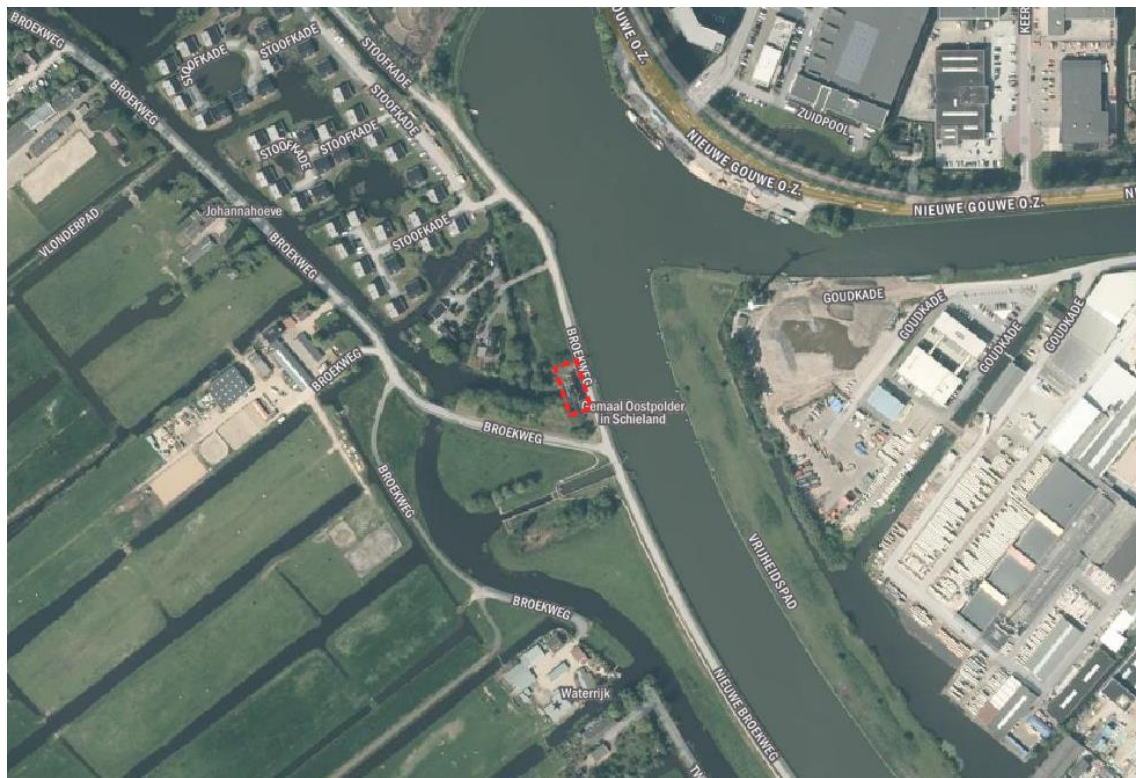


Broekweg 2, Gouda

Ruimtelijke onderbouwing



Opdrachtgever	Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
Gemeente	Gouda
Versie	Versie 4
Datum	13 juni 2023
Opsteller	R. Nijdam
Projectnummer	1282

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Toets aan vigerend bestemmingsplan.....	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Het project.....	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	6
3	Beleidskader	7
3.1	Inleiding.....	7
3.2	Gemeentelijk beleid	7
4	Omgevingsaspecten	9
4.1	Inleiding.....	9
4.2	Archeologie	9
4.3	Cultuurhistorie	10
4.4	Bodemkwaliteit	11
4.5	Ontplofbare oorlogsresten	11
4.6	Water.....	12
4.7	Natuur	12
4.8	Bedrijven en Milieuzonering.....	13
4.9	Geluid.....	14
4.10	Luchtkwaliteit.....	14
4.11	Externe veiligheid.....	15
4.12	Besluit milieueffectrapportage.....	16
5	Financieel-economische uitvoerbaarheid	17
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	17
6	Samenvatting en conclusie van de ruimtelijke onderbouwing	18

Bijlagen (separaat)

1. Bouwhistorisch onderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Broekweg 2 in Gouda is het voormalige gemaal Oostpolder gelegen van Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. In het gebouw zat voorheen een gemaal en een dienstwoning. Omdat er medio 2022 een nieuw gemaal in gebruik is genomen aan de Nieuwe Broekweg ongeveer 400 meter zuidelijker, vinden er geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaats en is een dienstwoning niet meer nodig. Zodoende heeft het hoogheemraadschap een aanvraag ingediend om de functie van het gebouw aan de Broekweg 2 te wijzigen in een reguliere woning.

Ter plaatse van de locatie geldt het bestemmingsplan 'Oostpolder' (incl. paraplubestemmingsplannen). De locatie heeft de bestemming 'Groen' met de functieaanduiding 'gemaal'. De bestemming staat bij deze functieaanduiding wel een bedrijfswoning toe maar geen reguliere woning. Ook zijn er in het bestemmingsplan geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen die de functiewijziging mogelijk kunnen maken.

