



# ***Bestemmingsplan***

## ***Toelichting***

# **Turfmarkt 60 Gouda**

**Vastgesteld**



afdeling ruimtelijk beleid en advies  
gouda, 4 December 2019



## Turfmarkt 60 Gouda

"Turfmarkt 60 Gouda" (vastgesteld)



# Inhoudsopgave

|                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Toelichting</b>                                              | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                                    | <b>4</b>  |
| 1.1 Aanleiding planherziening                                   | 4         |
| 1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied | 4         |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan                                    | 5         |
| 1.4 Bij het plan behorende stukken                              | 6         |
| 1.5 Leeswijzer                                                  | 6         |
| <b>Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied</b>                      | <b>7</b>  |
| 2.1 Huidige situatie                                            | 7         |
| 2.2 Beoogde situatie                                            | 7         |
| <b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>                                 | <b>8</b>  |
| 3.1 Rijksbeleid                                                 | 8         |
| 3.2 Provinciaal beleid                                          | 9         |
| 3.3 Regionaal beleid                                            | 10        |
| 3.4 Gemeentelijk beleid                                         | 10        |
| <b>Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten</b>                            | <b>14</b> |
| 4.1 Inleiding                                                   | 14        |
| 4.2 Verkeer en parkeren                                         | 14        |
| 4.3 Bodem                                                       | 15        |
| 4.4 Luchtkwaliteit                                              | 16        |
| 4.5 Geluid                                                      | 17        |
| 4.6 Bedrijven- en milieuzonering                                | 17        |
| 4.7 Flora en fauna                                              | 17        |
| 4.8 Externe veiligheid                                          | 18        |
| 4.9 Cultuurhistorie en archeologie                              | 19        |
| 4.10 Milieu Effect Rapportage                                   | 21        |
| 4.11 Waterhuishouding                                           | 23        |
| 4.12 Niet- gesprongen explosieven (NGE's)                       | 25        |
| 4.13 Duurzaamheid                                               | 25        |
| <b>Hoofdstuk 5 Juridische plantoelichting</b>                   | <b>28</b> |
| 5.1 Algemeen                                                    | 28        |
| 5.2 Opbouw van de regels                                        | 28        |
| 5.3 Bestemmingen                                                | 28        |
| <b>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</b>                              | <b>30</b> |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid                                 | 30        |
| 6.2 Handhaving                                                  | 30        |
| 6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid                            | 30        |

## Toelichting

"Turfmarkt 60 Gouda" (vastgesteld)



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding planherziening

De Turfmarkt 60 te Gouda is de locatie van de voormalige Turfmarktkerk. De Turfmarktkerk moest in oktober 2018 gesloopt worden vanwege de bouwkundige staat van het gebouw.

Het bestemmingsplan 'Binnenstad West' gaat voor plangebied uit van behoud van het kerkgebouw, met bijbehorende goot- en bouwhoogte. Met de verzakkingen in de afgelopen jaren, die uiteindelijk leidden tot de sloop van het kerkgebouw, treft een planologische regeling voor een instandhouding van de inmiddels gesloopte kerk geen doel meer.

Toekomstige nieuwbouw (van woningen) op deze locatie dient te passen bij de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht en de historische schaal van binnenterreinen als verwoord in de 'Stedenbouwkundige visie op de binnenstad en haar randen'. Dit houdt een lagere goot- en bouwhoogte in dan nu is toegestaan.

Daarom is op 26 september 2018 een voorbereidingsbesluit genomen voor de locatie van de Turfmarkt 60 en het voorterrein aan de Turfmarkt. In navolging van dit voorbereidingsbesluit is dit bestemmingsplan opgesteld.

### 1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Turfmarkt 60 (kadastraal bekend als 3773 sectie B en 3774 sectie B (deels)) te Gouda aan de westkant van het centrum. Het plangebied grenst aan de Turfmarkt (zuidzijde), Vrouwepoort (noordzijde) en bestaande bebouwing aan de Turfmarkt (oost- en westzijde).



*Afbeelding ligging en begrenzing plangebied*

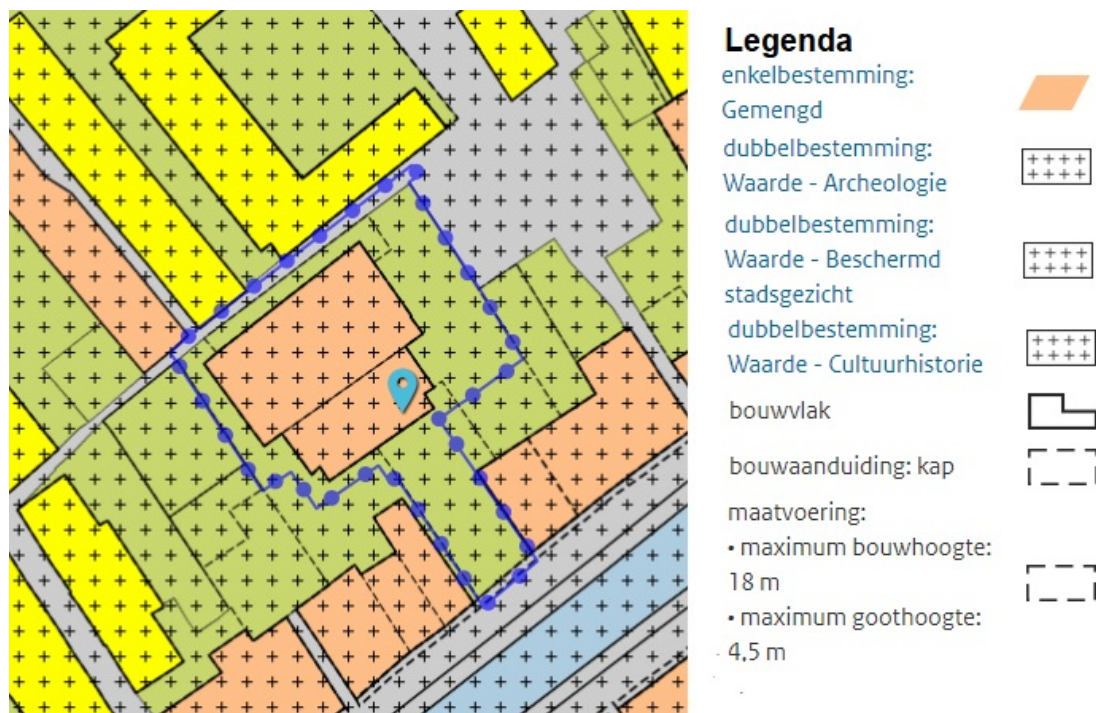
"Turfmarkt 60 Gouda" (vastgesteld)



### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

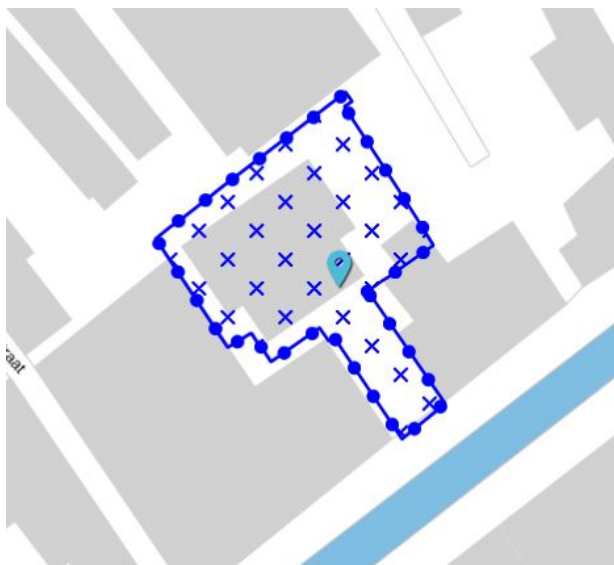
Het vigerende bestemmingsplan is 'Binnenstad West' dat is vastgesteld op 21 mei 2015. De voormalige Turfmarktkerk is, gericht op behoud, bestemd voor 'Gemengd'. Het omliggende erf is bestemd voor 'Tuin - Erf'. Binnen het huidige bestemmingsplan zijn 2 maatvoeringen voor de goot- en bouwhoogte opgenomen. Het voorste deel heeft de maatvoering goothoogte 4,5 meter en bouwhoogte 18 meter en het achterste deel de maatvoering goothoogte 8 meter en bouwhoogte 25 meter. Deze maatvoering is opgenomen voor het behoud van de kerk, maar is niet passend voor nieuwbouw van woningen.

Voor het plangebied gelden ook de volgende dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' en 'Waarde - Cultuurhistorie'. Deze dubbelbestemmingen worden overgenomen in voorliggend bestemmingsplan ter bescherming van mogelijk voorkomende cultuurhistorische en archeologische waarden.



*Afbeelding uitsnede vigerend bestemmingsplan*

Op 26 september 2018 is het voorbereidingsbesluit Turfmarkt 60 Gouda vastgesteld. Met dit besluit wordt een voorbereidingsbescherming beoogd, waarmee een aanhoudingsplicht geldt voor bouw- en aanlegactiviteiten. Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt de ontwikkeling voor de locatie planologisch mogelijk gemaakt. De plangrenzen van het voorbereidingsbesluit (zie hiervoor ook onderstaande afbeelding) vormen ook de plangrenzen van dit bestemmingsplan.



*Afbeelding voorbereidingsbesluit Turfmarkt 60*

Ter plaatse van het plangebied geldt ook de Parapluherziening parkeren, vastgesteld op 21 november 2018. In dit bestemmingsplan zijn de algemeen geldende regels voor parkeren opgenomen. Deze regels worden overgenomen in dit bestemmingsplan.

#### **1.4 Bij het plan behorende stukken**

Voorliggend bestemmingsplan Turfmarkt 60 Gouda 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.

#### **1.5 Leeswijzer**

Het bestemmingsplan is opgebouwd conform het (wettelijke) model Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) en de binnen de gemeente Gouda gehanteerde standaard. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied;
- hoofdstuk 3 een beschrijving van de beleidscontext van het plan;
- hoofdstuk 4 toont de conclusies van de uitgevoerde onderzoeken op het gebied van diverse omgevingsaspecten;
- hoofdstuk 5 geeft een uitleg van de bij dit plan behorende regels;
- hoofdstuk 6 maakt de uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk.

## Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in de historische binnenstad van Gouda. De locatie bestaat uit het perceel van de voormalige Turfmarktkerk en het voorterrein gelegen aan de Turfmarkt. Tot 2006 was de Turfmarktkerk als zodanig in gebruik. In 2006 is de kerk verkocht aan een projectontwikkelaar, waarna de kerk jarenlang leegstond en plannen werden gemaakt voor een passende herbestemming. In 2017 is de kerk doorverkocht aan de huidige eigenaar. De voormalige Turfmarkt is inmiddels tot op veilige hoogte gesloopt.

Achterop het perceel ligt een historische zijl (watergang) die in de huidige situatie in gebruik is als steeg. De steeg is afgesloten met hekken. Hierop sluiten de stegen Het Klooster en Clarissenhof aan. Ten oosten van het plangebied ligt een openbare speeltuin, ook deze wordt 's avond afgesloten met hekken.

Rondom het plangebied ligt diverse bebouwing. Aan de Turfmarkt bevinden zich woningen van 2 en 3 lagen met kap. Op het achterterrein bevindt zich gevarieerde kleinschalige historische bebouwing, over het algemeen 1 laag met kap. De Clarissenhof ten noorden van de locatie is hierop een uitzondering.

### 2.2 Beoogde situatie

Het bestemmingsplan stelt de kaders voor de toekomstige ontwikkeling met de benodigde flexibiliteit en kaders voor een passende invulling van dit binnenterrein in de binnenstad.

#### Bebouwing

Op de locatie worden woningen gebouwd. De locatie van de gesloopte kerk, gelegen in een hofje met speeltuin, leent zich voor nieuw te bouwen woningen. De bebouwing dient aan te sluiten op de 'Stedenbouwkundige visie op de binnenstad en haar randen'. Voor de locatie waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, is op basis van deze visie de verbijzondering "Globale cultuurhistorische analyse van Turfmarktlocatie en omgeving" opgesteld, die als Bijlage 1 is opgenomen bij deze toelichting op het bestemmingsplan.

Voor de locatie is de maximale goothoogte op 5 meter en de maximale bouwhoogte op 9 meter gesteld. Hiermee blijft de bebouwing op het binnenterrein ondergeschikt aan de hoofdbebouwing aan de Turfmarkt.

Om afstand tot bestaande bebouwing te behouden is er een bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak houdt 2 tot 5 meter afstand tot de perceelsgrens. Binnen het bouwvlak mag maximaal 67% bebouwd worden.

#### Functie

De huidige plannen gaan uit van de nieuwbouw van woningen op de locatie. Eventueel zijn ook andere functies voorstelbaar passend in de binnenstad, zoals ook in het bestemmingsplan "Binnenstad West" het geval is. Daarom is de vigerende bestemming 'Gemengd' ook binnen dit bestemmingsplan opgenomen.

#### Ontsluiting en parkeren

Het perceel wordt ontsloten vanaf de Turfmarkt. In ieder geval moet een langzaam verkeersverbinding gemaakt worden om het plangebied te bereiken.

De locatie leent zich bij uitstek om autovrij te bouwen. Het parkeren kan door gebruik maken van het nabijgelegen Bolwerk worden gefaciliteerd. In dat geval wordt aan de zijde van de Turfmarkt een plek gerealiseerd om te laden en lossen (zie paragraaf 4.2 Verkeer en parkeren).

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit van de Rijksoverheid beschreven. Het kabinet schetst in de SVIR hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Voor de doorwerking van de rijksbelangen in plannen van lagere overheden, is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. Het Barro is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen.

