

BESTEMMINGSPLAN

BP Oosthoef 7

Gemeente Gouda

WITPAARD

STEDENBOUW | LANDSCHAP | RUIMTELIJKE ORDENING

COLOFON

Plannaam	BP Oosthoef 7
Datum	11 december 2019
Status	vastgesteld
IMRO-nr.	NL.IMRO.0104BPOosthoef-DF01
Opdrachtgever	Gemeente Gouda
Projectteam Witpaard	Ruben Beens Jitze Terpstra Johan Drenth Andor Keur
Projectnummer	0813.901SW19

BP Oosthoef 7

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding planherziening	7
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	7
1.3 Bij het plan behorende stukken	8
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving	9
2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	9
2.2 Functionele structuur	10
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	11
3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	11
3.2 Ruimtelijke hoofdopzet	11
3.3 Planaspecten	11
Hoofdstuk 4 Beleidskader	15
4.1 Ruimtelijk beleid	15
4.2 Cultuurhistorie	18
4.3 Archeologisch beleidskader	20
4.4 Groen	22
4.5 Verkeer, infrastructuur en parkeren	24
4.6 Welstandsbeleid	27
4.7 Woonbeleid	28
4.8 Duurzaamheid	31
4.9 Overige relevante beleidskaders	33
Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden	35
5.1 Milieu	35
5.2 Milieu Effect Rapportage	50
5.3 Waterhuishouding	52
Hoofdstuk 6 Planopzet	57
6.1 Feitelijke planopzet	57
6.2 Juridische planopzet	57
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	61
7.1 Economische uitvoerbaarheid	61
7.2 Handhaving	61
7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
Bijlagen toelichting	63
Bijlage 1 AERIUS berekening	65
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek industrielawaai	67
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai	69
Bijlage 4 Ecologisch onderzoek	71
Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek	73
Bijlage 6 Watertoets	75

Regels		77
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	79
Artikel 1	Begrippen	79
Artikel 2	Wijze van meten	87
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	89
Artikel 3	Groen	89
Artikel 4	Tuin	90
Artikel 5	Verkeer - Verblijf	91
Artikel 6	Water	92
Artikel 7	Wonen	93
Hoofdstuk 3	Algemene regels	95
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	95
Artikel 9	Algemene bouwregels	96
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	97
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	98
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	99
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	101
Artikel 13	Overgangsrecht	101
Artikel 14	Slotregel	102
Bijlagen regels		103
Bijlage 1	Parkeernormen	105

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding planherziening

Op de locatie Oosthoef 7-9 te Gouda is recent het schoolgebouw van basisschool de Oosthoef gesloopt. Het plangebied ligt momenteel braak en voor de locatie is een nieuwe functie gevonden. Knarrenhof Oosthoef zal op deze plek gerealiseerd worden. Dit betreft een project met 24 levensloopbestendige en onderhoudsarme appartementen dat middels collectief particulier opdrachtgeverschap wordt gerealiseerd.

De locatie ligt binnen het plangebied van bestemmingsplan Plaswijck (september 2010). Ter plaatse geldt de bestemming 'Maatschappelijk'. Omdat het realiseren van woningen niet past binnen dit bestemmingsplan dient de bestemming gewijzigd te worden.

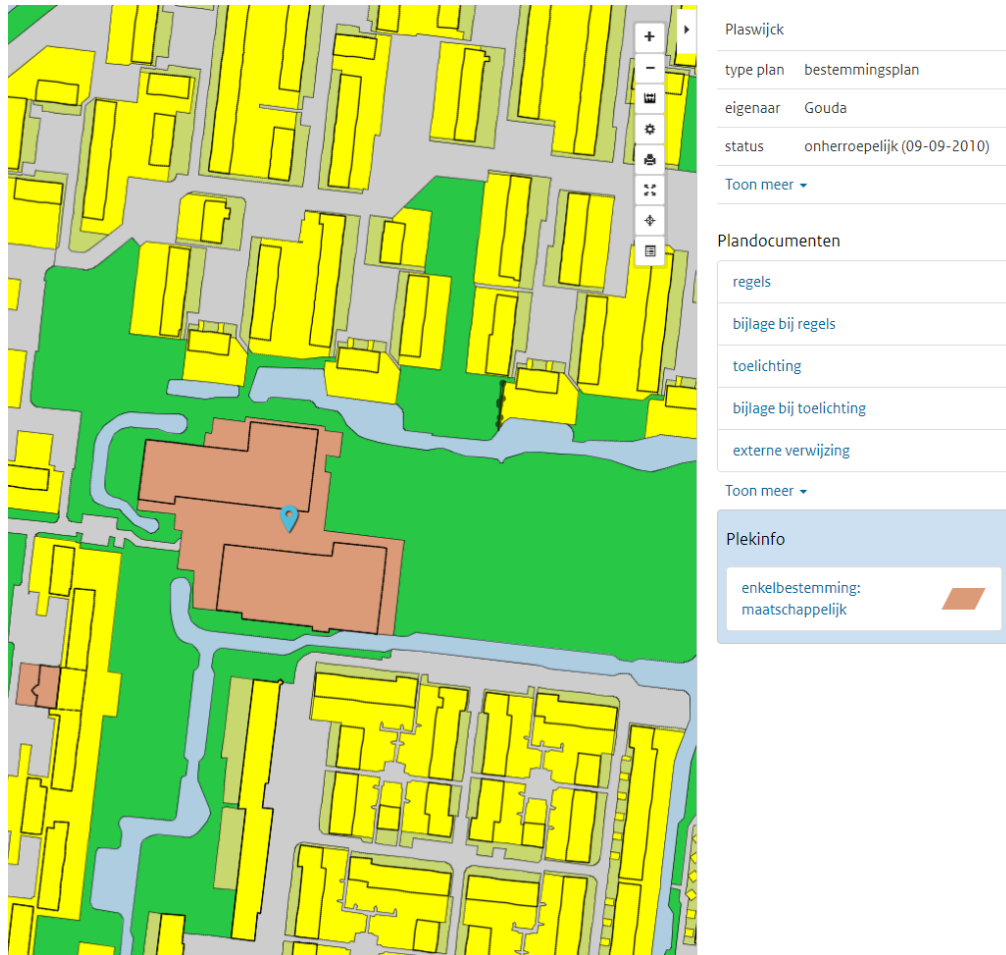
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Het plangebied ligt ten noordwesten van de historische kern van Gouda in Plaswijck . Het betreft het terrein van de voormalige basisschool de Oosthoef, op het adres Oosthoef 7-9. Het plangebied omvat het voormalige basisschoolterrein en wordt omringd door woonbebouwing. Op de onderstaande afbeelding is het plangebied globaal aangeduid.



Afbeelding: Ligging plangebied

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Plaswijck' dat in september 2010 onherroepelijk is geworden. In het huidige bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Maatschappelijk'. De realisatie van Knarrenhof is in strijd met deze bestemming. Daarnaast past het beoogde plan niet binnen de huidige bouwmogelijkheden. Derhalve dient een (postzegel)bestemmingsplan opgesteld te worden. Voor het plangebied zullen bestemmingen worden opgenomen die wonen op deze locatie toestaan.



Afbeelding: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Plaswijck

1.3 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan BP Oosthoef 7 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. Hoofdstuk 1 tot en met 4 gaan 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 Gouwe is van oorsprong een rivier die zorgde voor de afvoer van water uit het veengebied tussen de Hollandsche IJssel en de Oude Rijn. De huidige loop van de Hollandsche IJssel is in de Romeinse tijd gevormd, over de Gouwe is minder bekend. Ten tijde van het ontstaan van de stad Gouda zal de Gouwe ongeveer zijn huidige loop door de stad al hebben gehad. De Haven is niet de oorspronkelijke Gouwemond, maar een kunstmatige verbinding naast de oude Gouweloop (langs de huidige Spieringstraat).

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 binnen ongeveer 100 jaar 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.

Vanaf de veertiende eeuw begon men met de grootschalige winning van turf als brandstof voor stedelingen en bedrijven. Hierdoor ontstonden plassen die later ten dele weer werden drooggelegd. In de tweede helft van de negentiende eeuw wordt een begin gemaakt met de uitbreiding van de stad Gouda buiten de singels.

De eerste grote stadsuitbreidingen dateren van na 1901. Door de vestiging van nieuwe bedrijven en uitbreiding van de bestaande bedrijven ontstaat een grote behoefte aan arbeiderswoningen.

Na de Tweede Wereldoorlog wordt Gouda zowel in zuidwestelijke richting als noordelijke richting verder uitgebreid (onder andere de buurten Korte Akkeren-Nieuw en Ouwe Gouwe). Daarna volgen de buurten Vreewijk en Oosterwei in het oosten. Eind jaren zestig start in het noordwesten de bouw van de wijk Bloemendaal en in het oosten de Sportbuurt. In de jaren zeventig en tachtig volgen in het noorden de wijk Plaswijk en in het noordoosten de Slagenbuurt. In de jaren negentig wordt ten oosten van Sportbuurt tenslotte 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.

De grote stadsuitbreidingen uit de jaren zeventig, tachtig en negentig hadden deels tot doel om het woningtekort voor plaatsen als Den Haag en de regio Midden-Holland op te vangen. De uitbreiding in de polders vragen grote investeringen. Door de drassige veenbodem zijn de kosten van de infrastructuur aanzienlijk hoger dan elders in het land. Daartegenover hebben de laatste stadsuitbreidingen wel gezorgd voor een nieuwe sociaal-economische bloei.

2.1.2

Gebiedsspecifiek

De wijk Plaswijck is de meest noordelijke wijk van de stad Gouda. De wijk is te typeren als een jaren zeventig wijk en telt ruim 13.000 inwoners. De circa 5.500 woningen zijn voornamelijk eengezinswoningen. Bijna de helft van deze woningen behoort tot de sociale huursector.

De belangrijkste verkeersader in het plangebied is de Burgemeester Van Reenensingel, die deel uitmaakt van de stadsring. Deze verkeersader deelt het plangebied als het ware op in twee delen.

In het grootste deel van het plangebied, ten noorden van de Burgemeester Van Reenensingel, is voornamelijk woonbebouwing aanwezig. Ook is daar het winkelcentrum Bloemendaal gesitueerd en zijn er enkele basisscholen aanwezig. De doorgaande weg in dit gebied is de Ridder van Catsweg/Plaswijckweg. Vanaf deze weg worden de diverse woonbuurten en het winkelcentrum ontsloten.

Ten zuiden van de Burgemeester Van Reenensingel zijn naast woonbebouwing ook diverse voorzieningen aanwezig, zoals een verpleeghuis, diverse scholen, sportzalen en bedrijvigheid.

Eén van de voorzieningen ten noorden van de Burgemeester Van Reenensingel is dus de basisschool de Oosthoef welke recent is gesloopt.

2.2

Functionele structuur

Het plangebied wordt gekenmerkt door haar oorspronkelijke functie. In het plangebied stond namelijk voor kort nog een schoolgebouw. Het pand en de omgeving werden gebruikt door de basisschool de Oosthoef. De omgeving rond de school was verhard en werd gebruikt als schoolplein. Dit schoolplein sluit verder aan op 't Groene Eiland, een groen gebied te midden in de wijk Plaswijck. ten noorden van het plangebied is de Jenaplanschool Het Vlot gelegen. De verdere omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt als woongebied. Verdere faciliteiten zijn te vinden in winkelcentrum Bloemendaal ten zuiden van het plangebied.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Het plangebied ligt braak en is al een tijd niet meer in gebruik als basisschool. Daarom is gezocht naar een nieuwe functie voor het plangebied. In Gouda bleek een grote groep (oudere) mensen geïnteresseerd te zijn het woonconcept Knarrenhof. Knarrenhof heeft samen met deze groep mensen een plan ontwikkeld voor de locatie Oosthoef. Het plan betreft de realisatie van 24 levensloopbestendige en onderhoudsarme appartementen. In de Oosthoef komen gelijkgestemde mensen te wonen die naar hun burens omkijken.

3.2 Ruimtelijke hoofdopzet

De bebouwingsstructuur in de omgeving van de locatie bestaat uit rechte, korte stroken met eengezinswoningen of kleine appartementen. De stroken zijn veelal zodanig gesitueerd dat achtertuinen tegen elkaar aan liggen en de voorzijdes van de woningen aan de straten of aan erven liggen. De woningbouwstroken zijn gekromd en tuinen grenzen aan groenzones waarin zich wandelpaden en speelvoorzieningen bevinden (typische jaren '70 verkaveling).

3.3 Planaspecten

Het Knarrenhof concept

Knarrenhof is een woonconcept dat wordt gerealiseerd in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Knarrenhof is een landelijke stichting met een maatschappelijk doel, namelijk de leeftijdsbestendige bouw van woongroepen voor onder andere zelfredzame senioren. De bewoners bepalen zelf hoe hun leefomgeving er uit komt te zien. Doel van Knarrenhof is niet alleen om woningen te realiseren voor deze doelgroep. Knarrenhof is namelijk bedoeld voor mensen die het leuk vinden elkaar af en toe te helpen, maar hierin geen verplichting willen. Het is immers geen woongroep. Wel is het een gemeenschap waar je van elkaars kennis/kunde en gezelschap profiteert. Dit is ideaal voor de moderne senior die zelfstandig wil blijven, en die steeds minder op mantelzorg en kinderen kan terugvallen.

Door Stichting Knarrenhof is zorgvuldig gekeken of de toekomstige bewoners passen binnen het woonconcept. Er zijn geen vastgelegde leefregels waaraan de bewoners zich dienen te houden, maar van bewoners die in de Oosthoef willen wonen worden er wel een aantal ongeschreven taken verwacht. Zo is het in de Oosthoef niet meer dan normaal zijn dat je voor een zieke buurman de hond uitlaat. Verder zal een bewonersvereniging/vereniging van eigenaren worden opgericht voor de toekomstige bewoners van de Oosthoef in Gouda. Deze vereniging bepaalt bijvoorbeeld welke invulling er wordt gegeven aan de gemeenschappelijke ruimte en tuin waarvan deze vereniging eigenaar is. De bewoners hebben daarmee een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid voor de tuin en de gemeenschappelijke ruimte. Bij beslissingen van de vereniging over deze onderwerpen geldt steeds dat de meerderheid van de stemmen bepaalt wat er gebeurt. Bewoners hebben daarmee direct invloed op hun eigen leefomgeving. Daarnaast zijn er nu ook al een aantal afspraken gemaakt. Er is bijvoorbeeld afgesproken dat er slechts één auto per appartement is toegestaan.

De landelijk Stichting Knarrenhof blijft na de realisatie van de 24 levensloopbestendige en onderhoudsarme appartementen betrokken bij het plan. Zo zal Stichting Knarrenhof in samenwerking met de bewonersvereniging/vereniging van eigenaren monitoren hoe het wonen in de Oosthoef de bewoners bevalt. Bij eventuele problemen kan Stichting Knarrenhof ook worden ingeschakeld. Daarnaast zal bij het eventueel vrijkomen van een woning via de landelijke stichting Knarrenhof gezocht worden naar een nieuwe passende bewoner. Daarbij geldt altijd dat diegene die het hoogst op de wachtlijst als eerste in aanmerking komt voor de woning. Uiteraard zal door middel van een gesprek worden bepaald of die persoon past binnen de bestaande groep bewoners en de idealen die Knarrenhof heeft nastreeft. Zo wordt gewaarborgd dat het woon concept ook in de toekomst gehandhaafd blijft.

