolgfase (uitwerking).

7.3.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan lag conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 16 november 2023 tot en met 27 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage. Tijdens deze termijn zijn wel schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen ingediend.

Deze zienswijze zijn samengevat en beantwoordt in de nota van beantwoording zienswijzen. Deze nota is toegevoegd als Bijlage 16.



Bestemmingsplan

Regels

Jan Ligthartlocatie

Vastgesteld



afdeling ruimtelijk beleid en advies
gouda, 16 Februari 2024

Jan Ligthartlocatie

"Jan Ligthartlocatie" (vastgesteld)



Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Groen	11
Artikel 4	Verkeer - Verblijf	12
Artikel 5	Wonen	13
Hoofdstuk 3	Algemene regels	15
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 7	Algemene bouwregels	16
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	19
Artikel 11	Overige regels	20
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	22
Artikel 12	Overgangsrecht	22
Artikel 13	Slotregel	23

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Jan Ligthartlocatie' met identificatienummer NL.IMRO.0513.JanLigthartlocatie-DF01 van de gemeente Gouda.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.6 automatenhal

een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het bieden van gelegenheid voor het spelen met gokkasten en spelletjesautomaten.

1.7 bebouwing

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

1.8 bebouwingspercentage

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

1.9 bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning

het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen detailhandelsbedrijf 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.

1.10 beroepsmatige activiteiten in of bij een woning

het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang 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.

"Jan Ligthartlocatie" (vastgesteld)



1.11 bestaand (in relatie tot bebouwing)

bebouwing aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het (ontwerp) bestemmingsplan.

1.12 bestaand (in relatie tot gebruik)

gebruik dat bestaat ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan.

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 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.

1.16 bijzondere woonvormen

met woningen vergelijkbare huisvesting, zoals vormen van begeleid wonen en gezinsvervangende tehuizen en wooneenheden, al dan niet met gemeenschappelijke voorzieningen.

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 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

"Jan Ligthartlocatie" (vastgesteld)



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

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

1.24 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.

1.25 dakvlak

een hellend vlak in een dak.

1.26 detailhandel

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

1.27 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan het publiek, zoals een kapsalon, reisbureau, uitzendbureau, bankfiliaal, wasserette of apotheek, eventueel met bijbehorend kantoor, magazijn of ambacht, zulks met uitzondering van horecabedrijven en seksinrichtingen.

1.28 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.

1.29 gebouw

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

1.30 gestapelde woning

Een woning, onderdeel uitmaken van een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en uit twee of meer bouwlagen bestaat, of waarbij (een deel van) de eerste bouwlaag van het gebouw voor andere met de betreffende bestemming in overeenstemming zijnde doeleinden wordt gebruikt.

1.31 hoofdgebouw

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



1.32 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, konditoreien, 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 (vroeg) 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.

1.33 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.

1.34 kantoor

een ruimte welke door haar indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden.

1.35 maatschappelijke voorzieningen

overheids-, medische, educatieve, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van sportbeoefening en zorg.

"Jan Ligthartlocatie" (vastgesteld)



1.36 milieucategorie

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

1.37 multifunctionele accommodatie

een ruimte voor op de wijk gerichte maatschappelijke voorzieningen, waaronder dienstverlening en een wijksportvoorziening

1.38 nok

een snijpunt van twee of meer dakvlakken, zijnde de hoogste lijn van het dak.

1.39 onderkomen

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

1.40 overkapping

een bouwwerk met een gesloten dak, dat niet of slechts aan één zijde is voorzien van een (bestaande) wand.

1.41 peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in, op of boven het water wordt gebouwd: het waterpeil;
- d. indien de onder a tot en met c genoemde peilen in het veld aanleiding geven tot onduidelijkheden een door of namens het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen peil.

1.42 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.43 prostitutie

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

1.44 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.

1.45 seksbioscoop/-theater

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

"Jan Ligthartlocatie" (vastgesteld)



1.46 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:

- a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
- b. een seksbioscoop of sekstheater;
- c. een seksautomatenhal;
- d. een seksclub of parenclub;

al dan niet in combinatie met elkaar. Onder een seksinrichting wordt niet verstaan een escortbedrijf of een sekswinkel.

1.47 sekswinkel

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

1.48 straatmeubilair

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. afvalinzamelsystemen.

1.49 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel waarin de voordeur is gesitueerd.

1.50 voorgevelrooilijn

de aan de zijde van de bestemming 'Verkeer - Verblijf' gelegen bouwgrens, met dien verstande dat op hoeksituaties sprake kan zijn van twee of drie voorgevelrooilijnen.

1.51 wonen / woondoeleinden

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

1.52 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

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de brutovloeroppervlakte

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

2.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.6 de grondoppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk

buitenwerks en boven peil.