#### *Toetsing planvoornemen*

Het SVIR en het Barro kenmerken zich door een hoog abstractieniveau en bevatten geen concreet beleid ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied. Er is geen sprake van strijdigheid met het nationaal beleid.

#### Erfgoedwet (2016)

De Monumentenwet is op 1 juli 2016 deels vervangen door de Erfgoedwet. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed. De Erfgoedwet kent een aantal nieuwe bepalingen. Het gaat om het vaststellen van een gemeentelijke erfgoedverordening en het bijhouden van een erfgoedregister. Ook dienen burgemeester en wethouders het voornemen om hun cultuurobjecten en verzamelingen te vervreemden bekend te maken. De Erfgoedwet bevat bovendien diverse veranderingen met lokale gevolgen, zoals de vervanging van de landelijke aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten door een rijksinstructie aan gemeenten.

De aanwijzing van Roerend cultureel erfgoed en rijksmonumenten wordt in de Erfgoedwet geregeld.

De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed (stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen) en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving komt t.z.t. in de Omgevingswet.

#### *Toetsing planvoornemen*

De cultuurhistorische waarden in het plangebied worden beschermd en behouden door het overnemen van de geldende dubbelbestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorie' en 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' in dit bestemmingsplan.

#### Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Op grond van art. 3.1.6 Bro zijn provincies en gemeenten verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenoemde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. De kernbepaling van de laddersystematiek luidt als volgt;

*De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.*

Het planvoornemen betreft de realisatie van nieuwe woningen binnen bestaand stads- en dorpsgebied. In het vigerend bestemmingsplan is het mogelijk om, overeenkomstig de bouwregels, een groter volume aan bebouwing te realiseren dan de bouwregels in voorliggend bestemmingsplan toe laat. Doordat er minder volume aan bebouwing gerealiseerd kan worden kunnen er ook minder woningen van vergelijkbare grootte worden gerealiseerd. Omdat er geen extra woningen gerealiseerd kunnen worden ten opzichte van de voorheen geldende planologische mogelijkheden, wordt gesteld dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling waarvoor een ladderonderbouwing nodig is.

## 3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is vastgelegd in het Omgevingsbeleid bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland en Omgevingsverordening Zuid-Holland, vastgesteld op 20 april 2019.

### Omgevingsvisie Zuid-Holland

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

### Omgevingsverordening Zuid-Holland

Ter plaatse van het plangebied gelden geen specifieke regels zoals opgenomen in de Omgevingsverordening. Relevant voor het planvoornemen zijn de regels aangaande stedelijke ontwikkelingen en ruimtelijke kwaliteit. In artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen van de Omgevingsverordening zijn de regels aangaande stedelijke ontwikkelingen opgenomen en in artikel 6.9 zijn de regels aangaande ruimtelijke kwaliteit opgenomen.

#### *Artikel 6.10 stedelijke ontwikkelingen*

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

#### *Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit*

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:
  - a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
  - b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
    - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
    - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
  - c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
    - een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de

- kwaliteitskaart; en
- het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

#### *Lid 3 Aanvullende ruimtelijke maatregelen*

- a. De aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
  1. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
  2. wegnemen van verharding;
  3. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
  4. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.
- b. de onder a genoemde maatregelen worden in beginsel getroffen binnen hetzelfde plangebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat niet mogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen elders in de motivering inzake ruimtelijke kwaliteit worden betrokken;
- c. in afwijking van onder b kan het bevoegd gezag in plaats van het treffen van ruimtelijke maatregelen een (gedeeltelijke) financiële compensatie verlangen door middel van een storting in een kwaliteitsfonds, dat is ingesteld op basis van de door provinciale staten vastgestelde regeling voor kwaliteitsfondsen, mits de daadwerkelijke uitvoering van de compenserende ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen afdoende is verzekerd.

Uit de provinciale kwaliteitskaart blijkt dat het plangebied is aangewezen als historisch centrum. De historische centra en kernen met hun compacte bebouwingsstructuur zijn waardevolle woon- en vestigingsmilieus in Zuid-Holland en dragen bij aan de toeristische kwaliteit. Als ontwikkelingen plaatsvinden in of in de nabijheid van het historisch centrum dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld.

#### *Toetsing planvoornemen*

De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart. Het betreft een functiewijziging van voormalig cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (Turfmarktkeerk) naar wonen. Een dergelijke functie past dit historische stedelijke gebied en zorgt voor een versterking van een vitaal stadscentrum door de toevoeging van nieuwe woningen.

De ladderonderbouw is opgenomen in paragraaf 3.1.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **Regionale Agenda Wonen Midden-Holland Plus**

Momenteel is de nieuwe Regionale Agenda Wonen Midden-Holland in concept gereed. Deze zal in de komende tijd worden vastgesteld en gaat in op behoud en versterking van de diversiteit aan woonmilieus in de regio Midden-Holland. Binnenstedelijke herontwikkeling is daarbij één van de belangrijke uitgangspunten. Gouda is in Midden-Holland de enige gemeente met een stedelijk woonmilieu. Voor Gouda is het versterken van het binnenstedelijke woonmilieu dan ook belangrijke opgave. In de regionale projectenlijst wonen 2019 wordt deze locatie ook opgenomen in Blok I.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **Woonvisie Gouda 2015-2020 (2015)**

Met deze woonvisie zet de gemeente de koers uit voor het wonen in Gouda voor de komende jaren. Gouda is een stad waar het aangenaam wonen is voor alle generaties. De centrale ligging in de Randstad, het historische centrum, de centrumvoorzieningen en de nabijheid van groen en water zijn de kernkwaliteiten van Gouda. De volgende vijf hoofdthema's staan centraal in het woonbeleid:

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

In Gouda is vooral vraag naar het centrumstedelijk wonen naast de vraag naar meer ontspannen groenstedelijke woonmilieus zoals de luxe stadswijk, rustige stadswijk en wonen aan de randen of in uitleggebieden. De gemeente volgt de marktvraag en verwacht een effectieve vraag naar nieuwbouw van

"Turfmarkt 60 Gouda" (vastgesteld)



gemiddeld 170 woningen binnenstedelijk per jaar de komende tien jaar. Daarbij zet de gemeente expliciet in op het ontwikkelen van locaties met een bijzonder maatschappelijk belang, zoals het behoud van rijks- en gemeentelijke monumenten door herbestemming.

#### *Centrumstedelijk woonmilieu*

Hoge woningdichtheid, gecombineerd met werkgelegenheid en een gevarieerde mix aan voorzieningen, kwalitatief goede openbare ruimte die uitnodigt om te verblijven en ontmoeten, een goede bereikbaarheid, gepositioneerd in of direct tegen de (historische) binnenstad.

In Gouda is een grote vraag naar centrumstedelijk wonen in de historische binnenstad en de ring direct daaromheen. In Goudse de woonvisie staat dan ook dat gericht gezocht wordt naar kansen om het woningaanbod in dit gebied en woonmilieu te versterken.