Programma (wonen)

Het programma voorzien in de bouw van 24 levensloopbestendige en onderhoudsarme appartementen in 3 lagen. Op de navolgende afbeeldingen zijn een aantal afbeeldingen weergegeven die een impressie geven van het plan. De afbeeldingen geven het voorlopige ontwerp weer. Qua vormgeving kan er nog het één en ander wijzigen.



Afbeelding: Uitsnede voorlopig ontwerp



Afbeelding: Uitsnede voorlopig ontwerp

Stedenbouwkundig plan

De appartementen worden in een U-vorm gerealiseerd met de open wand in de richting van het water. In deze richting in verband met de bezonning en het uitzicht op het omliggende park. De U-vorm komt voort uit het idee om het complex te realiseren in de vorm van een hofje waar ontmoeting centraal staat. De ontwikkeling betreft namelijk een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap project waarbij de initiatiefnemers naar elkaar willen omkijken en voor elkaar kunnen zorgen. De gekozen stedenbouwkundige opzet zorgt ervoor dat de bewoners dit ook kunnen. De ontwikkeling voorziet namelijk in een gemeenschappelijke tuin en ruimte. De gemeenschappelijke tuin grenst aan het openbaar groen en het complex is zo ingericht dat ontmoeting mogelijk wordt gemaakt. Dit sluit aan op één van de gedachten waarbinnen de typische jaren 70 wijk Plaswijck is ingericht. Tuinen grenzen aan groenzones waar ontmoeting wordt mogelijk gemaakt.

Parkeren en ontsluiting

Parkeren vindt plaats ten westen van het appartementengebouw. De parkeerplaatsen bevinden zich op korte loopafstand van de woningen en worden landschappelijk ingepast binnen het groene gebied. Het parkeerterrein zal via het noordelijk deel van het parkeerterrein worden ontsloten op de bestaande infrastructuur. Deze ontsluiting maakt het geplande parkeerterrein toegankelijk. Verder wordt er een voet/fietspad aangelegd die de appartementen met het parkeerterrein verbindt. Deze route kan ook gebruikt worden voor hulpdiensten in het geval van calamiteiten. Op het aspect parkeren wordt wat betreft de parkeernormen verder ingegaan in 4.1.3.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Ruimtelijk beleid

4.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Door het rijk is op 13 maart 2012 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De forse bezuinigingsopgave maakt dat er scherp geprioriteerd moet worden. De ambities spelen voornamelijk in op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Hoofddlijn in de structuurvisie vormt de decentralisatie. Het Rijk geeft ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, om zelf beslissingen te nemen en om ruimte te geven aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Barro de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het eerste deel is 30 december 2011 in werking getreden.

In het Barro zijn onder meer rijksvaarwegen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, buisleidingen, primaire waterkeringen, erfgoederen, kustfundamenten en diverse concrete nationale ruimtelijke projecten zoals het Project Mainportontwikkeling Rotterdam aangewezen als nationaal belang.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en in 2012 vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat overheden een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting van het bestemmingsplan moeten motiveren. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe laddersystematiek geldt.

Het doel van de motivering op grond van de Ladder is een zorgvuldige afweging bij ruimtelijke besluiten waardoor zuinig ruimtegebruik wordt bevorderd en overprogrammering en leegstand worden tegengegaan. Het besluit voldoet hiermee aan een goede ruimtelijke ordening. De toetsing aan de Ladder kan bij het opnemen van uitwerkingsplichten en wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan overigens doorschuiven naar de fase van de vaststelling van het uitwerkings- of wijzigingsplan.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet een motivering bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. De aard en de omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging (van de behoefte) moet worden gemaakt. Wanneer het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied moet het bestemmingsplan een motivering bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De Ladder is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke besluiten van de decentrale overheden, waaronder het bestemmingsplan.

De voorgenomen ontwikkeling ligt binnen bestaand bebouwd gebied en kan worden gezien als herstructureringslocatie waarbij een nieuwe invulling wordt gegeven aan leegstaand gebouw (welke momenteel gesloopt wordt en braak komt te liggen). Door deze ontwikkeling wordt verpaupering voorkomen. Bovendien voorziet de ontwikkeling in een lokale en regionale behoefte aan extra woningen voor ouderen die langer zelfstandig thuis willen wonen. Het project is regionaal afgestemd door middel van opname in de regionale woningbouwlijst.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met één van de nationale belangen. De ladder voor duurzame ontwikkeling is doorlopen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

4.1.2

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Verordening Ruimte

Op 1 april 2019 is de Omgevingsvisie Zuid-Holland in werking getreden. De nieuwe visie is beleidsneutraal ten opzichte van de voorheen geldende Provinciale Structuurvisie. Met het nieuwe beleid sorteert de provincie voor op de komst van de Omgevingswet door alle sectorale beleidsvisies te integreren in één document. De Omgevingsvisie bevat het strategische beleid. Het ruimtelijk-relevante operationele beleid is opgenomen in het programma Ruimte.

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. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in nationale wet- en regelgeving Toepassing is van provinciaal belang, daarom is in de verordening een verwijzing opgenomen naar de Rijksladder. Uitgangspunt van de Ladder is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte. De provincie wil bevorderen dat de ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. De gemeenten stemmen de geplande opgave met behulp van actuele regionale visies voor in ieder geval wonen en kantoren af met andere gemeenten in de regio. Het is aan gemeenten zelf om te bepalen of zij ook behoefte hebben aan regionale visies ter afstemming van het beleid met betrekking tot bedrijventerreinen en detailhandel, of aan regionale ruimtelijke visies. De provincie laat die keus aan hen. Gedeputeerde Staten kunnen echter voor een bepaalde regio aangeven dat het nodig is om een regionale visie voor bedrijventerreinen te maken.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling welke bijdraagt aan de provinciale ambities om te bouwen binnen de bestaande bebouwde ruimte en de ruimtelijke kwaliteit te vergroten. Omdat het een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, is ook de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen (zie paragraaf 4.1.1) Zowel de Omgevingsvisie als de Verordening Ruimte vormen dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Ruimtelijke structuurvisie Gouda 2005 - 2030

De gemeente Gouda heeft een structuurvisie 2005-2030 opgesteld om een kader te geven waar toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De structuurvisie is opgesteld om richting te geven aan de plannen die in de komende periode in Gouda zijn voorzien.

Als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen in de stad en de Zuidplaspolder, zal de functie van Gouda als regionale verzorgingskern binnen het Groene Hart afzwakken en zal de stad steeds meer onderdeel worden van de Zuidvleugel van de Randstad. Binnen deze veranderende regionale positie en context, heeft de gemeente specifieke opgaven en uitgangspunten benoemd.

De opgaven die de gemeente heeft gesteld, zijn:

- de binnenstad vitaal houden
- versterken van de regiofunctie
- verbeteren van de ontsluiting en de bereikbaarheid
- realiseren van voldoende gedifferentieerde en aantrekkelijke woonmilieus
- ontwikkelen van stedelijke knooppunten
- voldoende werkgelegenheid/economisch perspectief
- benutten van de groene omgeving
- versterken van het leefklimaat in de wijken
- optimaliseren van de milieukwaliteit

De opgaven hebben geleid tot een aantal uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Gouda. Deze uitgangspunten leggen de basis voor de plankaart 2020 en een visiekaart 2030. De uitgangspunten zijn opgebouwd in een viertal stappen:

- investeren in de bestaande stad;
- ontwikkelen van stedelijke knooppunten;
- (voor)investeren in infrastructuur;
- brug naar de Zuidplas.

Bij elke stap zijn uitgangspunten ofwel ambities geformuleerd voor de toekomst.

Op de voormalige schoollocatie in de wijk Plaswijck worden middels particulier opdrachtgeverschap appartementen ontwikkeld voor ouderen die langer zelfstandig willen wonen. Leegstand en verpaupering van het voormalig schoolterrein worden zo voorkomen. Naast de 24 appartementen wordt er extra groen gerealiseerd. Het plan is niet als ontwikkeling in de structuurvisie opgenomen, maar sluit wel aan bij de uitgangspunten 'realiseren van voldoende gedifferentieerde en aantrekkelijke woonmilieus', 'versterken van het leefklimaat in wijken' en 'benutten van de groene omgeving'.



Afbeelding: Uitsnede visiekaart

Conclusie

De voorgenoemen ontwikkeling past in de beleidslijn van de structuurvisie.

4.2

Cultuurhistorie

Nota Belvédère

In 1999 verscheen op rijksniveau de Nota Belvédère en werd Gouda aangewezen als Belvederestad grenzend aan het Belvederegebied Krimpenerwaard. Doel van de nota is dat cultuurhistorie sterker richtinggevend moet zijn bij de inrichting van de ruimte. Cultuurhistorie wordt gezien als een ruimtelijke kwaliteit die een volwaardige plaats heeft in de ruimtelijke planvorming. Op provinciaal en met name op gemeentelijk niveau wordt dit beleid nader uitgewerkt.

Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 maakt het mogelijk rijksmonumenten aan te wijzen, regelt de vergunningen van rijksmonumenten, het uitvoeren van archeologisch onderzoek, de vergunningsbevoegdheid en de opgravingsbevoegdheid. Ook is hierin de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht geregeld.

Besluit ruimtelijke ordening

Op grond van artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan. De handreiking Erfgoed en Ruimte is onderdeel vormt het centrale kennispunt op het gebied van cultuurhistorie en ruimtelijke ordening op gemeentelijk niveau.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Het archeologisch bodemarchief is de grootste bron voor de geschiedenis van Nederland. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg regelt de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Het belangrijkste doel is de bescherming van archeologische waarden in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten.

Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de "verstoorder" betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort. Het is verplicht om in bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waarden.

Beschermd Stadsgezicht

De Goudse binnenstad en haar randen is op 20 februari 1979 aangewezen als rijksbeschermd stadsgezicht, wat inhoudt dat de bestemmingsplannen in dit gebied beschermend moeten zijn. Tot het Beschermd Stadsgezicht behoort de gehele oude binnenstad, inclusief de bebouwing aan de buitenzijde van de singels. De bebouwing, in het plangebied, valt buiten deze aanwijzing.

Nota Cultuurhistorie

De Nota Cultuurhistorie (2004) behandelt het cultuurhistorisch erfgoed zoveel mogelijk integraal (monumentenzorg, archeologie en landschapsbehoud). Centraal staat het streven het cultuurhistorisch erfgoed een bijdrage te laten leveren aan de eigen identiteit en herkenbaarheid van Gouda waarbij optimaal gebruik gemaakt wordt van haar bestaande kwaliteiten (belvederebeleid). Samen met de erfgoedvisie vormt de nota het cultuurhistorisch beleidskader voor de begeleiding van bouwinitiatieven.

Erfgoedvisie

Sinds het vaststellen van de nota Cultuurhistorie in 2004 is er veel veranderd. Budgetten voor stedelijke vernieuwing zijn weggefallen en hervormingen en bezuinigingen als gevolg van de crisis hebben hun invloed op het erfgoed in Gouda. Dit vraagt om een vernieuwingsslag; het beleid zal worden herijkt. Gouda wil zich blijven profileren met haar erfgoed en moet daarom antwoorden geven op de gevolgen van de economische crisis en vorm geven aan nieuwe inzichten. Belangrijke verschuiving is dat lange tijd het monument belangrijk was. Nu is de context leidend. Ander belangrijk nieuw inzicht is dat voorheen de nadruk vooral lag op conservering van het object. Nu ligt de focus juist op de ontwikkeling van het aanwezige erfgoed. In de periode vanaf 2014 wordt de visie uitgewerkt middels een uitvoeringsprogramma.

Cultuurhistorische Analyses

Om bij wijziging te kunnen toetsen of de waardevolle elementen van een beschermd monument zoveel mogelijk behouden blijven, is voor elke wijziging van een beschermd monument een vergunning nodig van burgemeester en wethouders. Dit geldt voor het gehele pand, inclusief interieur, bijgebouwen tuininrichting, bomen etc.

Jonge Bouwkunst betreft gebouwen en stedenbouwkundige structuren die tot stand gekomen zijn in de periode 1850-1940 en die qua verschijningsvorm bepalend zijn in het stedenbouwkundig of architectonisch beeld. De cultuurhistorische waarden hiervan hebben betrekking op het uitwendige van het betreffende object. Daarom is in de monumentenverordening bepaald dat voor (sloop of verbouw van) Jonge Bouwkunst een lichte monumentenvergunning is vereist. Er geldt dus geen inwendige bescherming. Bedoeld is om ingrepen die de verschijningsvorm ernstig kunnen aantasten (zoals dakkapellen, grote uitbouwen, plaatsen kunststof kozijnen) zorgvuldig te kunnen toetsen.

In het plangebied zijn geen gemeentelijke monumenten aangewezen.

Naar aanleiding van de Nota Cultuurhistorie (2004) is in 2005 een inventarisatie gemaakt van de naoorlogse architectuur en stedenbouw (1945-1965). In 2007 verscheen de Waardering Gouda naoorlogse architectuur en stedenbouw als logisch vervolg hierop.

In de Inventarisatie wordt een uitvoerige beschrijving en analyse gegeven van de wijken en buurten in Gouda, evenals een lijst van gebouwen. De teksten zijn gebaseerd op historisch onderzoek, interviews met betrokkenen en een schouw. Op lokaal niveau geeft de inventarisatie een goed overzicht van de omvangrijke naoorlogse bouwproductie in Gouda. Uit de inventarisatie blijkt dat Gouda in de periode 1940-1965 ruimtelijk een grote groei doormaakte.

De Waardering is behulpzaam bij het bepalen van de toekomstige omgang met de gebouwen en gebieden uit deze periode. De inventarisatie en waardering zijn complementair aan elkaar. In deze waardering is bijvoorbeeld niet opnieuw de historische context genoemd.

Uit inventarisatie en waardering van de naoorlogse architectuur en stedenbouw binnen het plangebied Plaswijck is gebleken dat er geen ensembles, structuren en objecten zijn die vanuit het bovenstaand kader waardevol zijn.

4.2.1

Conclusie

In het plangebied zijn eveneens geen gemeentelijke monumenten aangewezen. Uit inventarisatie en waardering van de naoorlogse architectuur en stedenbouw binnen het plangebied Plaswijck is gebleken dat er geen ensembles, structuren en objecten zijn die vanuit het bovenstaand kader waardevol zijn. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen cultuurhistorische waarden in het plangebied aanwezig zijn. Daarmee is het aspect cultuurhistorie voor de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie gerespecteerd.