Om de functiewijziging mogelijk te maken, wordt daarom afgeweken van het bestemmingsplan middels een 'buitenplanse afwijking'. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing nodig. Deze rapportage betreft de goede ruimtelijke onderbouwing.



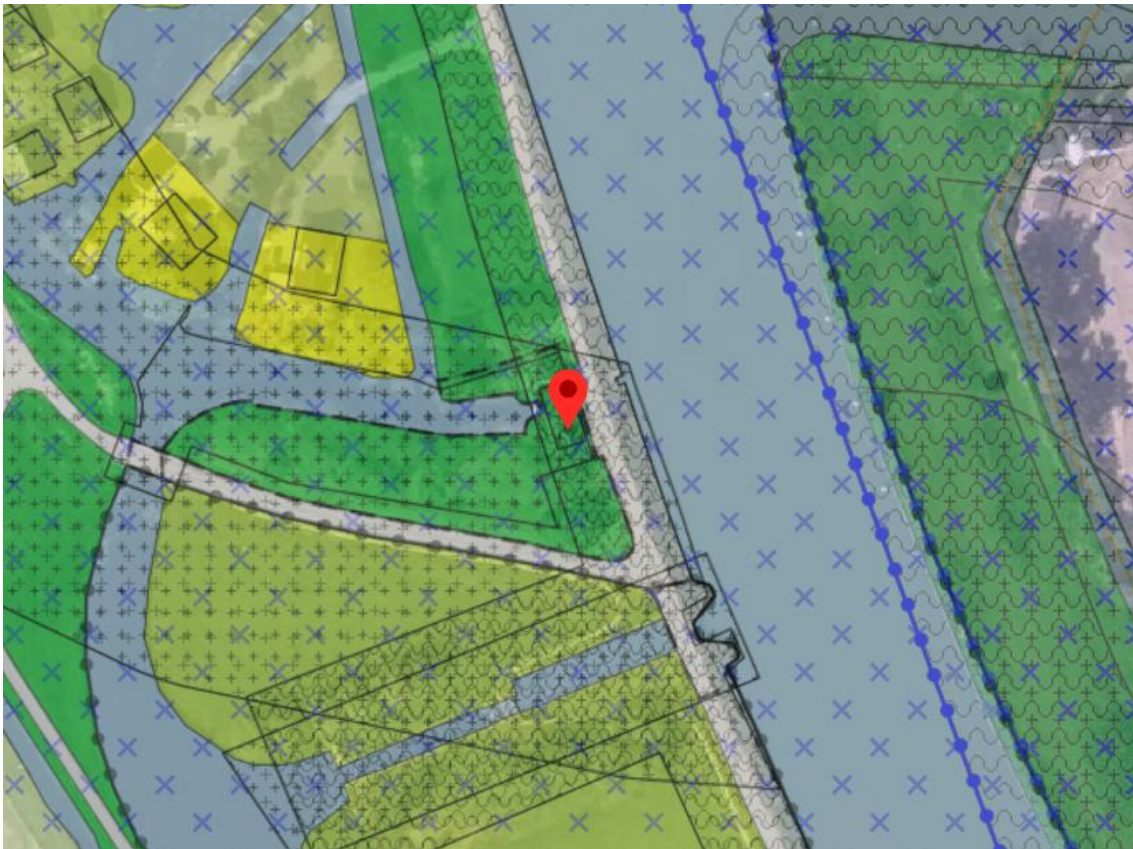
afbeelding 1: ligging projectlocatie aangeduid met rode stippellijn (bron luchtfoto: pdok.nl)

1.2 Toets aan vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie ligt binnen het bestemmingsplan 'Oostpolder' (vastgesteld 16 oktober 2013). De bestemming is 'Groen' (artikel 7) met de functieaanduiding 'gemaal' en een bouwvlak dat gelijk is aan het bestaande gebouw. Ter plaatse van deze functieaanduiding is een gemaal toegestaan, inclusief bedrijfswoning en bijbehorende erven. Ook ligt over de locatie de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Cultuurhistorie' en 'Waterstaat – Waterkering'. Ook ligt over de locatie binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie vanwege de ligging in de geluidzone van het industrieterrein Kromme Gouwe. Een uitsnede van de verbeelding van het huidige bestemmingsplan is getoond in afbeelding 2.

De voorgenomen functiewijziging vindt plaats binnen de bestaande bebouwing. Er is geen strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan, enkel met de gebruiksregels in de zin dat het gewenste gebruik geen dienstwoning is, maar een reguliere woning.

Er zijn in het bestemmingsplan geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden opgenomen die te benutten zijn om het project mogelijk te maken. Zodoende is een buitenplanse afwijking nodig.



afbeelding 2: projectlocatie aangeduid op het vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing is beoordeeld of de afwijking op grond van een goede ruimtelijke ordening inpasbaar is. Hiervoor is de ruimtelijke situatie beoordeeld (hoofdstuk 2), is op hoofdlijnen getoetst aan het beleid van het rijk, provincie en gemeente (hoofdstuk 3) en zijn de milieu- en omgevingsaspecten afgewogen (hoofdstuk 4). De economische uitvoerbaarheid van het project is beschreven in hoofdstuk 5. Tot slot is in hoofdstuk 6 de conclusie van de ruimtelijke onderbouwing beschreven.