#### *Toetsing planvoornemen*

Herontwikkeling van een leeggekomen locatie in het centrum draagt bij aan hetgeen met de woonvisie wordt beoogd. Namelijk het realiseren van een aantal hoogwaardige centrumstedelijke woningen.

#### **Nota Cultuurhistorie**

In deze nota wordt het uitvoeringsbeleid beschreven dat de gemeente heeft op het gebied van zowel de bovengrondse als de ondergrondse cultuurhistorie.

Wat de ondergrondse cultuurhistorie betreft staat er een lijst in met onderwerpen waar bij versterking van het bodemarchief aandacht aan moet worden besteed. Op de Archeologische Basiskaart 2011 staat aangegeven welke gebieden in Gouda archeologisch interessant (zouden kunnen) zijn en op welke wijze hiermee omgegaan dient te worden.

Wat de bovengrondse cultuurhistorie betreft, wordt hierin de basis gelegd voor de diverse beleidsrichtlijnen en -reglementen. Deze zijn aan de Nota Cultuurhistorie toegevoegd als bijlagen en worden wanneer nodig door B&W bijgesteld/geactualiseerd.

In paragraaf 4.9 wordt hier nader op ingegaan.

#### **Welstandsnota 2017**

Sinds 1 juli 2004 is het toetsen van bouwplannen aan 'redelijke eisen van welstand' alleen nog mogelijk op basis van de Goudse Welstandsnota. De nota wordt regelmatig geëvalueerd en aangepast. De aangepaste meest recente versie heet: Welstandsnota 2017. Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang van de ruimtelijke kwaliteit door de lokale overheid. Waarbij de individuele vrijheid van de burger wordt afgewogen tegen de aantrekkelijkheid en ruimtelijk kwaliteit van de leefomgeving als algemene waarde. De welstandsnota bestaat uit drie delen:

- A. Deel A heeft betrekking op het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de beleidsuitgangspunten voor het welstandsbeleid (de algemene toetsingscriteria).
- B. Deel B bevat een meer specifieke uitwerking van deel A per deelgebied en/of categorie. Hier bevinden zich naast de gebiedsbeschrijvingen ook de beschrijvingen van veel voorkomende stijlen/stijlperiodes.
- C. Deel C bevat de praktische uitwerking van deel B met de concrete welstandscriteria voor de verschillende toetsingsniveaus: volledig toezicht, beperkt toezicht en toezichtsvrij.

In de tekst van de toetsingscriteria bevinden zich ook de zogenaamde sneltoetscriteria (KAN

#### *Toetsing planvoornemen*

De definitieve bouwplannen worden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan de Welstandsnota.

#### **Structuurvisie Groen 2018**

Het doel van de Structuurvisie Groen is vergroten van de leefbaarheid door een toename van openbaar groen; het doel vanuit klimaatadaptatie is het bevorderen van maatregelen om de capaciteit van waterberging te vergroten, en wateroverlast en hittestress te verminderen.

Gouda vindt het daarom belangrijk dat er in het algemeen voldoende groen in de stad beschikbaar is.

"Turfmarkt 60 Gouda" (vastgesteld)



Uitgangspunt is dat bouwende partijen het aanwezige groen behouden en ook nieuw groen aanleggen. De structuurvisie richt zich in hoofdzaak op openbaar gebied en niet op particuliere tuinen. Maar de tuinen vormen gezamenlijk wel een groot deel van de stad, dat verhard of groen kan zijn. Gouda heeft zich daarom aangesloten bij de landelijke organisatie Operatie Steenbreek. Deze is gericht op het stimuleren en faciliteren van meer groen op particulier terrein, met name de tuinen bij woonhuizen. Daarvoor werkt de gemeente samen met meerdere organisaties, zoals Instituut Voor Natuureducatie, Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging, Groei&Bloei en de woningcorporaties.

Indien een projectontwikkelaar aanwezig groen niet behoudt of onvoldoende nieuw groen aanlegt, moet er financieel gecompenseerd worden door storting van een bijdrage in het Groenfonds. Met de financiën uit dit fonds kan op een andere plek alsnog openbaar groen worden aangelegd.

In de structuurvisie zijn de volgende beleidsregels geformuleerd:

- Eerste beleidsregel: De oppervlakte bestaand openbaar groen en water, en het aantal bestaande bomen worden ten minste behouden.
- Tweede beleidsregel: Bij planontwikkelingen dient een oppervlakte ter grootte van ten minste 15% van het totale projectgebied openbaar groen te worden.
- Derde beleidsregel: Als het niet haalbaar blijkt om binnen het projectgebied de vereiste 15% openbaar groen te ontwikkelen, dan is het mogelijk:
  1. binnen het projectgebied compenserende maatregelen te treffen tot maximaal 50% van de opgave voor openbaar groen;
  2. de opgave voor openbaar groen te realiseren op andere locaties in dezelfde wijk als waarin het projectgebied ligt. Het te realiseren openbaar groen buiten het projectgebied dient binnen een jaar na oplevering van het projectgebied te zijn aangelegd. Zijn er compenserende maatregelen mogelijk tot maximaal 50% van de opgave voor openbaar groen.
- Vierde beleidsregel: Voor iedere niet gerealiseerde of gecompenseerde vierkante meter openbaar groen is een compensatiebijdrage aan de gemeente verschuldigd van € 250 per m<sup>2</sup> (prijspeil 2019). Het bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de Grond-, weg- en waterbouwindex uit het Meerjarenperspectief Grondexploitaties.
- Vijfde beleidsregel: Het college heeft de bevoegdheid te besluiten tot ontheffing of afwijking van de beleidsregels 2, 3 en 4, indien toepassing leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

#### *Toetsing planvoornemen*

Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van nieuwe woningen. Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt 15% van het projectgebied openbaar groen.

Het toevoegen van groen heeft een positief effect op het terugbrengen van de hittestress in de binnenstad. In zomerperiode stijgen delen van de bebouwde omgeving meer in temperatuur dan de omliggende gebieden. Oorzaak is de sterk versteende omgeving in combinatie met de afwezigheid van water en groen. De locatie rond de Turfmarkt ligt op een locatie waar de hittestress in de binnenstad het grootst is. Door het inbrengen van groen kan dit effect verzacht worden. Vanwege de beschermde omgeving is het aanleggen van extra groen in de binnenstad lastiger. Het planvoornemen draagt bij aan de realisatie van groen voor de directe omgeving en voor de binnenstad en daarmee aan het terugbrengen van de hittestress.

#### **Mobiliteitsplan 2017-2026**

Het mobiliteitsplan is op 20 september 2017 vastgesteld door de gemeenteraad. Dit plan geeft een antwoord op hoe Gouda in de toekomst als stad in beweging kan blijven. Belangrijke aandachtspunten zijn méér ruimte voor de fiets, betere bereikbaarheid en doorstroming, versterken van leefbaarheid en duurzaamheid.

#### *Toetsing planvoornemen*

In paragraaf 4.2 worden de aspecten verkeer en parkeren nader toegelicht.