4.3

Archeologisch beleidskader

Gemeentelijke archeologische beleidskaart (2011)

In aanvulling op het rijks- en provinciaal archeologisch beleid heeft de gemeente Gouda in juni 2011 de geactualiseerde gemeentelijke archeologische beleidskaart (ABK) vastgesteld. Op de 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 bodemversturende werkzaamheden. In het beleid is opgenomen in welke situaties vrijstelling geldt van deze verplichting:

1. Omvang

- op een hoogwaardige locatie met bijzonder waarde (archeologisch monument): geen vrijstelling;
- op een hoogwaardige locatie: vrijstelling voor projecten kleiner dan 50 m²;
- in een zone met een hoge verwachting: vrijstelling voor projecten kleiner dan 100 m²;
- in een zone met een lage verwachting: vrijstelling voor projecten kleiner dan 10.000 m².

2. Diepte

Alle onderzoeken in Gouda tonen aan dat de gemiddelde dikte van de verstoorde bovenlaag in Gouda meer dan 50 cm bedraagt. Zolang werkzaamheden niet dieper dan 50 cm -mv worden uitgevoerd, is er geen archeologisch onderzoek of een omgevingsvergunning activiteit archeologie vereist. Hiermee wordt afgeweken van de provinciale norm van 30 cm -mv.

Op sommige plaatsten is bekend dat de archeologische waarden zich op grotere diepte bevinden, bijvoorbeeld onder recente ophogingspakketten. Hier geldt een dieptevrijstelling van 2 meter, pas bij diepere graafwerkzaamheden is onderzoek of een vergunning noodzakelijk

Archeologievriendelijk bouwen

Bovenstaande verplichtingen en vrijstellingen gelden in situaties waar behoud in situ van de archeologische waarden geen optie is. Waar mogelijk probeert Gouda behoud in situ wel actief te stimuleren. 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 het beleid en vastgelegd in de Verordening inzake monumenten en archeologie.

Het plangebied kent geen hoge archeologische verwachting en er zijn geen hoogwaardige gebieden, zoals weergegeven op de ABK 2011. Gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde worden niet op de verbeelding opgenomen, hiervoor is ook geen omgevingsvergunning voor de activiteit archeologie noodzakelijk. Alleen bij zeer grote projecten (groter dan 10.000 m²) is dan een booronderzoek noodzakelijk, ter controle van de lage verwachting. Dat is in dit geval niet aan de orde.

4.3.1

Conclusie

Het plangebied kent geen hoge archeologische verwachting en er zijn geen hoogwaardige gebieden. Er hoeft daarmee geen archeologisch onderzoek plaats te vinden en ook wordt er geen dubbelbestemming voor het plangebied opgenomen. Het aspect archeologie staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.4

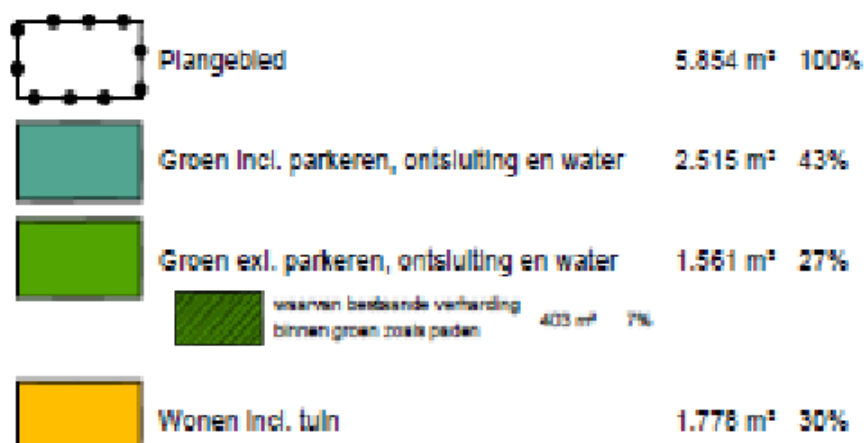
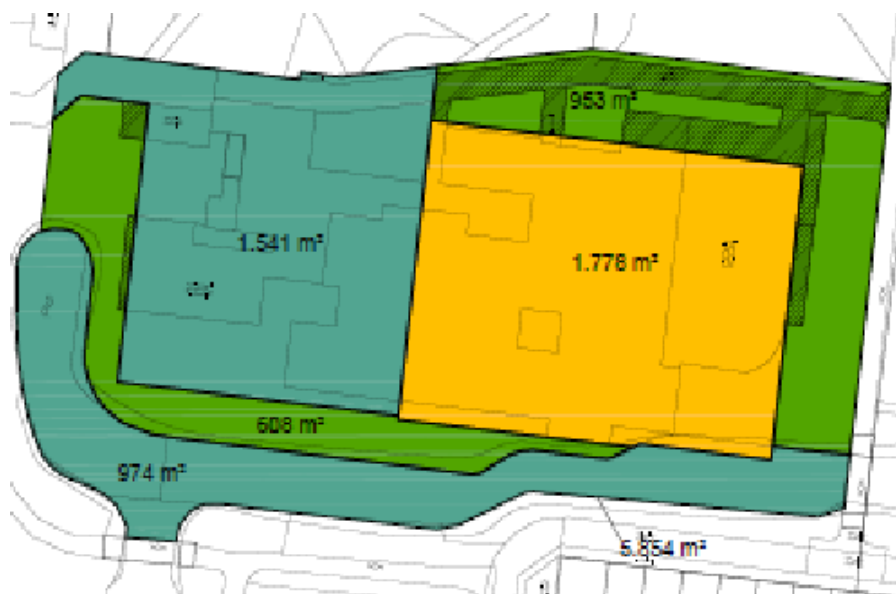
Groen

Structuurvisie Groen en notitie Groen, Groener, Gouda

In de evaluatie in 2017 van het toen geldende Groenstructuurplan is geconstateerd dat de oppervlakte openbaar groen in Gouda is afgenomen. Dit is in tegenspraak met het geformuleerde beleid waarin werd gesteld dat de oppervlakte minimaal gelijk moest blijven. Om bij planontwikkelingen randvoorwaarden te kunnen stellen voor te realiseren groen heeft de gemeenteraad daarom de notitie 'Groen, Groener, Gouda' (december 2017) en de Structuurvisie Groen (6 maart 2019) vastgesteld. Groen is immers van groot belang voor de leefbaarheid en voor klimaatadaptatie.

De Goudse Structuurvisie Groen gaat allereerst uit van behoud van bestaand openbaar groen, water en bomen (beleidsregel 1). Daarnaast zet de gemeente in op de groei van het areaal openbaar groen. Wanneer het openbaar groen bij planontwikkelingen nog geen 15% van het totale plangebied beslaat, dient dit te worden aangelegd (beleidsregel 2). Is dit niet mogelijk binnen het plangebied dan zijn er nog mogelijkheden voor compensatie maatregelen tot 50% van de groenopgave. Bijvoorbeeld de aanleg van groene daken en gevels (beleidsregel 3). Blijft er dan nog een groenopgave staan dan is er nog de mogelijkheid tot financiële compensatie aan het groenfonds (beleidsregel 4). Wanneer toepassing van de beleidsregels 2 tot en met 4 leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard, kan het college besluiten tot ontheffing of afwijking van de groenopgave (beleidsregel 5).

Voor onderhavige planontwikkeling geldt dat de verharding in de nieuwe situatie aanzienlijk minder zal zijn dan in de oude situatie. De gronden met de bestemming Groen zullen openbaar toegankelijk zijn en minimaal 15% van het plangebied vormen. Op navolgende afbeelding is dit weergegeven.



Afbeelding: Percentage groen in het plangebied

In het voorlopig ontwerp is een groot gedeelte van het plangebied aangeduid als parkeerterrein. Een mogelijkheid is dat dit parkeerterrein als een groene parkeerplaats zal worden ingericht. Op de verbeelding van dit bestemmingsplan zal ook gebruik gemaakt worden van de bestemming Groen waarmee voor bepaalde gronden wordt vastgelegd dat deze bestemd zijn voor groenvoorzieningen. Binnen de bestemming Groen wordt het voor een gedeelte van de bestemming mogelijk gemaakt om een groene parkeerplaats te realiseren.

Bij de positionering van het appartementencomplex is er verder voor gekozen om het gebouw zo ver mogelijk naar het zuiden te schuiven. Zo kunnen de gemeentelijke bomen in het noordelijk deel van het perceel zoveel mogelijk worden behouden.



Afbeelding: Gemeentelijke bomen

Bomenverordening

De kapvergunning maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning (Wabo). Conform Gouds beleid geldt er een beperkt kapverbod voor houtopstand buiten de openbare ruimte ofwel de 'private houtopstand'. Bomen in privaat eigendom met een doorsnede van minder dan 30 cm (uitgezonderd aangewezen monumentale bomen) zijn kapvergunningsvrij. Dit beperkte verbod geeft invulling aan de wens de hoeveelheid regels en bureaucratie te verminderen en de verantwoordelijkheid en zeggenschap van burgers en samenleving te versterken.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Groen en notitie Groen, Groener, Gouda en de bomenverordening.

4.5 Verkeer, infrastructuur en parkeren

Mobiliteitsplan

Door de raad is in september 2017 het mobiliteitsplan Gouda 2017-2026 vastgesteld. In de nota wordt geconstateerd dat Gouda zich in de komende jaren zal ontwikkelen als regionaal centrum in de zuidvleugel van de Randstad. Het aantal woningen en voorzieningen zal toenemen en Gouda zal meer bezoekers gaan aantrekken. De verplaatsingsbehoefte neemt daardoor toe.

Momenteel is een aantal grote projecten in ontwikkeling, zoals Spoorzone en Westergouwe. Regionaal staat een aantal ruimtelijke ontwikkelingen gepland, vooral aan de westzijde van de stad. Deze veranderingen gaan gepaard met een toename van verkeer naar en binnen de stad.

De omvang van de autogroei is dusdanig groot, dat de bereikbaarheid van Gouda vanuit de Zuidplaspolder maar ook vanuit de rest van de regio, onvoldoende dreigt te worden. Om dit 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.

Met het mobiliteitsplan beschikt de gemeente Gouda over samenhangend verkeer- en vervoersbeleid. De visie is een kapstok voor de verschillende deelnota's verkeer en vervoer, zoals voor fietsen en parkeren en de wijkverkeersplannen. Bij de uitwerking van het mobiliteitsplan in de wijken worden bewoners en wijkteams betrokken.

Parapluherziening parkeren

Op 21 november 2018 heeft de raad van de gemeente Gouda de Parapluherziening Parkeren vastgesteld. Aanleiding hiervoor was de Reparatiwet BZK 2014 die er toe leidde dat de parkeernormbepaling en andere stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening zijn komen te vervallen. Als gevolg hiervan hebben deze bepalingen geen aanvullende werking meer op bestemmingsplannen. Dit zorgt ervoor dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de Bouwverordening aan gemeentelijke parkeernormen kan worden getoetst. In de bestemmingsplannen die na 2014 zijn vastgesteld zijn daarom aanvullende regels ten aanzien van parkeren opgenomen. Dit zijn echter geen eenduidige regelingen. Bovendien zijn er ook nog bestemmingsplannen van voor 2014 waarin nog niets geregeld is ten aanzien van parkeren. Vandaar dat besloten is om voor het gehele gemeentelijk grondgebied de parkeernormen door middel van een parapluherziening vast te leggen. Het doel van deze parapluherziening is het bieden van een eenduidige regeling ten aanzien van de aspecten parkeren en laden en lossen in Gouda. Dit paraplubestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het parkeerbeleid. Deze parapluherziening is een bestemmingsplan dat als een paraplu over andere, al bestaande bestemmingsplannen (en wijzigings- en uitwerkingsplannen) van de gemeente Gouda heen hangt. Het bepaalt dat de regels ten aanzien van het aspect 'parkeren' die zijn opgenomen in alle vigerende plannen vervallen en worden vervangen door de regels die zijn opgenomen in deze parapluherziening. Voor de bestemmingsplannen waarin niets geregeld was inzake het aspect 'parkeren', gelden deze regels als aanvulling.

Bij nieuwe bestemmingsplannen zullen de regels uit de Parapluherziening Parkeren worden overgenomen in de regels van het betreffende bestemmingsplan.

4.5.1

Planbeschrijving en conclusie

De gemeente Gouda stelt parkeernormen voor woningen op basis van het GBO. Er is hierbij onderscheid gemaakt tussen woningen van minder dan 85 m² (klein), 85 m² - 110 m² (midden) en groter dan 110 m² (groot). Voor onderhavige ontwikkeling ziet de parkeerbehoefte er dan als volgt uit:

Woning in GBO	Aantal woningen	Categorie	Parkeernorm	Totaal pp
93 m ² GBO	6	woningen midden	1,8	10,8
92 m ² GBO	6	woningen midden	1,8	10,8
81 m ² GBO	6	woningen klein	1,6	9,6
71 m ² GBO	6	woningen klein	1,6	9,6
				40,8

In totaal zouden er volgens de parkeernormen van de gemeente Gouda dus 40,8 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Wanneer er echter wordt gekeken naar het gemiddelde GBO van de appartementen dan laat dit een wat genuanceerder beeld zien. Het gemiddelde GBO van de appartementen (84,25) ligt namelijk rond de ondergrens van de categorie 'woningen midden' in plaats van rond de bovengrens van 110 m².

Volgens de Goudse parkeernorm zouden er dus 40,8 parkeerplaatsen nodig zijn voor onderhavige ontwikkeling. Hiervan zijn 33,6 parkeerplaatsen voor bewoners en 7,2 voor bezoekers. Een kwart van het bewonersdeel kan nog worden vervangen door deelauto's. Hierbij vervangt één deelauto 5 parkeerplaatsen. Wanneer er 2 deelauto's worden ingezet, komt de totale behoefte neer op 30,8 parkeerplaatsen. Met de 2 parkeerplaatsen die dan nog nodig zijn voor de deelauto's komt dit neer op 32,8 parkeerplaatsen. Op onderstaande schets is te zien dat er voldoende ruimte is binnen het plangebied om 33 parkeerplaatsen te realiseren. Ten behoeve van het parkeerterrein is op de verbeelding de aanduiding parkeerterrein opgenomen.



Afbeelding: Inrichtingstekening met daarin voldoende ruimte gereserveerd voor het benodigde aantal parkeerplaatsen

4.6

Welstandsbeleid

4.6.1

Welstandsnota

In de herziene gemeentelijke Welstandsnota (2017) staan beoordelingskaders en toetsingscriteria waaraan bouwplannen op architectonische kwaliteit worden getoetst aan het welstandsbeleid als gereedschap voor de ruimtelijke kwaliteit. Veelal hebben deze eisen betrekking op vormgeving, kleurgebruik en materiaalgebruik. Voor een deel hebben welstandscriteria ook betrekking op de massa en het volume van bebouwing. Aangezien het bestemmingsplan hier ook eisen stelt, is het van belang beide regelingen op elkaar af te stemmen.