2 Het project

2.1 Huidige situatie

De projectlocatie ligt aan de rand van de Oostpolder tegen het Gouwekanaal in het buitengebied van Gouda. Het hier aanwezige gebouw deed tot voor kort dienst als gemaal met als bemalingsgebied een deel van de Oostpolder in Schieland. Ook is er een dienstwoning in het gebouw. Aan de noordzijde van het gebouw is een bijgebouw geplaatst. Het terrein is afgesloten met een hekwerk. Hier is ruimte voor het parkeren. Aan de zuidzijde is een kleine tuin bij de woning gelegen. Het pand is in 2012 aangewezen als gemeentelijk monument (nummer 846). De waardering is omdat het een goed voorbeeld is van een gemaal met dienstwoning uit 1928-1933 in een traditionele stijl en het nog grotendeels in oorspronkelijke staat verkeert. In paragraaf 4.3 is nader ingegaan op de cultuurhistorische waarde en de betekenis voor het project.

Ten westen ligt de polder met enkele agrarische bedrijven in de nabijheid. Meer noordelijk is een bungalowpark gelegen. Aan de overzijde van het Gouwekanaal ligt het industrieterrein Kromme Gouwe.



afbeelding 3: luchtfoto bestaande situatie (bron luchtfoto: pdok.nl)



afbeelding 4: aanzicht Broekweg 2 (bron: google streetview)

2.2 Toekomstige situatie

Medio 2022 is een nieuw gemaal in gebruik genomen aan de Nieuwe Broekweg. Daarmee is de gemaal functie van het gebouw aan de Broekweg 2 komen te vervallen. Het is de bedoeling om het gebruik als dienstwoning door te zetten als reguliere woning. Hiervoor wordt de bestaande bebouwing gebruikt. Het pand blijft behouden en er vinden enkele interne wijzigingen plaats. De uiterlijke verschijningsvorm aan de buitenzijde wordt niet gewijzigd.

Het parkeren bij de woning vindt plaats op eigen terrein aan de noordzijde. Er wordt geen nieuwe bebouwing bij gebouwd.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Een nieuwe ontwikkeling dient te passen bij het ruimtelijk beleid. Gelet op het feit dat project enkel een functiewijziging betreft van bestaande bebouwing en het daarbij ook alleen gaat om het wijzigen van een dienstwoning in een reguliere woning, is enkel ingegaan op het gemeentelijk beleid. Er is geen sprake van een toename van het aantal woningen en er wordt geen extra bebouwing gerealiseerd. Er is ook geen toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking nodig. De betekenis van het rijksbeleid en provinciaal beleid is zeer beperkt danwel nihil.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 *Toekomstvisie Gouda 2030 en Ontwerp Omgevingsvisie Gouda*

De gemeente heeft op 19 juni 2019 de Toekomstvisie Gouda 2030 vastgesteld. Met de toekomstvisie is een beeld geschetst hoe de stad er in 2030 uitziet en waar de gemeente met al haar partners naar toe wil werken. Sociaal gezien profileert Gouda 2030 zich als een stad van tolerantie en ontmoetingen. Naast haar historie komt ook de kennis van bodemdaling erbij als kwaliteit. Gouda wil in 2030 een levendige en betaalbare stad zijn voor jongeren. Als laatste is Gouda een knooppunt met ontwikkelkansen. 'Gouda ligt goed!' is daarbij de gedeelde leuze om dit alles mogelijk te maken. De toekomstvisie bouwt voort op de identiteit en kwaliteiten van de gemeente. Gouda onderscheidt zich op dit moment van andere steden met drie sterke punten, die het fundament vormen van de toekomstvisie. Zo heeft Gouda grote historische waarde en cultuur. Het aanbod aan voorzieningen, evenementen en initiatieven vanuit de stad is groot. En als laatste kenmerkt Gouda zich door haar centrale ligging, nabij grote steden en natuur.

De toekomstvisie is het vertrekpunt voor de nieuwe Omgevingsvisie Gouda. In de Omgevingsvisie staat hoe Gouda omgaat met ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is alles wat nodig is om te leven, wonen, werken, studeren, ontspannen zoals water, lucht, bodem, natuur, wegen, energie en gebouwen. Denk hierbij aan klimaatverandering, bereikbaarheid van en naar de stad en de leefbaarheid van wijken. De ontwerp Omgevingsvisie is klaar en lag tot en met 24 november 2022 ter inzage.

Betekenis voor het project

De betekenis van de Toekomstvisie en Omgevingsvisie is voor het project beperkt. De kaart bij de Omgevingsvisie is geraadpleegd, zie de uitsnede in afbeelding 5. De projectlocatie ligt in gebied waar het behoud van het groen centraal staat en de Gouwe en het Gouwekanaal met de oevers zijn onderdeel van de groenblauwe hoofdstructuur. De voorgenomen functiewijziging heeft geen gevolgen voor deze waarden.