#### **Parkeerbeleidsplan gemeente Gouda, 2005-2015**

Het parkeerbeleidsplan omvat de beleidsuitgangspunten die passen in het actuele landelijke verkeers- en vervoersbeleid. Het beschrijft de huidige parkeerproblematiek en formuleert maatregelen die leiden tot

"Turfmarkt 60 Gouda" (vastgesteld)

een verbeterde parkeersituatie. Het plan kent twee belangrijke uitgangspunten:

- voorzien in de parkeerbehoefte;
- de gebruiker betaalt.

*Toetsing planvoornemen*

In paragraaf 4.2 worden de aspecten verkeer en parkeren nader toegelicht. Het plan wordt onder meer getoetst aan het parkeerbeleidsplan.

## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Inleiding

Er is naar verschillende ruimtelijk relevante (onderzoeks)aspecten gekeken, om te onderzoeken of het plan uitvoerbaar is. In voorliggend hoofdstuk worden de resultaten hiervan beschreven.

In een aantal onderzoeken is uitgegaan van de realisatie van 26 woningen. Dit aantal is voortgekomen uit plannen die in een eerder stadium gemaakt waren voor 26 woningen, passend binnen de planologische mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan.

In voorliggend bestemmingsplan wordt minder bebouwingsvolume toegestaan waardoor er minder woningen van vergelijkbare grootte gerealiseerd kunnen worden. De conclusies voor 26 woningen zijn daarmee ook voldoende ter onderbouwing van de nieuwe ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

### 4.2 Verkeer en parkeren

#### Parkeren

Een van de doelstellingen in het coalitie akkoord is het creëren van een autoluwe binnenstad. Deze locatie leent zich voor een pilot om de locatie autoluw te maken waarbij voor parkeren kan worden uitgeweken naar de nabijgelegen parkeergelegenheid Bolwerk. Hier is voldoende parkeergelegenheid aanwezig voor bewoners en bezoekers van het plangebied. Met dit bestemmingsplan wordt afgeweken van het vastgestelde parkeerbeleid, omdat er een parkeernorm van nul wordt toegestaan. De woningen in het plangebied kunnen geen aanspraak maken op een parkeerveergunning (en worden op de GROEP lijst gezet).

#### Verkeer

##### *Huidige situatie*

Op het perceel bevond zich in de oude situatie een kerk. Het perceel wordt zowel voor het langzame als het gemotoriseerd verkeer ontsloten op de Turfmarkt. Beide straten zijn in het Mobiliteitsplan aangeduid (en ook als zodanig ingericht) als erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. Binnen het fietsroutenetwerk heeft de Turfmarkt geen specifieke functie. De intensiteit van het gemotoriseerd verkeer op de Turfmarkt (is eenrichtingsverkeer voor alle bestuurders) bedraagt circa 480 motorvoertuigen per etmaal. Dit is een intensiteit die aanvaardbaar is voor een erftoegangsweg. De intensiteit van het fietsverkeer bedraagt op een werkdag circa 480 fietsers per etmaal (een klein deel (circa 60 fietsers) reden tegen de richting in).

##### *Nieuwe situatie*

##### *Verkeersgeneratie*

Er is een inschatting gemaakt van de huidige en toekomstige verkeersgeneratie aan de hand van CROW-publicatie 381. Voor wat betreft de oude situatie (uitgaande van circa 20 parkeerplaatsen) wordt de verkeersgeneratie ervan op de drukste dag ingeschat op circa 160 motorvoertuigen/etmaal. Ten aanzien van de nieuwe situatie is zowel een inschatting gemaakt van de verkeersgeneratie voor de opties rijtjeswoningen en appartementen. Hierbij is gerekend met de kencijfers voor ligging in het centrum in een zeer sterk stedelijk gebied.

In onderstaande afbeelding zijn de resultaten hiervan weergegeven. Op basis hiervan wordt ingeschat dat voor beide opties het aantal verkeersbewegingen op de drukste dagen af neemt.

|                                                    |        |      |                                                |          |          |           |         |
|----------------------------------------------------|--------|------|------------------------------------------------|----------|----------|-----------|---------|
| <b>Nieuwe situatie (woningen)</b>                  |        |      |                                                |          |          |           |         |
| Verkeersgeneratie op basis van CROW-publicatie 381 |        |      |                                                |          |          |           |         |
| Onderdeel                                          | aantal | e.h. | verkeersgeneratie (motorvoertuigen per etmaal) |          |          |           |         |
|                                                    |        |      | per e.h.                                       | per e.h. | per e.h. | subtotaal | totaal  |
|                                                    |        |      | min.                                           | max.     | gem.     | werkdag   | weekdag |
| Rijteswoning tussen/hoek                           | 9 st   |      | 4,5                                            | 5,3      | 4,9      | 44        | 49      |
| koop appartementen midden                          | 16 st  |      | 2,9                                            | 3,7      | 3,3      | 53        | 59      |
| Omrekeningsfactor werkdag naar weekdag: 1,11       |        |      |                                                |          |          |           |         |

#### *Afbeelding inschatting verkeersgeneratie in de toekomstige situatie*

#### *Kanttekening t.a.v. situering parkeervakken*

Een kanttekening ten aanzien van de verkeersgeneratie van deze herontwikkelingslocatie betreft de situering van de parkeervakken. In het voorgaande is uitgegaan van parkeren op de locatie zelf. Zoals toegelicht onder parkeren wordt een pilot gestart om de locatie autoluw te maken. Het aantal verkeersbewegingen is daarom lager dan de berekende verkeersgeneratie.

#### *Fietsparkeren*

Het is van belang om, juist vanwege de situering in sterk stedelijk gebied, bij deze ontwikkeling rekening te houden met het fietsparkeren. Gewenst is om hiervoor de kencijfers van het CROW te hanteren.

#### **Conclusie verkeer**

Ingeschat wordt dat in de beoogde situatie op het drukste moment sprake is van een afname van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de oude situatie. Omdat het parkeren elders wordt ingevuld, dan neemt het aantal (gemotoriseerde) verkeersbewegingen verder af. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met laden- en lossen. Aan de kant van Turfmarkt is het mogelijk om ruimte te creëren om te kunnen laden en lossen.