In de formulering van haar Welstandsbeleid door middel van toetsingscriteria kiest de gemeente Gouda voor een meervoudige aanpak. In de Welstandsnota is een kaart opgenomen waarin Gouda is verdeeld in verschillende gebieden. Per gebied zijn gedetailleerde toetsingscriteria beschreven waaraan bouwplannen en principeplannen getoetst kunnen worden. Hiervoor zijn algemene en gebiedsgerichte criteria opgenomen. De algemene criteria hebben betrekking op de inpassing van het (bouw)plan in de omgeving, de bijdrage aan kwaliteit, de helderheid van het plan, de functionaliteit en op het ontwerp (o.a. materiaalgebruik, kleur, massa en volume).

De gebiedsgerichte criteria zijn gericht op drie verschillende typen gebieden. Niet elk gebied heeft dezelfde zorg nodig. Soms volstaat een set met eenvoudige bepalingen om de ergste uitwassen te voorkomen, soms is een gedetailleerde beschrijving en een intensieve planbegeleiding op zijn plaats. Hierin worden de volgende gebieden onderscheiden:

1. Welstandsvrije gebieden
2. Gebieden met een beperkte welstandszorg
3. Gebieden met een reguliere welstandszorg

Door middel van een Welstandskaart en een zoek sleutel kan worden nagegaan welke criteria gelden voor het zoekgebied.

Onderzoek en resultaten

Voor het plangebied geldt beperkte welstandszorg. Het beleid bij deze beschrijvingen op hoofdlijnen is gericht op behoud van het aanwezige karakter van de omgeving, zo gering mogelijke aantasting daarvan en het voorkomen van hinder voor derden. De toetsing aan deze richtlijnen zal ambtelijk plaatsvinden, veelal bij de Omgevingsdienst Midden-Holland. Kleine bouwplannen, in gebieden die niet zijn vrijgesteld van toezicht, worden getoetst door een gemandateerd lid van de Welstandscommissie, die terzijde wordt gestaan door een ambtenaar. In bijzondere gevallen worden kleine plannen voorgelegd aan de Welstandscommissie. Het beleid is ook hier gericht op behoud en een zo gering mogelijke aantasting van het aanwezige karakter van de omgeving en het voorkomen van hinder voor derden.

Over de plannen is al meerdere malen contact geweest met de welstandscommissie. Het definitieve bouwplan zal ook worden voorgelegd aan de welstandscommissie en zal door de commissie moeten worden goedgekeurd.

Conclusie

De ontwikkeling zal getoetst worden aan het beperkte welstandsbeleid.

Woonbeleid

Verstedelijkingsstrategie Zuidvleugel 2010-2020

Rijk, provincie en regio's hebben gezamenlijk in het Samenwerkingsverband Zuidvleugel een Verstedelijkingsstrategie (2010) opgesteld in het kader van het Verstedelijkingsprogramma Zuidvleugel 2010-2020. Deze strategie bevat regionale programmatische uitwerkingen voor vijf regio's. De belangrijkste hoofdpunten van de strategie zijn:

- Het in balans brengen van vraag en aanbod qua woonmilieus, dat wil zeggen zorgen voor meer écht centrumstedelijke en écht landelijke woonmilieus, het tekort aan groenstedelijke woonmilieus wegwerken en zeven locaties als iconen van bijzondere woonmilieus in de Zuidvleugel ontwikkelen;
- Vooral binnenstedelijk bouwen, dat wil zeggen tot 80% van de opgave realiseren binnen het bestaand stedelijk en dorpsgebied opdat de schaarse open ruimte in de Zuidvleugel gespaard blijft en het draagvlak voor stedelijke voorzieningen wordt versterkt.

Om ervoor te zorgen dat de verstedelijkingsstrategie slaagt, moet de bereikbaarheid van de binnenstedelijke locaties worden verbeterd vooral door StedenbaanPlus en moet er voldoende goede bereikbare en recreatief bruikbare buitenruimte zijn in de vorm van het Metropolaan Landschap Zuidvleugel. Daarnaast moeten milieubelemmeringen voldoende worden verminderd. Deze woningbouwgerelateerde condities worden in de gebiedsagenda integraal uitgewerkt.

De verstedelijkingsstrategie is uitgewerkt in de verstedelijkingsopgave: een woningbouwprogramma voor de Zuidvleugel dat is gerelateerd aan mobiliteit en groen, uitgewerkt per regio. De opgave per regio is de basis voor regionale verstedelijkingsafspraken.

Regionale Agenda Wonen Midden-Holland Plus 2013-2019

De Regionale Agenda Wonen (2013) is het vertrekpunt voor de verdere fasegewijze uitwerking tot een regionale woonvisie, het regionale kader voor het woonbeleid. De eerste fase van de uitwerking heeft geresulteerd in een jaarlijkse Regionale Monitor Woningproductie, een Regionale Projectenlijst Woningbouw in combinatie met een Regionaal Afwegingskader Woningbouw. Bij brief van 7 juni 2015 hebben de regionaal samenwerkende gemeenten in Midden-Holland de provincie geïnformeerd over de actualisatie van de 'regionale woonvisie', de Regionale Agenda Plus op basis van WBR 2013 en BP 2013. Bij brief verzonden op 5 november 2015 heeft de provincie de geactualiseerde 'regionale woonvisie' en het bijbehorende woningbouwprogramma voor blok 1 (2015-2024) aanvaard als kader voor verantwoording van de woningbouwopgave in bestemmingsplannen conform artikel 3 lid 1 en 2 van de Verordening Ruimte 2012. Voor blok 2 dient eerst aanvullend afgestemd te worden volgens het Regionale Afwegingskader Woningbouw. De aanvaarding geldt tot het moment waarop de provincie een besluit neemt over een nieuwe actualisering van de regionale woonvisie die de regio vóór 1 juli 2017 aan de provincie moet aanbieden. Als op dat tijdstip geen actualisering is aangeboden, vervalt de provinciale aanvaarding per 1 juli 2017.

Bij brief van 29 juni 2017 heeft de regio de provincie geïnformeerd over een update van het tot 1 juli 2017 aanvaarde 'regionale woonvisie' en bijbehorende woningbouwprogramma 2015-2024 inclusief doorkijk 2025-2034.

In de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland Plus 2013-2019 staat dat er behoefte is aan woningen voor senioren. De opgave qua woningbouw richt zich dan ook voor een deel op deze doelgroep. De voorgenomen ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt geeft invulling aan de opgave om woningen voor senioren te bouwen die nog wel zelfstandig kunnen wonen.

Woonvisie Gouda 2015-2020

De kracht van Gouda: aangenaam stedelijk wonen voor iedereen (9 december 2015) vormt het kader voor het woonbeleid in Gouda. De woningmarkt is continue aan verandering onderhevig. Het gemeentelijke woonbeleid moet hierop inspelen en zorgen dat er voor iedere inwoner een passende woning is. Gouda wil een aangename woonstad voor iedereen, nu en in de toekomst, zijn door haar unieke woonkwaliteit -stedelijk en betaalbaar wonen rondom een historisch en levendig stadshart met een centrale ligging in de Randstad en de natuur binnen handbereik - te koesteren en waar mogelijk te versterken. In de nieuwe woonvisie staan vijf thema's centraal:

1. Woon- en leefkwaliteit in Gouda: wijken met toekomstwaarde;
2. Kwaliteit bestaande woningen: duurzaam-energetisch, veilig en levensloopgeschikt;
3. Wonen voor iedereen: betaalbaar, beschikbaar en toegankelijk;
4. Optimale voorraad: versnelling en vraagsturing woningproductie;
5. Wonen met zorg: een thuis voor kwetsbare groepen.

Per thema zijn de ambities en doelen benoemd en is beschreven hoe de gemeente deze wil bereiken.

Voor de kwaliteit en toekomstwaarde van wijken vindt de gemeente een gezonde balans en variëteit van woningen en inwoners belangrijk. Gemengd wonen is het uitgangspunt. Dit zorgt voor sociale cohesie en maakt een wooncarrière in de eigen wijk mogelijk. Het gaat om de aantrekkelijkheid en diversiteit van de woningvoorraad, een flexibele inrichting en gebruik van ruimtes en om een goede mix van steen en groen.

De gemeente vindt dat er voldoende voorraad sociale huurwoningen beschikbaar en toegankelijk moeten zijn opdat lagere inkomensgroepen passend kunnen wonen. Daarnaast moeten er voor de middeninkomens voldoende geliberaliseerde huurwoningen in het middensegment beschikbaar zijn en voor de hogere inkomens geliberaliseerde huurwoningen in het duurdere segment en koopwoningen.

De gemeente wil een woningproductie bewerkstelligen die voorziet in de geprognoseerde 'uitbreidingsvraag' op basis van de actuele provinciale Woningbehoefteraming (WBR) en Bevolkingsprognose (BP) die de provincie eens in de drie jaar vooruit berekent. Op basis van de WBR 2013 en de BP 2013 betekent dit in de periode 2015-2024 2.100 - 3.200 extra woningen. De marktvraag is leidend voor het invullen van de bandbreedte. De (potentiële) effectieve vraag naar nieuwbouwwoningen is berekend op gemiddeld 305 woningen per jaar (bron: Fakton, 2015).

Het is belangrijk om de juiste woning op de juiste plek te bouwen. Vraaggestuurde woningbouw is uitgangspunt. Tot 2025 is er vraag naar de volgende segmenten in de nieuwbouw, waarbij rekening is gehouden met de dynamiek in de bestaande woningvoorraad en veranderingen als gevolg van bijvoorbeeld sloop (200 sociale huur) of verkoop van bestaande huurwoningen (350 - 620) (bron: ABF Research, 2014 en Fakton, 2015).

eigendom en prijssegment	aandeel	aantal	
		laag	Hoog
totaal	100%	2.300	3.400
huur	40%	920	1.360
sociale huur	24%	550	820
geliberaliseerde huur	16%	370	540
koop	60%	1.380	2.040
< € 200.000	10%	230	340
€ 200.00 - € 350.000	31%	710	1.050
> € 350.000	19%	440	650

Afbeelding: Gewenste differentiatie nieuwbouw naar eigendom en prijssegment 2015-2024

eigendom en woningtype	aandeel	Aantal	
		laag	hoog
totaal	100%	2.300	3.400
huur	40%	920	
huur-eengezins	13%	300	440
huur-meergezins	27%	620	920
koop	60%	1.380	2.040
koop-eengezins	35%	810	1.190
koop-meergezins	25%	580	850

Afbeelding: Gewenste differentiatie nieuwbouw naar eigendom en prijssegment 2015-2024

Er is vooral vraag naar het centrumstedelijk wonen in de historische binnenstad en ring direct er omheen. Daarnaast is er vraag naar meer ontspannen groenstedelijke woonmilieus zoals de luxe stadswijk, rustige stadswijk en wonen aan de randen of in uitleggebieden. De focus ligt op zowel de bestaande stad als Westergouwe. De effectieve vraag naar nieuwbouw is voor de bestaande stad geraamd op gemiddeld 170 woningen per jaar en voor Westergouwe op gemiddeld 165 woningen per jaar, de eerste vijf jaar, en de daarop volgende vijf jaar gemiddeld 135 woningen.

Het grootste deel van de vraag naar koopwoningen boven € 200.000 zou moeten komen in Westergouwe en Middenwillens. Binnenstedelijk is er relatief weinig vraag naar dit soort woningen. Hier ligt het accent op een mix van sociale huur, geliberaliseerde huur en koop tot € 200.000. In het centrum en de ring direct er omheen zijn ook marktkansen voor koop € 200.000-€ 350.000.

Regelmatig monitoren en bijsturen is onmisbaar voor vraaggestuurd bouwen. Elke drie jaar onderzoekt de gemeente bij voorkeur met woningcorporaties, marktpartijen en buurgemeenten de vraag onder meer door deelname aan het Woon Onderzoek Nederland.

Uitgangspunt is om nieuwe woningen toekomstgericht te bouwen, dat wil zeggen in ieder geval zo duurzaam, energiezuinig, levensloopbestendig en veilig mogelijk. De gemeente vraagt van woningcorporaties en marktpartijen om bij de ontwikkeling van woningbouwplannen de aspecten van toekomstgericht bouwen in een zo vroeg mogelijk stadium mee te nemen. De gemeente hecht daarbij aan de inzet van het Instrument GPR-gebouw om de kwaliteit te beoordelen op 'duurzaamheidsaspecten'. Nieuwbouwwoningen zouden minimaal een score van 7,5 (onderscheidend duurzaam) en een score van 8 als ambitie (hoog niveau van duurzaamheid) moeten hebben. Daarbij is de afweging tussen betaalbaarheid van woningen en extra kwaliteit van woningen van belang: welke prijs-kwaliteitverhouding past bij de

beoogde doelgroep en hoe zorgen we voor een goede mix van verschillende woningen in alle wijken.

De locatie ligt binnenstedelijk. Het programma dat mogelijk gemaakt wordt is in lijn met de vraag van mix en koop. Het streven is namelijk om naast koop ook huur toe te staan. Daarnaast zijn de appartementen levensloopbestendig en daarmee geschikt voor de doelgroep ouderen. Het ontwerp geeft daarmee invulling aan de ambitie om iedereen zelfstandig te laten wonen in de wijk. De woningen zijn namelijk geschikt voor de doelgroep ouderen. In de gemeente Gouda vraag naar dit type woningen, dat wordt alleen al aangetoond door de hoeveelheid animo die er is voor de appartementen. De koopappartementen vallen in de prijsklasse 220.000 euro tot 320.000 euro.

4.7.1

Conclusie

De ontwikkeling past kwalitatief en kwantitatief binnen het woonbeleid.

4.8

Duurzaamheid

De Rijksoverheid wil in 2050 geen uitstoot van broeikasgassen, zoals CO². In het Energieakkoord staat hoe de overheid zorgt dat de hoeveelheid duurzame energie in Nederland 16% is in 2023. Hierover heeft het kabinet afspraken gemaakt met 40 partijen, waaronder werkgevers, vakbonden en milieuorganisaties. In de Energieagenda staan de afspraken tot 2050. Een van deze afspraken is geen toepassing van aardgas meer vanaf 2050. Voor nieuwbouw betekent dit, dat er geen aardgas bij nieuwbouw wordt aangelegd. Een andere vorm van verwarmen is noodzakelijk.

Gouda wil actief aan de slag met het thema duurzaamheid. Op 22 maart 2016 is het uitvoeringsprogramma Duurzaamheid Gouda 2016 - 2019 vastgesteld. Hiermee geeft de gemeente invulling aan haar duurzaamheidsdoelstellingen.

De belangrijkste ambitie uit het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2016-2019 is Gouda CO²-neutraal in 2040. Deze ambitie vertaald in twee doelstellingen:

1. tenminste 1,5% energiebesparing per jaar (tussendoel: 6 % energiebesparing in 2020);
2. 10% toename van productie van duurzame energie in 2020 ten opzichte van 2015.