De functiewijziging van gemaal met dienstwoning naar een reguliere woning leidt er toe dat een gemeentelijk monument in gebruik blijft en naar de toekomst toe behouden. Dit sluit goed aan bij de doelstelling van Gouda om haar erfgoed te benutten.

Het project past zodoende in het gemeentelijk beleid voor de fysieke leefomgeving.



afbeelding 5: uitsnede kaart bij Omgevingsvisie Gouda

3.2.2 Parkeerplan Gouda 2020

Bij elke bouwaanvraag of wanneer een initiatief strijdig is met het bestemmingsplan, zoals bij functie- of gebruikswijzigingen, wordt de vereiste parkeerbehoefte getoetst aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Dit wordt ook wel de parkeertoets genoemd. De beleidsuitgangspunten daartoe zijn door de gemeenteraad bepaald. Het college vertaalt deze uitgangspunten in parkeernormen en eventuele ontheffingsmogelijkheden. De parkeernormen zijn opgenomen in het Parkeerplan Gouda 2020 (vastgesteld op 29 januari 2020).

Om passende normen voor de Goudse situatie te bepalen hanteert het Parkeerplan voor de gemeente deelgebieden, zogenoemde zones. De basis voor deze indeling wordt gevormd door de druk op de openbare ruimte get op de mate van stedelijkheid van gebieden en het gemiddelde autobezit. In het Parkeerplan zijn de volgende parkeerzones opgenomen: A, B1, B2, C1, C2.

Betekenis voor het project

De functiewijziging van gemaal met dienstwoning naar reguliere woning leidt niet tot een wijziging in de parkeerbehoefte. Ter controle is de parkeernorm geraadpleegd. De projectlocatie ligt in zone C1. De woning valt qua omvang in de categorie 'woning midden (85-110 m²)'. Daarvoor geldt een norm van 1,5 parkeerplaats per woning en 0,3 voor bezoekers. Aan de noordzijde van het gebouw is een verhard terrein met een garage. Op het terrein is voldoende ruimte om aan de parkeernorm te voldoen, hier kunnen namelijk meerdere auto's staan. Er is geen belemmering vanuit het aspect parkeren voor het project.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de uitvoering van het project verantwoord aan de hand van de relevante omgevingsaspecten.

4.2 Archeologie

4.2.1 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 in het plan ten aanzien van 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. Aan de vergunning zelf kunnen aanvullende voorwaarden worden verbonden, met als uiterste de verplichting tot plaanpassing of het laten verrichten van een opgraving.

Verordening Fysieke leefomgeving / Erfgoedverordening

De gemeente Gouda heeft op 28 oktober 2020 de Verordening Fysieke Leefomgeving vastgesteld. 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 Archeologische basiskaart is te vinden welke beleidscategorie een bepaald gebied valt en wat dan de te nemen maatregelen zijn.

Gemeentelijke Archeologische basiskaart

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

4.2.2 Betekenis voor het project

De projectlocatie ligt in gebied met een hoge archeologische verwachting. Er is een archeologievergunning nodig voor projecten met een oppervlakte groter dan 100 m² waarvan de bodemverstorende ingrepen dieper reiken dan 0,5 m onder maaiveld.

Voor de functiewijziging vinden er geen ingrepen in de bodem plaats. Er is geen onderzoek of archeologievergunning nodig en er zijn geen gevolgen voor eventuele archeologische waarden.

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect archeologie er geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het project.

4.3 Cultuurhistorie

4.3.1 Kader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten aanwezige cultuurhistorische waarden meegewogen worden in de besluitvorming. Vanaf 1 januari 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd bij het maken van een bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met cultuurhistorische waarden. Als gevolg hiervan is het van belang dat voorafgaand aan het maken hiervan de aanwezige cultuurhistorische waarden bekend zijn.

4.3.2 Betekenis voor het project

De cultuurhistorische kaart van Gouda is geraadpleegd. De projectlocatie is in 2012 aangewezen als gemeentelijk monument met monumentennummer 846. In het aanwijzingsbesluit is beschreven dat het object Broekweg 2-4, gemaal met dienstwoning, van belang is omdat:

1. het een goed voorbeeld is van een gemaal met dienstwoning uit 1928-1933 in een traditionele stijl,
2. het in nog grotendeels oorspronkelijke staat verkeert;
3. het een herkenbaar en markant gelegen element is in het landschap;
4. het een ensemble vormt met de omliggende terreinen met waterlopen en wegenstructuur,
5. het een ensemble vormt met het sluizencomplex en vaste bruggen ten zuiden en het Gouwekanaal;
6. het onderdeel is van het systeem aan waterbouwkundige kunstwerken van Gouda.



afbeelding 6: gemeentelijke monumenten (bruine vlakken) (bron: Cultuurhistorische Basis Kaart gemeente Gouda)