2.7 de inhoud van een bouwwerk

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

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.9 de verkoopvloeroppervlakte

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en water;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen voor fietsen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. straatmeubilair;
- f. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m;
- b. Ten behoeve van water is het mogelijk bijbehorende bouwwerken zoals bruggen, duikers, damwanden en soortgelijke bouwwerken te bouwen.

Artikel 4 Verkeer - Verblijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een verblijfsfunctie;
- b. pleinen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen en water;
- g. straatmeubilair;
- h. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer mag bedragen dan 10 m;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer dan 5 m;
- c. ten behoeve van water bouwwerken, zoals bruggen, duikers, damwanden en soortgelijke bouwwerken mogen worden gebouwd.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend in de vorm van gestapelde woningen;
- b. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een multifunctionele accommodatie;
- c. groenvoorzieningen en water;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. bergingen;
- f. parkeervoorzieningen

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. maximaal 24 gestapelde woningen zijn toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn 28 woningen toegestaan, mits er geen multifunctionele accommodatie wordt gerealiseerd;
- c. de oppervlakte van de multifunctionele accommodatie bedraagt maximaal 350m²;
- d. de multifunctionele accommodatie uitsluitend op de begane grond mag worden gerealiseerd ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - multifunctionele accommodatie';
- e. hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken;
- f. de bouwhoogte van gestapelde woningen bedraagt ten hoogste de hoogte zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding, 'maximum bouwhoogte (m)';
- g. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden afgedekt met een plat dak;
- h. bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan; en
- i. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 3 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Toegestaan gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het medegebruik van woningen als praktijkruimte voor beroepsmatige activiteiten en bedrijfsmatige activiteiten die in de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1, 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;

5.3.2 Voorwaardelijke verplichting - groeneis

Op de gronden met de bestemming Wonen is het gebruik van de gronden niet toegestaan indien er niet wordt voldaan aan de groeneis van de Structuurvisie Groen dat 15% van het totale plangebied (3505 m²) als openbaar groen op het maaiveld wordt gerealiseerd en in stand gehouden. In het onderhavige geval bedraagt de groeneis 526 m².

5.3.3 *Voorwaardelijke verplichting - geluidseis binnenwaarde m.b.t. wegverkeerslawaaï*

In aanvulling op het bepaalde in artikel 5.1, onderdeel a, wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen niet eerder verleend dan nadat een rapport is overgelegd, waarin door middel van nader onderzoek is aangetoond wat de benodigde gevelwering is om de binnenwaarde van 33 dB garanderen.

5.3.4 *Voorwaardelijke verplichting - geluidseis m.b.t. gebruik multifunctionele accommodatie*

In aanvulling op het bepaalde in artikel 5.1, onderdeel b, wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen niet eerder verleend dan nadat een rapport is overgelegd, waarin door middel van nader onderzoek is aangetoond dat de binnenwaarde van 33 dB van de onder artikel 5.1, onderdeel a, bedoelde woningen door het gebruik van de multifunctionele accommodatie niet wordt overschreden.

5.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

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

- a. 5.3.1 ten behoeve van het medegebruik van woningen en/of bijgebouwen voor bedrijfsmatige activiteiten die in de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 2, mits:
 1. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de brutovloeroppervlakte gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten niet meer mag bedragen dan 35% van het vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m²;
 2. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
 3. geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt in de omgeving;
 4. er wordt voorzien in de voldoende parkeerruimte op eigen terrein;
 5. de bedrijfsmatige activiteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
 6. geen detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de bedrijfsmatige activiteiten;

5.5 **Nadere eisen**

5.5.1 *Afsluitbare mechanische ventilatie*

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externe veiligheid, ter bescherming van de blootstelling aan giftige (rook)gassen, nadere eisen stellen aan de afsluitbaarheid van mechanische ventilatie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen

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

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

Dakopbouwen ten behoeve van bewassings-, luchtbehandelings- en liftinstallaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen installaties zijn toegestaan, mits deze niet hoger zijn dan 3,5 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Voorwaardelijke verplichting - archeologisch onderzoek

Het (doen) gebruiken van gronden en bouwwerken, het bouwen en/of slopen en het uitvoeren van een werk binnen het plangebied is enkel toegestaan als:

- a. een archeologisch proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd conform een door de gemeente (bevoegd gezag) goedgekeurd Programma van Eisen; en;
- b. op basis van de resultaten van het archeologisch proefsleuvenonderzoek een besluit is genomen door het bevoegd gezag (gemeente) of bij het aantreffen van behoudenswaardige archeologische resten:
 1. deze worden opgegraven, óf;
 2. in situ worden behouden in de bodem;
- c. ná uitvoering van het proefsleuvenonderzoek volgt vrijgave:
 1. indien geen behoudenswaardige archeologische resten zijn aangetroffen;
 2. na opgraving, indien behoudenswaardige resten zijn aangetroffen;
 3. er wordt ingestemd met duurzaam behoud in situ.