Daarnaast ligt de focus op de doelstellingen:

3. Afvalscheidingspercentage van 75% in 2020;
4. Naar 100% duurzaam inkopen;
5. Naar minder vervoersbewegingen in de stad

Duurzame energie

Jaarlijks is het streven 1,5% energie te besparen en in 2020 zal er een 10% toename van de productie van duurzame energie ten opzichte van 2015 zijn gerealiseerd. Dit kan de gemeente Gouda niet alleen. Het is daarom belangrijk dat er duurzaam gebouwd gaat worden (zie onder Duurzaam bouwen). De toepassing van hernieuwbare energie, zoals zonnepanelen of een warmtewisselaar, is daarbij essentieel. Andere technieken moeten daarbij zeker niet vergeten worden. De energietransitie en mogelijkheden op dit vlak nemen als maar toe. Ook maatregelen aan het huis, door strenger te bouwen dan het Bouwbesluit voorschrijft, dragen bij aan deze ambitie.

Bodemenergie (WKO-systemen)

Bodemenergie is een duurzame vorm van energie. De bodem en het grondwater hebben van nature een constante temperatuur. Die warmte kan met een bodemenergiesysteem uit de bodem gehaald worden. Op grond van beschikbare informatie bij de ODMH ligt het plangebied in een omgeving waar de 'potentie WKO voor het eerste watervoerendepakket voor woningen' hoog is.

Duurzaam bouwen

Bij nieuwbouw vindt de gemeente Gouda het belangrijk, dat wanneer dit mogelijk is, er duurzamer gebouwd wordt dan wat er in het Bouwbesluit minimaal is voorgeschreven. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de "nul op de meter" woning. Het meetinstrument GPR-gebouw wordt in de gemeente Gouda gebruikt als instrument om duurzaamheid te meten. Het streven hierbij is dat nieuwe woningen minimaal een 7,5 scoren (onderscheidend duurzaam). Als extra ambitie wordt de score van 8 gehanteerd ("hoog niveau van duurzaamheid").

Ruimtelijke adaptatie

Gouda streeft voor de lange termijn naar een robuust perspectief voor een leefbare stad. Hiervoor is het nodig een integrale benadering te hanteren bijvoorbeeld op het gebied van funderingsherstel, eco-innovation, waterbeheer, infrastructuur en governance. Bij nieuwbouw wordt daarom ingezet op voldoende ruimte voor kwalitatief groen. Wateroverlast moet worden beperkt en stedelijk groen aangemoedigd.

Afvalscheiding

De doelstelling is om in 2020 de hoeveelheid restafval terug te brengen naar 10 kg per inwoner. Dit komt overeen met 75% afvalscheiding. Om dit te bereiken wordt onder andere ingezet op hergebruik van ingezamelde afvalproducten. Daarnaast moet afval scheiden makkelijker gemaakt worden. In 2016 zal de gemeente Gouda starten met gedifferentieerde tarieven voor afvalscheiding.

4.8.1

Planbeschrijving en conclusie

Het plan maakt de bouw van woningen mogelijk. Er is sprake van een duurzame verstedelijking, in die zin dat het bouwplan in het bestaande stedelijke gebied wordt gebouwd en daardoor gebruik kan worden gemaakt van bestaande stedelijke voorzieningen. Inbreiden gaat voor uitbreiden.

Met de betrokken ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over verduurzaming van de energievoorziening. Verder worden alle woningen gasloos uitgevoerd.

4.9 Overige relevante beleidskaders

4.9.1 Niet- gesprongen explosieven (NGE's)

Uit ervaring is gebleken dat circa 10 tot 15% van de gebruikte Conventionele Explosieven (CE) uit WOII tijd niet functioneerde en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Een blindganger vormt een wezenlijk risico tijdens grondroerende werkzaamheden. In opdracht van de gemeente Gouda zijn vooronderzoeken (Probleeminventarisaties en een Probleemanalyse) uitgevoerd om te bepalen voor welke gebieden in de gemeente Gouda een verhoogd risico geldt op achtergebleven CE. De verdachte gebieden zijn ingetekend op de Risicokaart CE. Hieruit blijkt dat het plangebied onverdacht is voor wat betreft het voorkomen van NGE. Verder onderzoek naar NGE is niet noodzakelijk. Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van NGE, kan niet met zekerheid worden gesteld dat die er niet zijn. Indien men bij graafwerk stuit op een verdacht object, zijn passende maatregelen nodig.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

5.1 Milieu

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien het laatste decennium steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan soms beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

Dit milieukundige randvoorwaarden richten zich op de volgende milieuaspecten:

- 5.1.1 Bodem
- 5.1.2 Luchtkwaliteit
- 5.1.3 Geluid
- 5.1.4 Bedrijven en milieuzonering
- 5.1.5 Flora en fauna
- 5.1.6 Externe veiligheid

De in de volgende paragrafen vermelde informatie is afgestemd met de Omgevingsdienst Midden-Holland.

5.1.1 Bodem

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. Na goedkeuring 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 in werking treden totdat 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 (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 de bijbehorende Nota Bodembeheer. Uitgangspunt is dat de kwaliteit van her te gebruiken grond aansluit bij de functie ter plaatse. Alle grondverzet dient te worden gemeld bij het Meldpunt Bodemkwaliteit (www.meldgrond.nl).

Onderzoek en resultaten

In het uitgevoerde bodemonderzoek is overeenkomstig de NEN 5740 en de handreiking Bodemkwaliteit bij Bouwen van de ODMH de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. Het bodemonderzoek is opgenomen in Bijlage 5.

Grond

In de boringen ter plaatse van de gedempte sloten zijn in de ondergrond plaatselijk sporen slib en puin waargenomen. Er zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op het dempen van de voormalige sloten met bodemvreemd materiaal. De resultaten van de zintuiglijke waarnemingen bevestigen het vermoeden dat de sloten gelijktijdig met het ophogen van de locatie zijn gedempt met hetzelfde materiaal (zand).

In de boven- en ondergrond zijn analytisch geen verhoogde gehalten aan onderzochte parameters (zware metalen, PCB, PAK en minerale olie) worden aangetoond.

Grondwater

Het grondwater bevat een licht verhoogde concentratie aan barium.

Toetsing hypothese

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' dient formeel te worden verworpen, vanwege het aantreffen van een licht verhoogde concentratie aan barium in het grondwater.

In het opgeboorde materiaal zijn plaatselijk (bij boring 6) sporen puin aangetroffen. Conform de NEN 5707 (§ E.3.1) blijft de aanname 'onverdacht' zoals gesteld in het vooronderzoek van kracht omdat er geen aanwijzingen zijn voor bodembelastende activiteiten en geen asbesthoudend materiaal aanwezig is.

Aanbevelingen

Om te beoordelen of een locatie geschikt is voor de voorgenomen functie, gebruikt de ODMH als toetsingskader de Interventiewaardes voor grond uit de Circulaire Bodemsanering. Aangezien de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde is er geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek.

De resultaten vormen, gezien vanuit het beleid van de ODMH, geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie als "wonen".

Voorname conclusies zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten van dit onderzoek.

Hoewel dit niet de verwachting is, bestaat er een kans dat er in de bodem PFAS aanwezig is. Bij de plannen wordt uitgegaan van een gesloten grondbalans waarmee eventuele verspreiding van mogelijk aanwezige PFAS voorkomen wordt. Mocht het toch nodig zijn om grond af te voeren dan zal deze grond moeten worden onderzocht op de aanwezigheid van PFAS.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Ter plaatse van het plangebied is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.1.2

Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

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

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: Wet luchtkwaliteit), het Besluit niet in betekende mate (luchtkwaliteitseisen) en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide en fijn stof. De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in de onderstaande afbeelding.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Afbeelding: Grenswaarden Wet luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat een ruimtelijke plan of project doorgang kan vinden indien:

- een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt; en
- de luchtkwaliteit tengevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft; en
- een project "niet in betekende mate" (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht; (De NIBM bijdrage is gedefinieerd als een toename van de concentraties van zowel fijn stof (PM₁₀) als stikstofdioxide (NO₂) met minder dan 3% van de grenswaarde of wel 1,2 µg/m³ PM₁₀ of NO₂ jaargemiddeld.)

- d. een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL). Het programma bevat een pakket maatregelen dat erop gericht is om grote ruimtelijke projecten (projecten In Betekende Mate of IBM-projecten) tijdig aan de grenswaarden te laten voldoen.

Een luchtkwaliteitsberekening is niet vereist, wanneer kwalitatief onderbouwd kan worden dat er geen sprake is van relevante verschillen tussen het IBM-project waarover een besluit wordt genomen en de wijze waarop het project is opgenomen in het NSL. Indien een in het NSL vermeld IBM-project uitgebreid wordt, zijn wel concentratieberekeningen vereist. Dan dienen deze inzicht te geven in de consequenties van de verschillen voor de concentratieniveaus in de zichtjaren van het NSL. In hoeverre leiden de verschillen tot een toename van de concentraties en, indien sprake is van een toename, leidt dit tot overschrijdingen van grenswaarden? Op basis van dit inzicht is het mogelijk te beoordelen of het besluit, ondanks de verschillen met het NSL, valt binnen de reikwijdte van artikel 5.16, eerste lid, onder d, Wm ("grondslag NSL").

Luchtkwaliteit en goede ruimtelijke ordening

Naast de bovenstaande bepalingen wordt in de Wet Luchtkwaliteit een relatie gelegd met de Wet Ruimtelijke Ordening, in de zin van dat bij een nieuwe ontwikkeling er sprake moet zijn van een "goede ruimtelijke ordening". Een dergelijke afweging wordt uiteindelijk gemaakt in samenspraak met de andere milieuaspecten. Gekeken naar het aspect luchtkwaliteit kan gesteld worden dat de huidige grenswaarden geen absolute bescherming bieden – ook onder de normen kunnen, vooral bij gevoelige groepen gezondheidseffecten optreden. In het algemeen geldt voor een goede luchtkwaliteit - hoe verder van een drukke weg (de belangrijkste bron van luchtvervuiling) hoe beter.

Onderzoek en resultaten

De beoogde ontwikkeling betreft de toevoeging van 24 woningen. Dit aantal woningen valt ruim onder de drempelwaarde van 1.500 woningen die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden. De ontwikkeling draagt dan ook "niet in betekende mate" bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Er wordt dus voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Ter plaatse van het plangebied is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.1.3

Geluid

5.1.3.1

Wegverkeerslawaaï

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) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen (art. 74-75 Wgh). Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder regels aan de maximale geluidsbelasting op deze bestemmingen.

Onder geluidsgevoelige bestemmingen wordt verstaan (Art. 1 Wgh):

- Woningen
- Onderwijsgebouwen
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen
- Geluidsgevoelige terreinen (bij onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en woonwagendplaatsen)

Voor deze bestemmingen zijn voorkeursgrenswaarden opgesteld. Deze voorkeursgrenswaarden worden mede bepaald door de locatie van de gevoelige bestemmingen en het type weg. Bij realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen dient de geluidsbelasting ten hoogste de voorkeursgrenswaarde te bedragen.

Indien bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen niet aan de voorkeursgrenswaarde kan wordt voldaan, kan worden geconcludeerd dat de locatie niet zonder meer geschikt is voor de beoogde ontwikkeling. Indien toch wordt beoogd de ontwikkeling doorgang te laten vinden dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de haalbaarheid van maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren. Dit kunnen maatregelen aan de bron (bv. geluidsarm asfalt) of maatregelen in overdrachtssfeer (bv. geluidswal) zijn. Indien deze maatregelen kunnen worden uitgevoerd en de geluidsbelasting daarmee tot (onder) de voorkeursgrenswaarde wordt teruggebracht kunnen de gevoelige bestemmingen alsnog worden gerealiseerd.

Indien maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn ofwel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard kan in sommige gevallen een Hogere Waarde worden vastgesteld. Ter bepaling of deze Hogere Waarde inderdaad kan worden vastgesteld is de Beleidsregel Hogere Waarden regio Midden-Holland (april 2007) vastgesteld.

Onderzoek en resultaten

De appartementen die gerealiseerd worden kunnen worden aangemerkt als geluidgevoelige objecten. Het plangebied en de omgeving van het plangebied kan voor het grootste gedeelte worden aangemerkt als woongebied. Om die reden is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaï. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 3. De geluidsbelasting van het appartementencomplex is getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh).

Toetsing aan de Wet geluidhinder

Snelweg A12

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de Snelweg A12, bedraagt 46 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij het appartementencomplex wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

Plaswijckweg

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de Plaswijckweg, bedraagt 31 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij het appartementencomplex wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

Oosthoek

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de Oosthoek, bedraagt 46 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. De omliggende 30 km-wegen hebben op basis

van de Wgh geen zone. Formeel gelden de normen uit de Wgh dan ook niet voor 30 km-wegen. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, zijn bij de beoordeling van de geluidsbelastingen zijn de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de hoogste toelaatbare geluidsbelastingen van 63 dB gebruikt. Deze normen gelden voor een vergelijkbare weg met een 50 km-regime. Bij het appartementencomplex wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh

Eindconclusie Wgh

Aangezien bij het nieuwe appartementencomplex wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh is de realisatie van het nieuwe appartementencomplex vanuit akoestisch oogpunt zonder meer mogelijk.

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai gegarandeerd te worden. Volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. De hoogste cumulatieve geluidsbelasting bedraagt daardoor 52 dB, exclusief aftrek ex artikel 110g. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(52-33=)$ 19 dB worden bereikt. Ter indicatie: volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. Als de gevels van de nieuwe woningen voldoen aan het Bouwbesluit 2012, dan worden de binnenwaarden van 33 dB (wegverkeer) ook gehaald.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaai staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.1.3.2

Industrielawaai

Wettelijk kader

Industrielawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan hoog niveau van industrielawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe een industrieterrein te zoneren, indien het bestemmingsplan de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers (conform art. 2.4, Inrichtingen en Vergunningenbesluit) toestaat (art. 40 Wgh). Dat betekent dat de maximale geluiduitstraling van het industrieterrein wordt vastgelegd middels het opnemen van een 50 dB(A)-contour voorkeursgrenswaarde) in het bestemmingsplan. Het gebied binnen deze contour is de zone van het industrieterrein. Tevens worden voor geluidgevoelige bestemmingen de ten hoogst toelaatbare geluidniveaus vastgesteld. Deze zogeheten MTG's mogen niet worden overschreden.

Middels zonering worden enerzijds bedrijven beschermd tegen oprukkende geluidgevoelige bestemmingen en anderzijds worden geluidgevoelige bestemmingen beschermd tegen eventuele uitbreidingen van de activiteiten op het industrieterrein.

Onder geluidgevoelige bestemmingen wordt verstaan (art. 1 Wgh):

- Woningen;
- Onderwijsgebouwen;
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- Buitenterreinen (bij gezondheidsgebouwen anders dan ziekenhuizen);
- Woonwagendplaatsen

Binnen de zone van een industrieterrein, dus bij een geluidsbelasting hoger van de voorkeursgrenswaarde, mogen in principe geen geluidgevoelige bestemmingen worden geprojecteerd (art. 44 Wgh).

Indien bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen niet aan de voorkeursgrenswaarde kan wordt voldaan, kan worden geconcludeerd dat de locatie niet zonder meer geschikt is voor de beoogde ontwikkeling.