De cultuurhistorische waarde van het object is nader beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan 'Oostpolder':

"Gemaal en schutsluis: Aan de Broekweg bevindt zich een elektrisch gemaal dat dateert uit 1933. Het slaat het water van de polder uit op de Gouwe. Tot het begin van de twintigste eeuw werd de bemaling gedaan door poldermolens. Aan de Eerste Moordrechtse Tiendeweg staat nog de romp van de Malle-molen. De andere poldermolen, de Moordsche Wip, lag in het noorden van Oostpolder en is in 1907 gesloopt vanwege de aanleg van de spoorbrug over de Gouwe. Vlakbij het gemaal bevindt zich een niet meer functionerende en vervallen schutsluis met twee vaste bruggen (zie figuur 2.2). Deze bruggen zijn tussen 1928 en 1933 gebouwd, ten tijde van de aanleg van het Gouwekanaal. De sluis maakte

scheepvaartverkeer mogelijk tussen de Oostpolder met een lager waterpeil en het Gouwekanaal met een hogere waterstand. Het scheepvaartverkeer dat gebruik kon maken van deze schutsluis was relatief kleinschalig en moest een eventuele mast neer kunnen laten.”

De voorgenomen functiewijziging heeft geen impact op de genoemde waarden zoals beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan ‘Oostpolder’.

Het kader voor vergunningverlening voor wijzigingen aan het gemeentelijk monument is beschreven in de Verordening Fysieke Leefomgeving van de gemeente Gouda. In artikel 3.5 van de verordening is aangegeven dat er een omgevingsvergunning nodig is voor gebruiksvormen die het monument ontsieren of in gevaar brengen of voor activiteiten zoals het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen. Deze vergunningplicht geldt bij gemeentelijke monumenten niet voor activiteiten die uitsluitend leiden tot inpassende veranderingen van een onderdeel van het monument dat uit het oogpunt van monumentenzorg geen waarde of betekenis heeft.

Om te bepalen of aan artikel 3.5 van de VFLO kan worden voldaan, is voor de omgevingsvergunning een bouwhistorisch onderzoek nodig om de inpassende monumentale waarden te bepalen. Dit bouwhistorisch onderzoek is al uitgevoerd (BAAC, 31 januari 2023). Het rapport is opgenomen als bijlage 1. Er zijn verschillende onderdelen van het gebouw die een monumentale waarde bezitten. Zo wordt een hoge monumentwaarde toegekend aan het gebouw als geheel / de ensemble van gemaal met dienstwoning. En er worden positieve monumentale waarden toegekend aan onder andere de installaties voor bemaling, de maaltocht en uitlaat en de indeling van de woning. Voor wijzigingen aan deze onderdelen geldt zodoende een vergunningsplicht. Met de bevindingen wordt rekening gehouden door de initiatiefnemer bij de vergunningsprocedure.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is er geen belemmering voor het afwijken van het bestemmingsplan. Er wordt door de initiatiefnemer rekening gehouden met de uitkomsten van het bouwhistorisch onderzoek. De gemeente toetst dit in het kader van de vergunningsprocedure die volgt uit de VFLO. Door het gebruik te wijzigen van dienstwoning naar reguliere woning, blijft het pand in gebruik en naar de toekomst toe behouden. Dit sluit goed aan bij de doelstelling van Gouda om haar erfgoed te benutten.

4.4 Bodemkwaliteit

4.4.1 Algemeen

In het kader van goede ruimtelijke ordening dient aandacht te worden besteed aan de bodemkwaliteit en de betekenis voor de haalbaarheid van het project.

4.4.2 Betekenis voor het project

Er vinden geen ingrepen in de bodem plaats. De functie wijzigt van dienstwoning naar een reguliere woning. Er is geen onderzoek nodig naar de bodemkwaliteit is en er is geen belemmering om af te wijken van het bestemmingsplan.

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect bodemkwaliteit geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het project.

4.5 Ontploffbare oorlogsresten

4.5.1 Algemeen

Voor bepaalde gebieden kan een verwachtingswaarde voor het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten gelden, bijvoorbeeld voor locaties waar in de Tweede Wereldoorlog gevochten is. Voorafgaand aan graafwerkzaamheden is verstandig om onderzoek te doen naar de verwachtingen. Wanneer in een vroeg stadium onderzoek wordt verricht naar het al dan niet voorkomen van ontplofbare oorlogsresten kunnen passende maatregelen worden getroffen.

4.5.2 *Betekenis voor het project*

Er vinden geen ingrepen in de bodem plaats. De functie wijzigt van dienstwoning naar een reguliere woning. Er is geen onderzoek nodig naar het voorkomen van ontplofbare oorlogsresten en er is geen belemmering om af te wijken van het bestemmingsplan.