### **4.3 Bodem**

#### Wettelijk kader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

#### Onderzoek en resultaten

Er zijn van het plangebied bij de Omgevingsdienst Midden-Holland bodemkwaliteitsgegevens bekend. In de omgeving van het plangebied zijn de volgende Bodemonderzoeken en/of beschikkingen uitgevoerd:

- Milieukundig Historisch bodemonderzoek - Het Klooster 7 te Gouda d.d. 07 juni 2008 Koch Bodemtechniek Ref. 080253613 102
- Verkennend bodemonderzoek Conform NEN 5740 Nieuwehaven 45 te Gouda d.d. 8 juni 2005 Amos ref. 05.09.003.BR.11. MGK 201
- Saneringsplan voor verontreinigde bodem aan de Nieuwehaven 45a te Gouda d.d. 23 januari 2004 Amos ref 03.20.005.BR.12.JKO202
- Afperkend bodemonderzoek deellocatie brandstoffenhandel aan de Nieuwehaven 45a te Gouda d.d. 23 januari 2004 Amos ref 3.37.004.BR.11.JKO 203
- Saneringsplan voor verontreinigde bodem aan de Nieuwehaven 45a te Gouda d.d. 16 mei 2003 Amos ref. 03.20.005.BR.11.JKO 204
- Afperkend bodemonderzoek ten behoeve van voorgenomen herinrichting Nieuwehaven 45a te Gouda d.d. 15 mei 2003 Amos ref. 03.16.009.BR.11.JKO 205
- Vooronderzoek conform NEN 5725 - Nieuwehaven 45a te Gouda d.d. 10 april 2003 Amos

"Turfmarkt 60 Gouda" (vastgesteld)

03.09.006.BR.11.JKO 206

- Nader bodemonderzoek ter plaatse van een locatie aan de Nieuwehaven 45A te Gouda (voormalige brandweerkazerne d.d. December 2000 Arnicon ref. COO-517.N 207
- Verkennend en nader bodemonderzoek ter plaatse van een locatie aan de Nieuwehaven 45a te Gouda (brandweerkazerne) d.d. 4 Mei 1999 Arnicon C99-186 208
- Historisch vooronderzoek het Klooster 7 en Turfmarkt 60 te Gouda, Antea Group, d.d. 21 juni 2018, ref 0434235.00

Bovenstaande informatie is beschikbaar bij de Omgevingsdienst Midden Holland (ODMH). Ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het onderdeel Bouwen een verkennend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Voor de bestemmingswijziging is dit niet noodzakelijk.

#### Conclusie

Een nader onderzoek dient uitgevoerd te worden in het kader van de omgevingsvergunning, dit levert geen belemmering op voor het bestemmingsplan.

## **4.4 Luchtkwaliteit**

#### Wettelijk kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.2 weergegeven.

*Tabel: Grenswaarden Wet luchtkwaliteit*

| stof              | grenswaarden         |
|-------------------|----------------------|
| NO <sub>2</sub>   | 40 µg/m <sup>3</sup> |
| PM <sub>10</sub>  | 40 µg/m <sup>3</sup> |
| PM <sub>2,5</sub> | 25 µg/m <sup>3</sup> |

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

#### *Besluit niet in betekenende mate*

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (= 1,2 µg/m<sup>3</sup>);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m<sup>2</sup> bij één ontsluitingsweg en 200.000 m<sup>2</sup> bij twee ontsluitingswegen.

#### Onderzoek en resultaten

De ontwikkeling betreft de realisatie van 26 woningen. Dit is onder de getalsmatige grens van de regeling NIBM. Het plan kan worden onderbouwd met behulp van de NIBM-regeling.

Uit de monitoringtool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) blijkt dat de

"Turfmarkt 60 Gouda" (vastgesteld)



luchtkwaliteit ter plaatse van de singels van Gouda voldoende is. De verwachting is dat dit ook geldt voor het gebied binnen de Goudse singels.

#### Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## **4.5 Geluid**

### Toetsingskader

Woningen zijn geluidgevoelige functies waarvoor het akoestisch klimaat aannemelijk dient worden gemaakt. Akoestisch onderzoek is volgens de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk indien de woningen liggen binnen de geluidzone van gezoneerde wegen. Wegen met een maximum snelheid van 50 km/u of hoger zijn gezoneerd.

### Beoordeling

Er wordt een geluidsgevoelige bestemming gerealiseerd. Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van een omliggende weg of spoorweg. Ook is de locatie rondom afgeschermd door bestaande bebouwing. Ook ligt de locatie niet binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein. Er is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

#### Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## **4.6 Bedrijven- en milieuzonering**

### Wettelijk kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

In de VNG-publicatie wordt onderscheid gemaakt tussen een lijst voor rustige woonwijken en gemengde gebieden en een lijst die kan worden gebruikt wanneer sprake is van functiemenging.

Voor rustige woonwijken en gemengde gebieden is in de publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden.

### Onderzoek en resultaten

De ontwikkeling betreft een milieugevoelige activiteit. In de directe nabijheid liggen enkel gemengde- en woonbestemmingen welke omgeven worden door tuinen en erven. In de binnenstad van Gouda is sprake van functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Omliggende bedrijvigheid wordt dan ook niet beperkt door de bestemming Gemengd (overeenkomstig de vigerende bestemming).

#### Conclusie

Het aspect bedrijven- en milieuzonering levert geen belemmering op voor het planvoornemen.

## **4.7 Flora en fauna**

### Wettelijk kader

Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse

"Turfmarkt 60 Gouda" (vastgesteld)



Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

#### *Gebiedsbescherming*

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura 2000-gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

#### *Soortenbescherming*

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

#### Beoordeling

Aangezien de voormalige bebouwing inmiddels gesloopt is, hoeft er geen nader ecologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

#### Conclusie

Dit aspect levert geen belemmering op voor het bestemmingsplan. Onderzoek is niet benodigd aangezien de voormalige bebouwing is gesloopt. Omgevingsdienst Haaglanden heeft vanuit de Wet natuurbescherming ontheffing gegeven voor de sloop van de voormalige kerk (provincie Zuid-Holland was bevoegd gezag bij afgeven ontheffing i.r.t. sloop van bebouwing). Daarmee samenhangend worden aanvullende eisen gesteld met betrekking tot nieuwbouw op Turfmarkt 60.

## **4.8 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.

#### Onderzoek en resultaten

In het kader van de ontwikkeling van het plangebied is onderzocht of er relevante risicobronnen in de omgeving van het plangebied zijn.

#### *Inrichtingen*

Binnen en nabij het plangebied liggen geen externe veiligheid relevante inrichtingen.

#### *Transport over de weg*

In de nabijheid van het plangebied liggen geen wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

#### *Transport over het water*

In de nabijheid van het plangebied liggen geen vaarwegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