Indien toch wordt beoogd de ontwikkeling doorgang te laten vinden dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de haalbaarheid van maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren. Dit kunnen maatregelen aan de bron (bv. de bedrijfsvoering van bedrijven op het industrieterrein) of maatregelen in overdrachtsfeer (bv. geluidswal) zijn. Indien deze maatregelen kunnen worden uitgevoerd en de geluidsbelasting daarmee tot (onder) de voorkeursgrenswaarde wordt teruggebracht kunnen de gevoelige bestemmingen alsnog worden gerealiseerd.

Indien maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn ofwel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard kan in sommige gevallen een Hogere Waarde worden vastgesteld. Ter bepaling of deze Hogere Waarde inderdaad kan worden vastgesteld is de Beleidsregel Hogere Waarden regio Midden-Holland (2012) vastgesteld. In situaties waarin aan deze beleidsregel kan worden voldaan kunnen Hogere Waarden worden vastgesteld tot de Maximale Grenswaarde.

Onderzoek

De appartementen die gerealiseerd worden kunnen worden aangemerkt als geluidgevoelige objecten. Het plangebied en de omgeving van het plangebied kan voor het grootste gedeelte worden aangemerkt als woongebied. Om die reden is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het industrielawaai, waarin de geluidshinder afkomstig van de basisschool Het Vlot (Oosthoef 3-5) is onderzocht. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 2.

Langtijdgemiddelde geluidsbelastingen

De hoogste langtijdgemiddelde geluidsbelasting op de nieuwe woningen bedraagt 55 dB(A). Deze waarden worden berekend op de reguliere schooldagen (maandag t/m vrijdag) op de westgevel. Deze geluidsbelastingen worden veroorzaakt door de buiten spelende kinderen van zowel de basisschool als de buitenschoolse opvang (BSO). Aangezien het stemgeluid van basisscholen en kinderopvangen zijn uitgesloten in het Activiteitenbesluit wordt bij de nieuwe appartementen voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. De basisschool en de BSO worden dan ook niet in hun bedrijfsvoering beperkt. Wel worden de richtwaarden van 50 dB(A) uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009' overschreden bij de nieuwe woningen. Dit leidt echter niet tot een slecht woon- en leefklimaat aangezien met een standaard gevelwering van 20 dB(A) nog steeds wordt voldaan aan de binnenwaarde van 35 dB(A) uit het Bouwbesluit 2012. Aan de binnenzijde van het appartementencomplex (binnengevel uit tabel 10) is een brede galerij voorzien. De bewoners van de appartementencomplex kunnen dan ook aan de stille zijde van het appartementencomplex zitten. Hierdoor beschikken de bewoners van het appartementencomplex ook de mogelijkheid om te zitten aan de stille zijden.

Maximale geluidsbelastingen

De hoogste maximale geluidsbelasting op de nieuwe woningen bedraagt 79 respectievelijk 81 dB(A) afkomstig van de basisschool en de buitenschoolse opvang door de buiten spelende kinderen. Deze waarden worden berekend op de westgevel.

Aangezien het stemgeluid van basisscholen en kinderopvang zijn uitgesloten in het Activiteitenbesluit wordt bij de nieuwe appartementen voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. De basisschool en de BSO worden dan ook niet in hun bedrijfsvoering beperkt. Wel worden de richtwaarden van uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009' overschreden bij de nieuwe woningen. De overschrijding bedraagt 11 dB(A) in de dagperiode. Op grond van het Bouwbesluit 2012 moet een binnenwaarde van 55 dB(A) voor de maximale geluidsbelastingen worden gegarandeerd. Wanneer het appartementencomplex een gevelwering heeft van minimaal 26 dB(A) dan zal in het appartementencomplex de binnenwaarde van 55 dB(A) voor maximale geluidsbelastingen niet worden overschreden, hierdoor is er in de appartementen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aan de binnenzijde van het appartementencomplex (binnengevel uit tabel 10) is een brede galerij voorzien. De bewoners van de appartementencomplex kunnen dan ook aan de stille zijde van het appartementencomplex zitten. Hierdoor beschikken de bewoners van het appartementencomplex ook de mogelijkheid om te zitten aan de stille zijden.

Geluidsbelastingen afkomstig van indirecte hinder

Het rijden van auto's en vrachtwagen naar en van de basisschool zorgt mogelijk voor enige geluidshinder bij de nieuwe woningen. Deze geluidshinder wordt indirecte hinder genoemd. Voor de realisatie van de nieuwe woningen is akoestisch onderzoek⁴ naar het wegverkeerslawaai uitgevoerd. In dit onderzoek zijn de geluidsbelastingen van het wegverkeer op de Oosthoef bepaald. In de verkeersgegevens van dit onderzoek is het verkeer van en naar de basisschool en de BSO opgenomen. Uit het akoestisch onderzoek wegverkeer blijkt dat de geluidsbelastingen afkomstig van de Oosthoef binnen de normen uit de Wet geluidhinder liggen. De geluidsbelastingen zijn daarmee acceptabel. De indirecte hinder is daarmee ook acceptabel.

Conclusie

Het aspect industrielawaai staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.1.3.3

Spoorweglawaai

Wettelijk kader

Spoorwegverkeerslawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van spoorwegverkeerslawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit geluidhinder verplichten ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs spoorwegen (art. 1 Wgh en art 1.3 Bgh). Tevens stelt de Wgh regels aan de maximale geluidsbelasting op deze bestemmingen.

Onder geluidsgevoelige bestemmingen wordt verstaan (art. 1 Wgh):

- Woningen
- Onderwijsgebouwen
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen
- Geluidsgevoelige terreinen (bij onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en Woonwagendplaatsen)

Voor deze bestemmingen zijn voorkeursgrenswaarden opgesteld. Bij realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen dient de geluidsbelasting ten hoogste de voorkeursgrenswaarde te bedragen.

Bij realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen dient de geluidsbelasting ten hoogste de voorkeursgrenswaarde te bedragen. Als uit onderzoek blijkt dat hier niet aan voldaan kan worden en maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn ofwel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard kan in sommige gevallen een Hogere Waarde worden vastgesteld. Ter bepaling of deze Hogere Waarde inderdaad kan worden vastgesteld is de Beleidsregel Hogere Waarden regio Midden-Holland (16 april 2012) vastgesteld.

Onderzoek

Het plangebied ligt op een dusdanige afstand van de dichtstbijzijnde spoorweg dan spoorwegverkeerslawaaï niet aan de orde is.

Conclusie

Het aspect spoorweglawaaï staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.1.3.4

Cumulatie

Wettelijke kader

In de Wgh is aangegeven dat bij de besluitvorming rond hogere grenswaarden ook cumulatie in acht dient te worden genomen, indien ten gevolge van meer dan één bron een hogere waarde verleend moet worden. Als er ten aanzien van verschillende bronnen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde c.q. richtwaarde, dient de gecumuleerde geluidbelasting in ogenschouw genomen te worden.

Onderzoek

Overschrijding van het weg-, industrie- en spoorweglawaaï is niet aan de orde.

Conclusie

Voor de woningen die worden mogelijk gemaakt geldt een goed akoestisch klimaat.

5.1.4

Bedrijven en milieuzonering

Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Tengevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer 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 te herleiden tot drie groepen en 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 bijbehorende AMvB's. 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 tenminste aan de Wet milieubeheer te 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 in Bedrijven en Milieuzonering 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.

Onderzoek en resultaten

Het plangebied ligt in het noordwesten van Gouda. Het plangebied wordt voornamelijk gekenmerkt door woningen met een aantal kleinschalige voorzieningen. Waaronder een school, een aantal winkels en ander maatschappelijke voorzieningen. Gelet op voorgaande kenmerken kan het gebied getypeerd worden als 'woongebied'. Met als kanttekening dat de bestaande functie die het plangebied heeft wordt gewijzigd van maatschappelijk naar wonen.

De dichtstbijzijnde en enige relevante milieu belastende functie in de nabijheid van het plangebied betreft basisschool Het Vlot (Oosthoef 3-5) ten noorden van de locatie. Wat betreft deze school bepaald het aspect geluid de grootste richtafstand. Op het aspect geluid wordt ingegaan in paragraaf 5.1.3.2 Industrielawaai. Daarin wordt aangetoond dat er wel wordt voldaan aan de richtwaarde uit de VNGpublicatie 'Bedrijven en milieuzonering' en er daarmee sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De overige functies in de omgeving liggen op grotere afstand en vormen geen belemmering. Verder zijn er geen bedrijven in de omgeving aanwezig die van invloed zijn op de milieusituatie in het plangebied of die door de beoogde ontwikkeling belemmerd worden in hun bedrijfsvoering.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven in de omgeving niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering. Het aspect bedrijven en milieuhinder vormt geen belemmering.

5.1.5

Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet integreert de Flora- en faunawet, Boswet en Natuurbeschermingswet 1998 tot één wet. Deze wet implementeert tevens de Vogel- en Habitatrichtlijn en andere verdragen in het nationaal natuurbeschermingsrecht. Het bevoegd gezag is Gedeputeerde Staten van de provincie(s) waar een project wordt gerealiseerd. Gedeputeerde Staten kunnen deze bevoegdheid ook overdragen conform lid 7 van deze wet. De nieuwe Wet natuurbescherming sluit aan bij de internationale kaders zoals de Vogel- en Habitatrichtlijn.

De handreiking bestemmingsplan en natuurwetgeving (EL&I, 2007) geeft aan dat: “gemeenten op grond van de Wro rekening moeten houden met een goede ruimtelijke ordening”. Dat betekent, dat op grond van het zorgvuldigheidsbeginsel doorwerking van het nationaal en provinciaal natuurbeleid er rekening wordt gehouden met relevante wetgeving op grond van de uitvoerbaarheid van plannen (art. 9 Besluit ruimtelijke ordening).

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient middels een quickscan (combinatie van bureauonderzoek en één veldbezoek) te worden vastgesteld of het voornemen redelijkerwijs uitvoerbaar is, en:

- Er overtreding van de verbodsbepalingen voor beschermde soorten plaatsvindt;
- Er mogelijke significante gevolgen zijn voor beschermde gebieden;
- Er wezenlijke waarden en kenmerken van het Natuurnetwerk (NNN) aangetast worden.

Indien deze beschermde natuurwaarden niet worden aangetast, wordt de ruimtelijke ontwikkeling conform de eerder genoemde regelgeving toelaatbaar geacht. In dat geval dient rekening te worden gehouden met de algemeen geldende zorgplicht (artikel 2) van de Flora- en faunawet. De zorgplicht bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora of fauna veroorzaakt, verplicht is maatregelen te nemen die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

Indien effecten in het kader van de milieuwetgeving wel optreden, geldt het volgende: *De ontwikkeling doet afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de (populatie van) beschermde soorten.*

- De Flora- en faunawet onderscheidt een aantal categorieën soorten planten en dieren: de Algemeen beschermde soorten (tabel 1), de Overige beschermde soorten (tabel 2), de Strikt beschermde soorten (tabel 3) en de vogels. Onder de Strikt beschermde soorten wordt tevens onderscheid gemaakt in soorten die voorkomen in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en soorten die zijn aangewezen middels een AMvB.
- Indien er een effect optreedt ten aanzien van zogenaamde Algemene beschermde soorten dan geldt een Algehele vrijstelling. De ontwikkeling kan dan doorgang vinden, zonder dat een ontheffing aangevraagd hoeft te worden. De zorgplicht geldt wel.
- Indien het effect optreedt ten aanzien van zogenaamde Overige soorten, Strikt beschermde soorten of vogels dan kan de ontwikkeling niet zonder meer doorgang vinden. Er kan dan een aanvraag tot ontheffing van de verbodsbepalingen in artikelen 8-12 van de Flora- en faunawet worden ingediend bij de Dienst Regelingen. De aanvraag moet worden gebaseerd op de resultaten van een Lichte of Uitgebreide toets (afhankelijk van de tabel waarin de soort is opgenomen 2 of 3) en er dient een voorstel in te worden opgenomen welke mitigerende en/of compensatiemaatregelen moeten worden toegepast. Dienst

Landelijk Gebied zal de ontheffingsaanvraag beoordelen en Dienst Regelingen neemt hierover een besluit. Indien de ontheffing wordt verkregen kan de ruimtelijke ontwikkeling doorgang vinden onder de voorwaarden zoals in de ontheffing opgenomen. Voor tabel 2-soorten kan gewerkt worden met een door LNV goedgekeurde Gedragscode. Een ontheffing is dan niet nodig. In alle gevallen blijft de zorgplicht voor individuen van kracht.

Er vinden negatieve effecten plaats op (instandhoudingsdoelstellingen van) Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten.

Indien uit een voortoets blijkt dat dit effect (mogelijk) optreedt in het kader van de Natuurbeschermingswet is de ruimtelijke ontwikkeling niet zonder meer toelaatbaar. Initiatiefnemer kan in dat geval een vergunning voor de ontwikkeling aanvragen bij het bevoegd gezag (Provincie Zuid-Holland) op basis van een "passende beoordeling" (bij significant negatieve effecten) of een "verslechteringstoets" (bij niet significant negatieve effecten). Een vergunningaanvraag wordt door het bevoegd gezag getoetst aan de ADC-criteria (beschikbaarheid van een Alternatief, Dwingende redenen van groot openbaar belang en voorgestelde Compensatiemaatregelen). Indien de vergunning wordt toegekend kan de ruimtelijke ontwikkeling alsnog doorgang vinden onder de voorwaarden zoals in de vergunningbeschikking opgenomen.

Er vinden negatieve effecten plaats op wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS) of andere beschermde gebieden opgenomen in de Provinciale structuurvisie.

Voor de NNN-gebieden geldt de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden. Binnen deze gebieden zijn nieuwe plannen die de wezenlijke kenmerken van het gebied significant aantasten niet toegestaan, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van reden van groot openbaar belang. Voor ontwikkelingen met een (mogelijk) negatief effect op het NNN moet een 'nee tenzij' toets worden uitgevoerd. De provincie Zuid-Holland is de toetsende instantie. Eventuele schade moet worden gemitigeerd en/of gecompenseerd. Naast de beschermde NNN is in de Provincie Zuid-Holland het Compensatiebeginsel 1997 van toepassing op belangrijke weidevogelgebieden, recreatiegebieden in de zuidvleugel en de karakteristieke landschapselementen. Indien verlies plaats vindt van natuurwaarden binnen de Provinciale Structuurvisie geldt in principe dat de ontwikkeling niet zonder meer toelaatbaar is. Indien om zwaarwegende redenen aantasting van natuur- en landschapswaarden onontkoombaar is en alternatieve oplossingen ter plaatse niet voorhanden zijn, dient compensatie plaats te vinden. Het Compensatiebeginsel 1997 is dan van toepassing. De compensatieverplichting ligt bij de initiatiefnemer van de activiteiten. De Provincie Zuid-Holland is de toetsende instantie. Momenteel wordt het Compensatiebeginsel herijkt, maar tot op heden (maart 2013) geldt de tekst van 1997.