4.6 **Water**

4.6.1 *Algemeen*

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en worden sterk beïnvloed door de klimaatverandering. Er is meer ruimte nodig voor water omdat klimaatverandering zorgt voor hoge piekafvoeren in de zomer en een gemiddeld hogere waterafvoer in de winter. Het gaat ook om langduriger periodes van droogte en om extreem warm weer, waar vooral stedelijk gebied last van kan hebben. Ook veranderingen in ruimtegebruik, bijvoorbeeld door de landbouw, natuur of recreatie, hebben gevolgen voor het waterbeheer. Waterschappen willen vroegtijdig meedenken over plannen en ontwikkelingen om samen met de gemeente en andere partners te zoeken naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

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 (Waterbeheerplan 2022-2027) en de Keur van het hoogheemraadschap. Op gemeentelijk niveau staan relevante regels in Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP), het Waterplan Gouda en de nadere uitwerking hiervan in het Programma "Sterke Stad, Slappe bodem".

Gelet op de aard van het project (functiewijziging binnen het bestaande pand) is niet nader ingegaan op al deze beleidsdocumenten.

Hieronder is ingegaan op de situatie voor het plangebied en hoe is omgegaan met het waterbelang.

4.6.2 *Betekenis voor het project*

Het project behelst een functiewijziging binnen het bestaande gebouw. Er is geen sprake van een verhardingstoename, er wordt geen water gegraven of gedempt. De woonfunctie is ook al aanwezig in de vorm van een dienstwoning. Er zijn geen gevolgen voor de waterhuishouding.

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect waterhuishouding geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het project.

4.7 **Natuur**

4.7.1 *Wettelijk kader*

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming. Dit betekent, dat bij de voorbereiding van het project moet worden onderzocht of deze wet- en regelgeving de uitvoering van de ontwikkeling al dan niet in de weg staat. De gebiedsbescherming en de soortenbescherming zijn per 1 januari 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming.

4.7.2 *Betekenis voor het project*

4.7.2.1 *Gebiedsbescherming*

De projectlocatie ligt niet in of in de directe omgeving van een Natura 2000-gebied of Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein', welke ligt op een afstand van circa 4,5 kilometer van de projectlocatie. Het project

gaat om een wijziging van het gebruik van het bestaande gebouw en er vinden geen fysieke wijzigingen plaats. Er is geen sprake van directe of indirecte aantasting van een Natura 2000-gebied of NNN gebied.

Stikstofdepositie

Stikstofemissies kunnen op grotere afstand effect hebben. Aangezien er sprake is van een functiewijziging van dienstwoning naar reguliere woning, treden er geen wijzigingen in stikstofemissies op. Om de functiewijziging mogelijk te maken, zullen in pandige wijzigingen nodig zijn. Hierbij worden geen substantiële stikstofemissies verwacht die kunnen leiden tot een stikstofdepositie op het Natura-2000 gebied op een afstand van 4,5 km afstand.

Op basis hiervan is te concluderen dat het project geen negatieve gevolgen heeft voor een beschermd natuurgebied.

4.7.2.2 Soortenbescherming

Voor het project vinden er geen wijzigingen aan de buitenzijde plaats. Ook worden er geen bomen of struiken gekapt. Er zijn geen negatieve gevolgen voor beschermde plantensoorten of diersoorten te verwachten.

4.7.3 Conclusie

Er zijn geen directe of indirecte negatieve effecten op Natura-2000 gebieden of op het Natuurnetwerk Nederland. Ook zijn geen gevolgen voor beschermde planten- en diersoorten. Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect ecologie geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het afwijken van het bestemmingsplan.

4.8 Bedrijven en Milieuzonering

4.8.1 Algemeen

De ruimtelijke ordening stelt zich tot doel een goede kwaliteit van leefomgeving te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van voldoende afstand tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden is gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie.

Onderstaande tabel geeft de relatie weer tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevings-type. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk of het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Binnen gemengd gebied is het mogelijk om gemotiveerd voor één of meer milieuaspecten een kleinere afstand aan te houden dan wordt geadviseerd voor een rustige woonwijk. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Milieucategorie	Richtafstand (rustige woonwijk)	Richtafstand (gemengd gebied)
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m

Tabel 1: Bedrijven en milieuzonering (bron: VNG, Brochure Bedrijven en milieuzonering)

4.8.2 Betekenis voor het project

Ten oosten van de projectlocatie ligt het gezoneerde industrieterrein Kromme Gouwe. Ook staat er op ongeveer 130 meter afstand een windturbine. Ten westen en zuiden zijn agrarische bedrijven aanwezig (beiden op ongeveer 170 meter).

Het project behelst de voorgenomen functiewijziging van het pand met gemaal en dienstwoning naar een reguliere woning. De woonfunctie is in die zin al aanwezig. Dit betekent dat voor de omliggende bedrijven er geen nieuwe beperkingen zullen ontstaan en er al met de bedrijfsvoering rekening dient te worden gehouden met de aanwezigheid van de woning. Daarmee is de woonfunctie inpasbaar.

De gemaalfunctie in het gebouw is komen te vervallen sinds het nieuwe gemaal aan de Nieuwe Broekweg in gebruik is genomen. Er zijn geen bedrijfsmatige activiteiten meer in het gebouw zelf en is geen belemmering voor de woonfunctie.