8.2 Verboden gebruik

Een verboden gebruik is in ieder geval het gebruik:

- a. van onbebouwde gronden voor:
 1. het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
 2. het opslaan van gereede of ongereede 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- of meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen;
- b. van bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, horeca of detailhandel, voor zover zulks niet expliciet is toegestaan ingevolge de bestemmingsregels.

Artikel 9 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 15% 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 bouwgrenzen met ten hoogste 0,8 m, indien het erkers, luifels, balkons, galerijen en dergelijke ondergeschikte bouwdelen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken betreft;
- d. het overschrijden van de aangegeven bouwgrenzen met ten hoogste 1,5 m, indien het hijsinrichtingen, laadbruggen, reclametoestellen, draagconstructies voor reclame en kelderingangen of kelderkoekoeken betreft.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. een afwijking ten aanzien van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, maatvoeringsgrenzen en overige aanduidingen op de verbeelding in het horizontale vlak die noodzakelijk is, ofwel ter aanpassing aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein, dan wel indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 15 m bedraagt;

10.2 Wijziging bestemming 'Groen' en 'Verkeer - Verblijf'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer - Verblijf' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', mits:

- a. de wijziging verband houdt met de verkoop van openbare gronden;
- b. de bestemmingen direct grenzen aan een bestaande bestemming 'Wonen';
- c. hierdoor de bouw van een nieuwe woning niet mogelijk wordt gemaakt.

Artikel 11 Overige regels

11.1 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 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.
- b. Aan het bepaalde in lid 11.1 sub a wordt geacht te zijn voldaan indien het aantal parkeerplaatsen ten minste overeenkomt met het aantal parkeerplaatsen dat voor het betreffende gebied en de betreffende functie is genoemd in de tabel in Parkeernormen auto, met inachtneming van de toepassingsregels onder aan de tabel.
- c. De in lid 11.1 sub a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's, inclusief de rijwegen om deze ruimten te bereiken, moeten 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:
- d. 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;
- e. 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.
- f. 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.
- g. 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.
- h. Aan het bepaalde in lid 11.1 sub e wordt geacht te zijn voldaan indien het aantal parkeerplaatsen ten minste overeenkomt met het aantal parkeerplaatsen dat voor het betreffende gebied en de betreffende functie is genoemd in de tabel in Parkeernormen fiets, met inachtneming van de toepassingsregels onder aan de tabel.

11.2 Afwijken parkeernormen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1 sub a en het bepaalde in lid 11.1 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. voor zover het gaat om het bezoekersdeel in de parkeernorm voor de binnenstad (zone A), of
 3. in situaties waar het algemeen belang is gediend kan van de parkeernorm worden afgeweken. De gemeente kan in voorkomende gevallen maatwerk bieden.
- b. In het geval afwijking wordt verleend ingevolge het bepaalde in 11.2 sub a, op grond van het feit dat in het openbaar gebied wordt voorzien in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte zijn burgemeester en wethouders bevoegd aan de afwijking de verplichting tot betaling van een compensatiebedrag te verbinden, waarbij een bedrag van € 5.000,- per parkeerplaats dan wel laad- of losplaats wordt gehanteerd. Voor genoemde bedragen wordt het prijspeil 2010 gehanteerd en worden jaarlijks geïndexeerd op basis van het jaarlijkse prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie

11.3 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 lid 11.1 wijzigen indien nieuw gemeentelijk beleid inzake het aspect 'parkeren' is vastgesteld. De wijziging van het bepaalde in lid 11.1 en de tabellen in Parkeernormen auto en Parkeernormen fiets is dan conform het nieuw gemeentelijk beleid inzake het aspect 'parkeren'.

11.4 Parapluplan Wonen

De regels van het Parapluplan Wonen met identificatienummer NL.IMRO.0513.0007ParapluBPWonen-DF01 van de gemeente Gouda blijven onverkort van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 *Bouwwerken*

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

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

12.1.2 *Afwijking vergroting bouwwerken*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het bepaalde in sublid 12.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 12.1.1 met maximaal 10%.

12.1.3 *Uitgesloten bouwwerken*

Sublid 12.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd zijn met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 *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.

12.2.2 *Verbod verandering gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, 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.

12.2.3 *Verbod hervatting strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, 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.

12.2.4 *Uitgesloten gebruik*

Lid 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Jan Ligthartlocatie'.