De gemeente Gouda heeft beleid opgesteld met het verhogen van natuurwaarden binnen het gemeentelijk Waterplan 2011-2015. Daarin zijn ecologische doelen opgenomen, zoals meer natuurvriendelijke oevers en betere waterkwaliteit. Een natuurvriendelijke oever kan niet overal worden toegepast. De gemeente Gouda hanteert hiervoor een beslisboom die zal worden opgenomen in de intern gebruikte LIOR (leidraad inrichting openbare ruimte).

Bij baggerplannen is er aandacht voor de vluchtroute van vissen (verplicht vanuit de Wet natuurbescherming).

Daarnaast kent de gemeente Gouda in haar groenstructuurplan 2007-2015 het uitgangspunt een boom voor een boom. Gekapte bomen dienen gecompenseerd te worden in de gemeente. Bovendien kent het plangebied een aantal bomen met bijzonder bomen. Hoe hiermee wordt omgegaan staat beschreven in paragraaf 4.4

Ecologisch onderzoek

Getoetst is of ten gevolge van de sloop/nieuwbouw op de locatie van een voormalige school aan Oosthoef 7-9 te Gouda de verbodsbepalingen van de Wnb worden overtreden en/of natuurwaarden van beschermde gebieden worden aangetast, die door de Wnb en de Wro worden beschermd. Dit onderzoeksrapport is opgenomen in Bijlage 4.

Voor de toekomstige nieuwbouwactiviteiten op de locatie van de voormalige scholenlocatie zijn met de juiste maatregelen een aantal overtredingen te voorkomen. Maar om een volledig beeld te krijgen is aanvullend onderzoek naar ontheffingsplichtige soorten nog nodig om de lijst aan te vullen, of om nog te bepalen of een ontheffingsplicht optreedt. Bij de werkzaamheden dient op de volgende manier rekening gehouden te worden met de Wet natuurbescherming (en per 2019 de Omgevingswet):

- Schade aan broedende vogels dient te worden voorkomen. Er dient buiten het broedseizoen te worden gewerkt, vogelnesten die in gebruik zijn in de struiken/bomenrijen in het plantsoendeel van het plangebied mogen niet worden verstoord. Als dit niet kan worden nageleefd, dienen in aanwezigheid van een ter zake kundige betreffende vogels de werkzaamheden te worden uitgevoerd, waarbij nesten worden afgeschermd en schade en verstoring wordt voorkomen. Als dit niet mogelijk is, dient het werk uitgesteld te worden. Bij voorkeur wordt voor aanvang start broedseizoen (15 maart) gekapt/geschoond. Als wordt gekapt is een aanvullende nestcheck nodig (wanneer het blad van de bomen is gevallen) om te bepalen of jaarrond beschermde nestplekken dienen te worden gecompenseerd.
- Voor de huismus dient te worden geborgd dat de soort gebruik kan blijven maken van voorzieningen in de omgeving van haar nesten voor stofbaden. Dit wordt ingevuld met het behoud van de bestaande zandbak op het schoolplein van basisschool het Vlot op zeer korte afstand van het plangebied.
- De aanwezige gebouwen en bomen zijn geschikt voor gebouwbewonende en boombewonende vleermuissoorten. Er kan niet worden uitgesloten dat verblijfplaatsen voorkomen in het plangebied. Het is nodig aanvullend onderzoek uit te voeren volgens vleermuisprotocol 2017 naar het voorkomen dan wel uitsluiten van verblijfplaatsen. Als er verblijfplaatsen worden aangetroffen in het aanvullend onderzoek, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden voorbereid bij het bevoegd gezag om te kunnen slopen of kappen in het plangebied, om de ontwikkeling mogelijk te maken en het gebied bouwrijp op te kunnen leveren.
- Het aanvullend onderzoek naar vleermuizen kan tot gevolg hebben dat er mitigerende maatregelen zullen moeten worden genomen in het kader van een ontheffingaanvraag. Door zo snel mogelijk vervangende kasten in de omgeving van het plangebied te plaatsen kan een mogelijke vertraging bij de sloop na verkrijgen van de ontheffing worden verminderd. Er kan na uitvoeren van het aanvullend onderzoek en voor de ontheffingaanvraag al begonnen worden met het plaatsen van alternatieve verblijfplaatsen voor vleermuizen. Wij raden aan het aanvullend onderzoek z.s.m. uit te zetten.
- Bij het uitvoeren van werkzaamheden in de actieve periode van de rugstreeppad (april tot half oktober), dient het plangebied afgezet te worden met paddenschermen om kolonisatie door deze soort te voorkomen.
- Als werkzaamheden in de oevers van de watergangen plaatsvinden, dient doden/verwonden van de ringslang voorkomen te worden. Dit kan door de kap/graafwerkzaamheden steeds gefaseerd van verafgelegen aan de oever richting watergang uit te voeren. Dat geeft de slang de kans om tijdig naar het water te vluchten, naar onverstoord gebied.

Daarnaast zijn de maatregelen opgenomen in paragraaf 2.2 in het kader van de zorgplicht aanbevolen. Deze maatregelen kunnen zonder een ontheffingsaanvraag bij

het bevoegd gezag worden toegepast.

Het ecologische onderzoek is uitgevoerd in de periode voorafgaand aan de sloop van het voormalige schoolgebouw de Oosthoef. Inmiddels er er vergunning afgegeven voor de sloop van het gebouw en zijn deze werkzaamheden dan ook begonnen. Het aanvullende onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen gold in het kader van de sloop van het gebouw. Als er vleermuizen zijn gevonden zullen hier passende maatregelen voor getroffen zijn ten aanzien van de sloop. Verder zal de kap van de bomen plaatsvinden voor aanvang start broedseizoen (15 maart). De bestaande zandbak van basisschool het Vlot blijft behouden. Als er werkzaamheden in de periode april tot half oktober plaatsvinden zal het plangebied afgezet worden met paddenschermen om kolonisatie door deze soort te voorkomen. Tot slot zal bij werkzaamheden nabij de oevers van de watergangen voorkomen worden dat de ringslang wordt verwond of gedood door de kap/graafwerkzaamheden steeds gefaseerd van verafgelegen aan de oever richting watergang uit te voeren.

Stikstofdepositie

De ODMH heeft in een quickscan ecologie de effecten op beschermde natuurwaarden in beeld gebracht. Gezien de recente ontwikkelingen rond stikstofdepositie, is voor het onderdeel gebiedsbescherming aanvullend gevraagd na te gaan of er als gevolg van het plan sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. In de notitie die is opgenomen in Bijlage 1 zijn de uitgangspunten en de resultaten van de uitgevoerde stikstofberekeningen beschreven.

Uit de AERIUS-berekeningen voor het beschouwde plan komt naar voren dat, zowel in de aanleg- als de gebruiksfase, géén sprake is van stikstofdepositie boven 0,00 mol/ha/jaar op Natura 2000-gebieden. Het bestemmingsplan Knarrenhof heeft daarmee geen negatief effect als gevolg van stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden. Voor realisatie van het plan geldt voor het aspect stikstof geen vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Effecten op beschermde planten- en diersoorten worden uitgesloten; de ruimtelijke verandering in het plangebied zijn met betrekking tot beschermde soorten niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

5.1.6

Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct

gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicorelevante inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicorelevante inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicorelevante inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. Het Bevi definieert een zogenaamde oriëntatiewaarde, waarmee het groepsrisico moet worden vergeleken.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10-5 per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10-6 per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10-6 waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10-6 contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Visie Externe Veiligheid gemeente Gouda

De visie externe veiligheid geeft mede invulling aan de duurzame ontwikkeling van de stad. Enerzijds moeten ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk blijven, terwijl tegelijkertijd de gemeente zorg draagt voor een veilige woon-, werk- en leefomgeving. In deze visie staat de samenhang tussen ruimtelijke ordening, beheersbaarheid en

verantwoording van risico's centraal. In het kader van deze visie is de hele stad beschouwd en voor alle soorten risico's op alle soorten locaties is een uniforme en consequente benadering geformuleerd. Op deze manier geeft Gouda concreet richting en uitwerking aan een veilige, integrale invulling van haar ruimtelijke ontwikkeling.

Voor concrete bouwplannen of bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen geeft de visie planologische kaders voor de procedures. Waar nodig worden aan deze kaders voorwaarden gekoppeld die het risiconiveau beheersbaar houden of risico's uitsluiten. Deze planologische kaders bieden vooraf duidelijkheid in de omgang met externe veiligheid in ruimtelijke procedures.

Onderzoek en resultaten

Uit de professionele risicokaart en de Visie Externe Veiligheid van de gemeente Gouda blijkt dat in het plangebied en in de directe omgeving geen risicorelevante inrichtingen aanwezig zijn, waarvan het invloedsgebied over het plangebied valt.

Ten noorden van het plangebied ligt een aardgasleiding. Deze leiding ligt echter op een dusdanige afstand dat dit verder geen invloed heeft op de voorgenomen ontwikkeling. Verder vindt er in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het water of spoor.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

5.2 Milieu Effect Rapportage

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.

Toetsingskader

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer de drempelwaarden niet worden overschreden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, zie aanleiding geven om een milieueffectrapport (MER) op te stellen. Daarbij moet worden gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig (bijlage C en D), projectmer-plichtig (bijlage C) of mer-beoordelingsplichtig (bijlage D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. In bijlage D van het Besluit m.e.r.

(D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen. Dit bestemmingsplan maakt circa 150 woningen mogelijk en is daarmee niet rechtstreeks planmer-, projectmer of mer-beoordelingsplichtig.

Sinds 7 juli j.l. is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Hierin is geregeld dat ook voor projecten die zijn opgenomen in bijlage D, maar beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is. In dat kader wordt afgewogen of het plan – ondanks dat het ruim onder de drempelwaarde blijft - mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft, op basis van de eerder genoemde omstandigheden. Dit is een “vormvrije” mer-beoordeling.

Systematiek

Op basis van de relatieve omvang en de ligging van de projectlocatie kunnen uitspraken worden gedaan over het project in relatie tot de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. Op basis van ervaringen met soortgelijke projecten en een korte omgevingstoets zijn de kenmerken van het potentiële effect beschreven. I

Beoordeling

Kenmerken van het project

Het plan omvat de bouw van 24 appartementen binnen de bestaande stedelijke structuur van Gouda. Daarmee samenhangend wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting. Het totale project beslaat een oppervlakte van circa 4.000 m2. In een plaats met circa 32.000 woningen en een oppervlakte van circa 1.811 hectare is de omvang van het project relatief klein. De kenmerken van het effect rechtvaardigen geen MER.

Plaats van het project

Het plangebied ligt niet in een gevoelig gebied, zoals een Natura 2000-gebied of een verbindingzone binnen het Nederlands Natuurnetwerk. De locatie ligt binnen de stedelijke structuur van Gouda, op een locatie die in het recente verleden al in gebruik was en was bebouwd voor stedelijke functies. De plaats van het project rechtvaardigt geen MER.

Kenmerken potentiële effecten

Een woningbouwlocatie heeft geen belangrijke uitstraling van milieueffecten naar de omgeving. Te verwachten effecten hangen samen met de verkeersaantrekkende werking en mogelijk veranderingen in de waterhuishouding (toename verharding). Er is in dit geval sprake van afname van verharding en een grote verkeersaantrekkende werking heeft het project niet. Gezien de voormalige inrichting van de locatie en de ligging hiervan aan de hoofdinfrastructuur van Gouda, zijn er geen effecten aan de orde die een MER rechtvaardigen. Bij de toetsing aan de milieu- en omgevingsaspecten in het bestemmingsplan wordt nader ingegaan op de effecten van de ontwikkeling op het milieu en op de omgeving.

Conclusie

Gelet op de aard en relatieve omvang van het project, de plaats hiervan en de kenmerken van de potentiële effecten kan op voorhand worden geconcludeerd dat er hiermee geen belangrijke negatieve milieugevolgen aan de orde zijn die een milieueffectrapportage rechtvaardigen.

5.3 Waterhuishouding

5.3.1 Waterwet

Rijkswaterstaat en de waterschappen (hoogheemraadschappen) zijn de waterbeheerders in Nederland. Zij zorgen onder meer voor voldoende grond- en oppervlaktewater en een goede waterkwaliteit. Maar ook beschermen zij het land tegen overstromingen.

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is toen samengevoegd tot één wet. In de Waterwet staan de verantwoordelijkheden van de verschillende overheden die betrokken zijn bij het waterbeheer (rijksoverheid, provincies, waterschappen en gemeenten). De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een belangrijke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Totdat de Omgevingswet in werking treedt, blijft de Waterwet van kracht.

5.3.2 Waterbeheerplannen 2016-2021 van de Hoogheemraadschappen

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 rioolgemalen, 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).

5.3.3 Keur en uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is het hoogheemraadschap als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen)
- de bodem van kwelgevoelige gebieden

Maar ook aan:

- onttrekken en lozen van grondwater
- het aanbrengen van verhard oppervlak

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

5.3.4 Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

Deze voorkeursvolgorde wordt onderschreven door de gemeente in het gemeentelijk rioleringsplan (GRP).

5.3.5 Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

Voor de verwerking van hemelwater wijzen de waterbeheerders op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen. Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen van het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect optreedt op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

Op de klimaatkaarten die zijn ontwikkeld, is zichtbaar dat gebied kwetsbaar is voor een extreme bui. Deze kan niet makkelijk via het oppervlaktewater het gebied verlaten. Voor deze locatie is daarom wenselijk om aanvullende oplossingen te vinden om het regenwater kwijt te kunnen. Wateroverlast kan dan verminderd worden door bijvoorbeeld infiltratie in grond (via groen of eventueel doorlatende bestrating).

5.3.6 Gemeentelijk rioleringsplan

Het gemeentelijk Riolerings plan (GRP) geeft invulling aan het stedelijk waterbeheer van de gemeente Gouda. Hierin staat Gouda's visie beschreven over het rioolbeheer. En het GRP geeft op transparante wijze invulling aan de gemeentelijke zorgplicht met betrekking tot water: Deze zorgplichten zijn:

- Zorgplicht voor de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater (Wet Milieubeheer);
- Zorgplicht voor afvloeiend hemelwater (Wet op de Waterhuishouding);
- Zorgplicht voor het voorkomen van structureel nadelige gevolgen van grondwaterstanden (Wet op de Waterhuishouding).

De rioleringszorg heeft één hoofddoel. Dit is het duurzaam beschermen van de volksgezondheid. Het aanleggen en het onderhouden van adequate rioolsystemen is

een wettelijke verplichting die voortvloeit uit de gemeentelijke zorgplicht voor afvalwater (artikel 10.33 uit de Wet milieubeheer).

Waterplan Gouda

Op 25 mei 2011 is het geactualiseerde Waterplan door de gemeenteraad van Gouda vastgesteld. In Gouda bestaat een kwetsbaar evenwicht tussen te natte en te droge omstandigheden. Enerzijds mag bij een regenbui geen wateroverlast ontstaan en anderzijds moet het waterpeil juist hoog genoeg zijn om houten funderingen te conserveren en om extra daling van de bodem te voorkomen. Dit uit zich in een relatief geringe drooglegging en weinig mogelijkheden voor peilfluctuaties.