Zodoende bestaan er vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen ten aanzien van het project.

4.9 Geluid

4.9.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het juridische kader voor het Nederlandse geluidsbeleid en bevat een stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door onder meer wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie.

4.9.2 Betekenis voor het project

De projectlocatie ligt in de geluidzone van het industrieterrein Kromme Gouwe en in de onderzoekszone van enkele wegen en het spoor. Omdat het pand reeds een woonfunctie heeft, wordt het reeds al als woning beschouwd en beschermd. Daarom is er geen onderzoek nodig naar wegverkeerslawaai, industrielawaai of railverkeerslawaai. Ook hoeft geen onderzoek te worden gedaan naar geluidhinder van de windturbine.

4.9.3 Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder is geen onderzoek naar wegverkeerslawaai, spoorweglawaai of industrielawaai nodig en volstaat de milieuzonering die in paragraaf 4.8 is beschreven.

4.10 Luchtkwaliteit

4.10.1 Wettelijk kader

In de Wet milieubeheer (verder: Wm) zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritieke stoffen zijn stikstofdioxide en fijn stof. Voor de andere in de Wm genoemde stoffen, wordt in Nederland, behoudens bijzondere situaties, overal voldaan aan de vereisten.

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een bijdrage is "niet in betekenende mate" als de toename maximaal drie procent van de jaargemiddelde grenswaarde van fijn stof of stikstofdioxide bedraagt. Wanneer een ontwikkeling valt onder één van die categorieën is het niet nodig een onderzoek naar de luchtkwaliteit uit te voeren.

4.10.2 Conclusie voor het plan

Het project leidt niet tot een toename aan verkeersbewegingen. Het project draagt zodoende niet-in-betekenende-mate bij en er is geen luchtkwaliteitonderzoek nodig. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

4.11 Externe veiligheid

4.11.1 Inleiding

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria, zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder: Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Het beleid voor externe veiligheid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij de besluitvorming rondom ruimtelijke plannen de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt in het externe veiligheidsbeleid het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-6} (één op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze plaatsgebonden risicocontour mogen geen kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt.

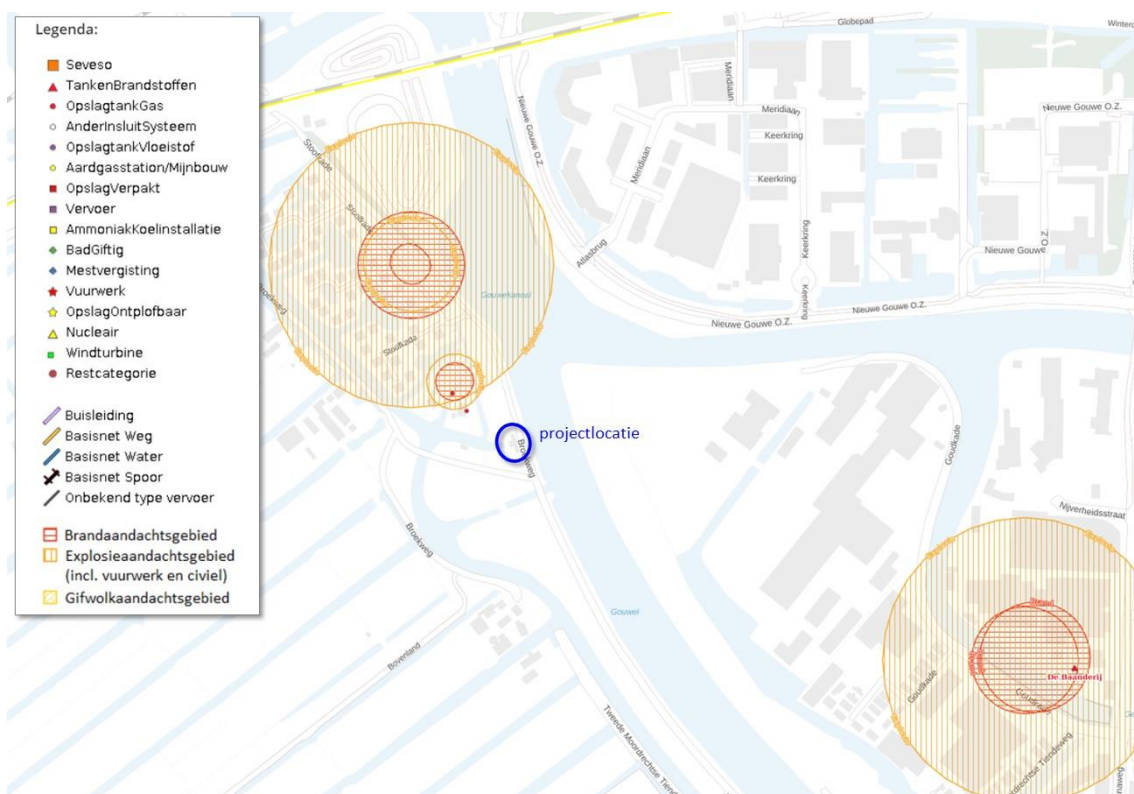
Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico, mede bepaald door het aantal personen (dichtheid) binnen het te beschouwen gebied. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