#### *Transport per buisleiding*

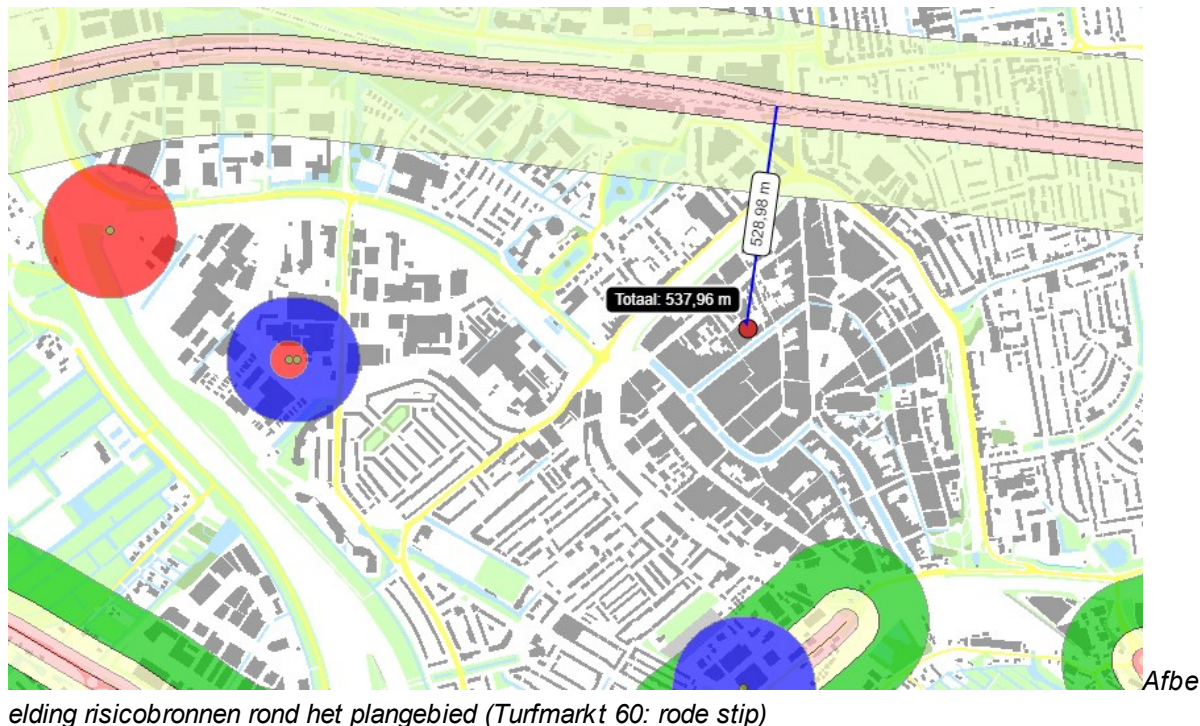
"Turfmarkt 60 Gouda" (vastgesteld)



In de nabijheid van het plangebied liggen geen buisleidingen die relevant zijn voor externe veiligheid.

#### *Transport over het spoor*

Op ruim 500 meter afstand ligt het spoor Rotterdam - Utrecht waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Dit traject valt onder het landelijke Basisnet spoor (landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen). Gezien de afstand tot het spoor (ruim 500 meter) is alleen het scenario relevant van het vrijkomen van giftige (rook)gassen.



#### Conclusie

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied liggen geen inrichtingen, wegen, buisleidingen en vaarwegen, die in het kader van externe veiligheid een beperking vormen voor het plangebied. De enige relevante risicobron in de nabijheid (500 meter) van het plangebied is het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor.

Zoals in de Visie EV van Gouda opgenomen is de benodigde maatregel in dit verband het kunnen uitschakelen met één druk op de knop (of door de stekker eruit te halen) van de mechanische ventilatie in de woningen. Dit moet als voorwaarde in de omgevingsvergunning worden opgenomen. Het groepsrisico is hiermee voldoende verantwoord.

## **4.9 Cultuurhistorie en archeologie**

### **4.9.1 Cultuurhistorie**

#### Beleidskader

##### *Nota Cultuurhistorie*

De Nota Cultuurhistorie van de gemeente Gouda 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 (het zgn. belvederebeleid). Samen met de Erfgoedvisie vormt de nota het cultuurhistorisch beleidskader voor de toetsing en begeleiding van bouwinitiatieven.

"Turfmarkt 60 Gouda" (vastgesteld)



### *Erfgoedvisie*

Sinds het vaststellen van de nota Cultuurhistorie in 2005 is de omgeving veranderd. Budgetten voor stedelijke vernieuwing zijn weggefallen en hervormingen en bezuinigingen als gevolg van de crisis hebben hun invloed op het erfgoed in Gouda.

Gouda wil zich daarbij blijven profileren met haar erfgoed en moet daarom antwoorden geven op de gevolgen van de economische dynamiek en vorm geven aan nieuwe inzichten. Belangrijke verschuiving is dat lange tijd het monument als object belangrijk was. Nu is de context leidend zonder daarbij het object uit het oog te verliezen. Lag voorheen de nadruk vooral op conservering van het object, nu ligt de focus juist op de ontwikkeling van het aanwezige erfgoed.

### *Erfgoedverordening*

De gemeente Gouda heeft in 2017 de Erfgoedverordening vastgesteld. Het begrip erfgoed wordt breed geïnterpreteerd omdat het veel meer betreft dan alleen monumentale objecten. Het gaat ook om cultuurgoederen, immaterieel erfgoed, ensembles, stadsgezichten en structuren. De voorheen geldende 'monumentenverordening' (officieel: Verordening inzake monumenten en archeologie) richtte zich echter uitsluitend op het gebouwd erfgoed en het bodemarchief. In de Erfgoedverordening wordt geregeld wat de gemeente kan beschermen en hoe ze dat doet, hoe ze veranderingen aan het beschermd erfgoed beoordeelt, wat de rechten en plichten zijn van eigenaren en gebruikers en wat de bevoegdheid van B&W is om over de vergunningen voor rijksmonumenten te besluiten.

### *Beleidsnotitie openbaarheid zijlen, stegen, hofjes, poorten en plaatsen in de binnenstad*

In algemeenheid kan worden gesteld dat openbare zijlen e.d. in de binnenstad met regelmaat worden gebruikt op een wijze die overlast veroorzaakt voor direct omwonenden en die gevoelens van onveiligheid teweeg brengen. Het afsluiten van deze openbare zijlen e.d. kan ter plaatse een oplossing bieden. Het is echter geen structurele oplossing, bovendien kan afsluiting leiden tot een verschuiving van de problemen. Probleemverschuivingen kunnen op hun beurt weer leiden tot nieuwe verzoeken om afsluiting. Uiteindelijk kan de stad hierdoor veranderen in een mensoonvriendelijke omgeving, die het gevoel van onveiligheid juist zal vergroten. Het bestaande beleid, zoals o.a. geformuleerd in bestemmingsplannen, Nota Cultuurhistorie en de Erfgoedvisie, is gericht op het open(baar) houden van openbare ruimten. De redenen hiervoor zijn deels gelegen in de aanwezige cultuurhistorische- en stedenbouwkundige waarden. Samenvattend wordt geconcludeerd dat permanente afsluiting van zijlen als zeer ongewenst wordt beschouwd. Ook afsluiting onder voorwaarden stuit op bezwaren, evenals het bebouwen ervan. In principe zal dan ook gekozen moeten worden voor het open(baar) houden en maken van openbare zijlen e.d.

### Beoordeling plan

Ten behoeve van het plan is een globale cultuurhistorische analyse uitgevoerd, deze is als Bijlage 1 bijgevoegd.

De cultuurhistorische waarden in het plangebied worden beschermd en behouden door het overnemen van de geldende dubbelbestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorie' en 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' in dit bestemmingsplan.

In lijn met de beleidsnotitie openbaarheid zijlen, stegen, hofjes, poorten en plaatsen in de binnenstad wordt de historische zijlen- en stegenstructuur behouden, zichtbaar en zo mogelijk functioneel gebruikt voor ontsluiting van het binnenterrein en/of waterbergend vermogen, en blijven ze onbebouwd.