Voor de kans op overstroming gelden sinds 2009 provinciale normen. Deze normen vormden geen uitgangspunt in het Goudse Waterplan van 2003. Uitgangspunt voor Gouda is dat woningen droog moeten blijven. Om aan een norm van maximaal 1 keer per 100 jaar wateroverlast te voldoen, moeten veel wegen uit de hoofdinfrastructuur van Gouda eerder worden opgehoogd dan nu geraamd. Vanwege de grote financiële gevolgen wil Gouda met instemming van Rijnland afwijken van de provinciale normen. Uitgangspunt is wel dat we accepteren dat wegen soms onder water staan. Gemeente en Rijnland gaan hierover in gesprek met de provincie Zuid Holland. Het onderhoud van het watersysteem binnen Gouda is verdeeld onder twee instanties. De waterschappen onderhouden de primaire wateren. De gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud van de overige wateren.

5.3.7

Planbeschrijving en conclusie

Waterkwantiteit

Binnen en grenzend aan het plangebied zijn diverse overige watergangen aanwezig. Bij een toename aan verharding van meer dan 500 m² dient, volgens de regels van het hoogheemraadschap van Rijnland, 15% te worden gecompenseerd. Een toename aan verharding zorgt er namelijk voor dat het regenwater sneller op het oppervlaktewater zal afstromen. Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat er geen verslechtering van de huidige situatie mag optreden. De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 24 appartementen met bijbehorende parkeervoorziening. Er is geen sprake van toename van de verharding in het plangebied, maar juist een afname. Zie voor een nadere toelichting paragraaf .4.4 Watercompensatie is dan ook niet noodzakelijk. Daarnaast zullen de bestaande watergangen behouden blijven waarmee een deel van het hemelwater geborgd kan worden.

Veiligheid en waterkeringen

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied is geen primaire of regionale waterkering gelegen. Het plangebied ligt dan ook niet binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering. De ontwikkeling die in dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt heeft dan ook geen negatieve invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Afvalwaterketen en riolering

Hemelwater zal in onderhavig plan zoveel mogelijk afgekoppeld worden richting de bodem en oppervlaktewater. Het vuilwater zal aangesloten worden op de bestaande riolering.

Watertoets

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is geïnformeerd over de plannen middels het invullen van de watertoets die is opgenomen in Bijlage 6. Daaruit kwam naar voren dat het Hoogheemraadschap een waterbelang heeft bij de plannen. Daarom is het Hoogheemraadschap ook via een rechtstreekse mail op de hoogte gebracht van de plannen. Via mail heeft het Hoogheemraadschap vervolgens aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding. Voor de werkzaamheden is geen watervergunning nodig.

Water in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt het oppervlaktewater in het plangebied bestemd als 'Water'.

Hoofdstuk 6 Planopzet

In dit hoofdstuk wordt in het kort ingegaan op de opbouw en inhoud van de regels van het bestemmingsplan BP Oosthoef 7. 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. Het bestemmingsplan BP Oosthoef 7 is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan.

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

Het bestemmingsplan betreft de sloop van een voormalig schoolgebouw en de bouw van 24 appartementen. Dit is vertaald in een nieuwe verbeelding en regels. 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. Daarnaast komen op sommige gronden aanduidingen voor. 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. Aanduidingen bevatten specificaties van bestemmingen met betrekking tot het gebruik of het bouwen. Aanduidingen hebben altijd juridische betekenis, die in de regels wordt gegeven.

6.2 Juridische planopzet

Alle functies zijn apart bestemd of aangeduid, 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

Op de verbeelding is een onderscheid gemaakt in enkele verschillende aanduidingen. Een aantal functieaanduidingen is gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemming of een gedeelte daarvan nader te specificeren. Het kan hierbij gaan om een nadere specificatie van de gebruiksmogelijkheden, een expliciete verruiming daarvan of juist een beperking. 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. Hoofdstuk 2 behelst de bestemmingsregels, die 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 bouw mogelijkheden 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.

De volgende bestemmingen zijn opgenomen:

Artikel 3 Groen

Een deel van het plangebied is als 'Groen' bestemd. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden en waterpartijen mogelijk. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn parkeerplaatsen toegestaan.

Artikel 4 Tuin

Het terrein dat wordt omloten door het woongebouw is als 'Tuin' bestemd. Schuren en andere gebouwen zijn hier niet toegestaan. Het uitgangspunt is dat de achtergevels van de woningen zichtbaar zijn vanuit de gemeenschappelijke tuin. Het is dan ook wenselijk de gronden voor de woningen zoveel mogelijk vrij te houden van bebouwing. Daarom zijn op deze gronden alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming toegestaan, zoals erf- en terreinafscheiding van maximaal 1 meter hoog toegestaan.

Artikel 5 Verkeer - Verblijf

Voor de openbaar toegankelijke toegangsweg wordt door middel van de bestemming 'Verkeer - Verblijf' het verblijfskarakter benadrukt. Binnen deze bestemming zijn met name verhardingen voor het auto-, fiets- en voetgangersverkeer toegestaan.

Artikel 6 Water

Het water in het plangebied krijgt een waterbestemming. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1' zijn overhangende bebouwing als balkons behorend tot bebouwing dat is gesitueerd in de naastgelegen bestemming 'wonen' toegestaan.

Artikel 7 Wonen

Het appartementencomplex krijgt een woonbestemming. De woningen worden gerealiseerd binnen het bouwvlak.

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 c.q. ontwikkelaar. 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. In het onderhavige plan is sprake van een privaatrechtelijke overeenkomst waardoor de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd is.

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

7.3.1 Inspraakprocedure / communicatie

Er is geen inspraakprocedure gehouden. Wel zijn er twee bijeenkomsten georganiseerd.

Bewonersbijeenkomst najaar 2018

Knarrenhof heeft in het najaar van 2018 een inloopdag voor omwonenden georganiseerd. Daar werden de plannen gepresenteerd aan de buurt. De opkomst was groot en het voornemen heeft toen veelal positieve reacties gekregen. De aanwezige omwonenden/belangstellenden waren overwegend positief over de gepresenteerde plannen.

Bijeenkomst bewonersvereniging najaar 2018

Knarrenhof heeft in het najaar van 2018 een bijeenkomst georganiseerd met de lokale bewonersvereniging. De plannen werden gepresenteerd aan de bewonersvereniging. Het voornemen heeft toen veelal positieve reacties gekregen.

7.3.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Door de gemeente wordt het ontwerpbestemmingsplan aan diverse partijen toegezonden in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg. De provincie en het Hoogheemraadschap van Rijnland zullen in ieder geval moeten reageren op de plannen.

7.3.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor een ieder ter inzage gelegd. Tijdens de termijn van terinzageligging bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 AERIUS berekening

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4 Ecologisch onderzoek

Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 6 Watertoets

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 **plan**

het bestemmingsplan 'BP Oosthoef 7' met identificatienummer 'NL.IMRO.0513.0104BPOosthoef7-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 **agrarisch bedrijf**

een bedrijf (of gebruik) dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren.

1.6 **ander bouwwerk**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.7 **archeologische waarde**

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

1.8 **automatenhal**

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

1.9 **bebouwing**

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

1.10 **bebouwingspercentage**

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

1.11 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.

1.12 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor één of meerdere personen van wie de huisvesting gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein daar noodzakelijk is.

1.13 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.

1.14 bestaand (in relatie tot bebouwing)

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

1.15 bestaand (in relatie tot gebruik)

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

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 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.

1.19 bijzondere woonvormen

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

1.20 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.

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.22 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.

1.23 bouwperceel

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

1.24 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak

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

1.26 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.

1.27 cultuurhistorische waarden

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

1.28 dakkapel

een uitspringend dakvenster, aangebracht op het hellende dakvlak en aan alle zijden omgeven door het betreffende dakvlak.

1.29 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.

1.30 dakvlak

een hellend vlak in een dak.

1.31 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.

1.32 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.

1.33 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.

1.34 extensieve dagrecreatie

die vormen van openluchtrecreatie, waarbij vooral het landschap of bepaalde aspecten daarvan worden beleefd, zoals wandelen en fietsen, waarbij relatief weinig recreanten aanwezig zijn per oppervlakte-eenheid.

1.35 garagebox

een afzonderlijke, niet tot een bepaalde woning behorende, stalling van motorvoertuigen.

1.36 gebouw

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

1.37 geluidsgevoelig object

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

1.38 hoofdgebouw

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

1.39 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 winkelveorzieningen (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.

1.40

kantoor

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

1.41

landschappelijke waarden

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied.

1.42

maatschappelijke voorzieningen

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

1.43

milieucategorie

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

1.44

nok

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

1.45

onderkomen

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

1.46

ontspanning en vermaak

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning. Hieronder worden in ieder geval begrepen podiumkunsten, bioscopen, musea, toeristische attracties, muziek- en dansscholen, oefenruimten, creativiteitscentra, casino's en feestzalenverhuur.

1.47

overkapping

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

1.48

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.

1.49 perifere detailhandel

onder perifere detailhandel wordt verstaan:

- 1. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- 2. detailhandel in zeer volumineuze goederen: auto's, motoren, boten, caravans, keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen;
- 3. tuincentra;
- 4. bouwmarkten
- 5. grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een bruto vloeroppervlak van minimaal 1.000 m².

1.50 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.

1.51 prostitutie

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

1.52 recreatie

het uitoefenen van activiteiten gericht op verblijfs- en dagrecreatie en/of jacht- c.q. passantenhaven.

1.53 recreatief medegebruik

een recreatief gebruik van gronden voor extensieve dagrecreatie, dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.54 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.

1.55 seksbioscoop/-theater

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

1.56 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.

1.57 sekswinkel

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

1.58 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.

1.59 voldoende parkeerplaatsen

voldaan wordt aan de parkeernormen als bedoeld in artikel 2.5.30 van de bouwverordening die als bijlage 7a bij de Bouwverordening zijn neergelegd en op 1 april 2012 in werking is getreden. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging;

1.60 volkstuin

een perceel grond dat zich niet in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de gebruiker bevindt, waarop de gebruiker gewassen teelt voor eigen gebruik;

1.61 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.

1.62 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.

1.63 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.64

woonschip

elk vaartuig dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt als woning of recreatieverblijf.

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 bouwhoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.8 de bouwhoogte van een woonschip

wordt gemeten in meters vanaf de waterlijn tot aan het hoogste punt van de romp of opbouw, masten, schoorstenen en dergelijke niet meegerekend.

2.9 de diepgang van een woonschip

wordt verticaal gemeten tussen het diepst stekend scheepsdeel van het woonschip en de waterspiegel.

2.10 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.

2.11 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.12

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. speelvoorzieningen;
- d. straatmeubilair;
- e. nutsvoorzieningen.
- f. parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluiting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**parkeerterrein**';

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 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. erven;
- b. tuinen;
- c. toegangspaden;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
- b. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
- c. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- d. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Artikel 5 Verkeer - Verblijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 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 6 m;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 5 m;
- c. de hoogte van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen niet meer mag bedragen dan 3 m;
- d. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen niet meer mag bedragen dan 20 m².

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
 - b. recreatief medegebruik;
 - c. duikers en steigers;
 - d. groenvoorzieningen;
- men dien verstande dat :
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' overhangende bebouwing, waaronder begrepen vlonders en balkons, ten dienste van de bestemming 'Wonen'.

6.2 Toegestane bouwwerken

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een hoogte van maximaal 5 m.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;

7.2 Bouwregels

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken;
- b. bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan op de verbeelding binnen een bouwvlak, of een gedeelte daarvan is aangegeven;
- c. een dakopbouw op de bovenste laag is toegestaan mits de totale bouwhoogte niet hoger is dan 12,5 meter;
- d. bijbehorende bouwwerken ten dienste van de bestemming zijn niet toegestaan;
- e. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
 - 1. 1 m op de gronden voor de voorgevelrooilijn;
 - 2. 2 m voor het overige;
- f. de bouwhoogte van een pergola niet meer mag bedragen dan 2,5 m;
- g. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m;
- h. overschrijding van het bouwvlak naar de buitenzijde is toegestaan over maximaal over de halve gevelbreedte van een woning voor bouwdelen, zoals (hoek)erkers, een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 m;
- i. bouwwerken, zoals bruggen, duikers, damwanden en soortgelijke bouwwerken mogen worden gebouwd ten behoeve van de bestemming 'Water';
- j. alvorens een omgevingsvergunning, gericht op (bouw)werkzaamheden in het kader van de bestemming zoals bedoeld in 7.1 verleend kan worden, dient inzichtelijk te worden gemaakt dat zal worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen, waarbij geldt dat de door de gemeente vastgestelde parkeernormen, die ten tijde van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning van kracht zijn, in acht moeten worden genomen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. nieuwe hoofdgebouwen mogen niet eerder in gebruik worden genomen ten behoeve van de functie(s), die op grond van de desbetreffende bestemming is (of zijn) toegelaten, dan nadat ten behoeve van die hoofdgebouwen voldoende parkeerplaatsen zijn gerealiseerd, conform de parkeernormen als bedoeld onder 7.2 sub j.
- b. parkeervoorzieningen, die zijn opgenomen in een verleende omgevingsvergunning, mogen niet zodanig worden gewijzigd, dat hierdoor niet meer wordt voldaan aan de parkeernormen als bedoeld in 7.2 sub j.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 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.

9.2 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.

9.3 Onderkeldering

9.3.1 *Bouwregels*

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

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

9.3.2 *Afwijking van de bouwregels*

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

- a. 9.3.1 onder a. ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, mits:
 1. de bouwhoogte van kelders ten minste 0,1 m beneden peil bedraagt;
 2. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de openbare weg ten minste 1 m bedraagt, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelsgrens mag worden gebouwd;
 3. kelders niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

9.4 Parkeren

Bij het bouwen op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2 moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid in het plangebied en/ of de directe omgeving. Er moet voldaan worden aan de parkeernormen die zijn opgenomen in Bijlage 1. Deze bepaling heeft betrekking op alle bestemmingen, óók voor bestaande bouw of bouwen van een bijgebouw. In de toelichting is ingegaan op het binnen het plangebied aanwezige (tekort aan) parkeerplaatsen en of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid (i.h.k.v. de rechtszekerheid).

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 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 gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 3. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met:
 - het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
 - de opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering;
 - het opslaan of storten van afval- 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 11 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 bouwhoogtes 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 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 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 blijkende werkelijke toestand van het terrein, dan wel indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 15 m bedraagt;

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 *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.

13.1.2 *Afwijking vergroting bouwwerken*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het bepaalde in sublid 13.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 13.1.1 met maximaal 10%.

13.1.3 *Uitgesloten bouwwerken*

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 *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.

13.2.2 *Verbod verandering gebruik*

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

13.2.3 *Verbod hervatting strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.2.1, 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.

13.2.4 *Uitgesloten gebruik*

Lid 13.2.1 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan 'BP Oosthoef 7'.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Parkeernormen