4.11.2 Betekenis voor het project

Voor het project is middels de Atlas Leefomgeving nagegaan welke risicobronnen er zijn in de nabijheid (zie afbeelding 7). Er zijn in de omgeving van de projectlocatie enkele risicovolle bedrijven aanwezig. Ten noorden zijn twee risicobronnen met brand- en explosieaandachtsgebieden vanwege opslag voor propaan/propeen en op het bedrijventerrein is een risicobron vanwege LPG. De locatie ligt niet binnen de aandachtsgebieden van deze bronnen. De spoorlijn is een transportroute van gevaarlijke stoffen, maar de projectlocatie ligt op ruim 400 meter en zodoende niet in de plaatsgebonden risicocontour $PR10^{-6}$ of het invloedsgebied. Daarnaast staat ten oosten van het plangebied een windturbine, waarvan de plaatsgebonden risicocontour $PR10^{-6}$ niet overlapt met het plangebied.

De projectlocatie ligt niet in een plaatsgebonden risicocontour of invloedsgebied van een risicobron. Daar komt bij dat de functiewijziging niet leidt tot een toename van het aantal woningen, aangezien er al een dienstwoning aanwezig is. Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het project.



afbeelding 7: uitsnede Atlas Leefomgeving – kaartbeeld 'veiligheidsinformatie milieubelastende activiteiten'. De blauwe cirkel is de projectlocatie (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

4.12 Besluit milieueffectrapportage

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.

Sinds de wijziging van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 zijn er twee vormen van m.e.r.-beoordelingen: 1.) projecten die vallen onder bijlage D van het Besluit m.e.r. en 2.) de vormvrije m.e.r.-beoordeling ook wel vergewisplicht genoemd. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

- het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.
- de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

Een functiewijziging van een bestaand gebouw is geen activiteit die is genoemd in de C of D-lijsten van het Besluit m.e.r.. Er is geen (vormvrije) m.e.r. beoordeling voor het project nodig.

5 Financieel-economische uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht dient er in het kader van de omgevingsvergunning voor afwijking van een bestemmingsplan (Wabo, artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3) onderzoek te worden gedaan naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de bouw van één of meer woningen, de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen of de uitbreiding of verbouwing van gebouwen (mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd).

De functiewijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere woning is geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Ook zijn er voor de gemeente geen verhaalbare kosten. Er is geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan.

De uitvoering van het project komt voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Het project is financieel uitvoerbaar.

6 Samenvatting en conclusie van de ruimtelijke onderbouwing

Het voornemen is om de functie van het bestaande gebouw aan de Broekweg 2 te wijzigen. In het gebouw zat voorheen een gemaal en een dienstwoning. Omdat er medio 2022 een nieuw gemaal in gebruik is genomen aan de Nieuwe Broekweg ongeveer 400 meter zuidelijker, is de gemaalfunctie komen te vervallen. Er vinden geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaats en er is geen dienstwoning meer nodig. Daarom is de aanvraag ingediend voor het gebruik van het gebouw als reguliere woning. De voorgenomen functiewijziging vindt plaats binnen de bestaande bebouwing. Er zijn geen wijzigingen aan de uiterlijke verschijningsvorm nodig en er wordt geen nieuwe bebouwing gebouwd.

Het gebruik is in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan (er is geen strijd met de bouwregels). Daarom wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Met deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke inpassing en dat het voornemen voldoet aan de relevante milieuwet- en regelgeving.

Het project is getoetst aan het relevante gemeentelijke beleid en is daarmee in overeenstemming. Het gebouw is aangewezen als een gemeentelijk monument. Door het gebruik te wijzigen van dienstwoning naar reguliere woning, blijft het pand in gebruik en naar de toekomst toe behouden. Dit sluit goed aan bij de doelstelling van Gouda om haar erfgoed te benutten. De voorgenomen functiewijziging vraagt om inpassende veranderingen. Om de monumentale waarden van het pand en het interieur te bepalen is een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd. Er wordt door de initiatiefnemer rekening gehouden met de uitkomsten van het bouwhistorisch onderzoek. De gemeente toetst dit in het kader van de vergunningsprocedure die volgt uit de VFLO. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is er geen belemmering voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Daarnaast is de ontwikkeling getoetst aan alle milieuaspecten. Hieruit is gebleken dat de ontwikkeling niet leidt tot een aantasting van het milieu, de natuur of een overschrijding van wettelijk voorgeschreven normen. Er zijn geen belemmeringen voor de functiewijziging en het project is inpasbaar.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening en er zijn geen belemmeringen tegen de voorgestelde functiewijziging. Het is verantwoord om af te wijken van het bestemmingsplan om het gebruik te wijzigen van gemaal met dienstwoning naar een reguliere woning.