## **4.9.2 Archeologie**

### Beleid en normstelling

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

"Turfmarkt 60 Gouda" (vastgesteld)



bodemverstorende werkzaamheden.

In sommige gevallen geldt vrijstelling van deze verplichting. In het beleid is opgenomen in welke situaties deze vrijstelling van toepassing is. De omvang van de ontwikkeling en de diepte waarin wordt gegraven zijn daarbij bepalend.

Waar mogelijk probeert Gouda behoud in situ 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.

De gebieden met hoge archeologische verwachting, inclusief hoogwaardige gebieden, zoals weergegeven op de ABK 2011, zijn opgenomen op de verbeelding. Deze gebieden krijgen een dubbelbestemming, 'waarde archeologie'.

#### Beoordeling

Het plangebied Turfmarkt kerk ligt in de historische Goudse binnenstad. Dit gebied is op de archeologische Basiskaart Gouda aangeduid als hoogwaardig: er zitten met zekerheid behoudenswaardige archeologische sporen en vondsten. In een bewoningspakket van ongeveer 5 tot 6 meter dikte is een opeenstapeling van archeologische resten van de stedelijke bebouwingen uit de late Middeleeuwen en Nieuwe tijd (13e/14e eeuw t/m 20e eeuw) te verwachten. Ook kan niet worden uitgesloten dat er nog oudere bewoningssporen uit de prestedelijke periode (11e/12e eeuw, middelhoge verwachting) of zelfs de Romeinse tijd (lage verwachting) bewaard zijn gebleven.

De aard van de te verwachten archeologische sporen is niet exact bekend. Direct ten noorden van het plangebied lag in de 15e en 16e eeuw het Clarissenklooster, deels opgegraven in 2008. Uit dat uitgevoerde archeologisch onderzoek en uit archiefbronnen blijkt dat een groot gebouw van het klooster, vermoedelijk de refter, nog in de bodem aanwezig is. Naar verwachting bevinden deze restanten zich echter naast- en dus buiten het plangebied.

In het plangebied zelf worden voornamelijk ophooglagen verwacht op de achtererven van de huizen aan de Turfmarkt, met in die ophogingen mogelijk kleine structuren als schuren en werkplaatsen. Daarnaast kunnen er sporen aanwezig zijn van ambachtelijke activiteiten, zoals ovens en stortplaatsen. Op een dieper niveau zijn mogelijk restanten van de ontginning van het gebied terug te vinden, zoals greppels, houten palissades en houten boerderijen. Over deze periode is in Gouda archeologisch gezien nog relatief weinig bekend.

De mogelijk aanwezige archeologische waarden in het plangebied zijn beschermd door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Indien sprake is van een overschrijding van de vrijstellingsgrenzen (wanneer geen archeologisch onderzoek nodig is) is archeologisch onderzoek nodig in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen.

## **4.10 Milieu Effect Rapportage**

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat. Van belang hierbij is wanneer er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het planvoornemen ligt ruimschoots onder de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. en is daarmee niet rechtstreeks plan-m.e.r.-, project-m.e.r. of m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor het planvoornemen is een vormvrije m.e.r. beoordeling opgesteld.

#### Vormvrije m.e.r.-beoordeling

##### *1 Kenmerken van de ontwikkeling*

|                        |                                                               |
|------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Aard omvang activiteit | Oprichten woningen. Gezien m.e.r. regelgeving beperkt impact. |
|------------------------|---------------------------------------------------------------|

"Turfmarkt 60 Gouda" (vastgesteld)



|                         |                                                                                                                                                                |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cumulatie               | Voor wat betreft de milieuaspecten lucht en geluid zijn de effecten op de gecumuleerde omgevingswaarden verwaarloosbaar.                                       |
| Natuurlijke hulpbronnen | Mogelijk effecten op beschermende soorten zijn uit te sluiten.                                                                                                 |
| Ongevallen              | Geen toename groepsrisico.                                                                                                                                     |
| Gezondheidseffecten     | De milieukwaliteitsmaat ter plaatse van de omliggende woningen is in de referentie situatie matig en blijft met de realisatie van de beoogde bestemming matig. |

## 2 Locatie van de ontwikkeling

|                                  |                                                                                        |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Bestaand grondgebruik            | Het gebruik van de gronden is restanten van de kerk en bestrating.                     |
| Opnamevermogen Natuurlijk milieu | Verhoging van de milieuaspecten lucht en geluid om de directe omgeving is zeer gering. |

## 3 Potentiële effecten

|                     |                                                                                                                              |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Natuur              | Effecten op beschermde soorten kunnen voldoende voorkomen worden met maatregelen.                                            |
| Cultuur/archeologie | De locatie is gesitueerd in hoogwaardig archeologisch gebied, kans op verstoring door heien                                  |
|                     | De maximale contouren passen binnen het verstedelijkt karakter van de omgeving.                                              |
| Verkeer             | De effecten op het omliggende hoofdwegenet zijn verwaarloosbaar.                                                             |
| Geluid              | Plangebied is niet geluidszone gelegen                                                                                       |
| Lucht               | Voor lucht geldt dat er geen overschrijdingen plaatsvinden van de luchtkwaliteitsnormen.                                     |
| Bodem               | Op de locatie is een bodemverontreiniging. Er moet een nader verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd bij ontwikkelingen. |
| Ongevallen          | Maatregelen in verband met het groepsrisico is niet noodzakelijk.                                                            |
| Gezondheidseffecten | Er treedt geen significant verslechtering van de milieukwaliteitsmaat op.                                                    |

## Conclusie

- De ontwikkelingen leiden niet tot belangrijke uitstoot van verontreinigingen.
- Er treedt dan ook geen belangrijke cumulatie op met betrekking tot geluid en/of luchtkwaliteit.
- Er zijn geen bijzondere effecten op beschermde gebieden te verwachten.
- De ontwikkelingen hebben geen bijzondere negatieve invloed op de omliggende woningen.

Op grond van het bovenstaande is het niet te verwachten dat het vaststellen van het bestemmingsplan leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Het opstellen van een milieueffectrapport is dan ook niet aan de orde. Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit voor zowel welstand als cultuurhistorie zal het bouwplan nog beoordeeld moeten door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. De toets aan de Welstandsnota 2017 zal plaatsvinden bij de behandeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

## 4.11 Waterhuishouding

### Wettelijk kader

#### *Waterbeheer en watertoets*

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

#### *Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer*

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het hoogheemraadschap nader wordt behandeld.

#### *Waterschapsbeleid*

Het algemeen bestuur van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' (WBP5) vastgesteld. In het WBP5 wordt richting gegeven aan het waterbeheer in de periode 2016-2021. Daarmee realiseert Rijnland de ambities uit het coalitieakkoord, zodat het gebied nu en in de toekomst goed beschermd wordt tegen overstromingen en wateroverlast, er een goede waterkwaliteit ontstaat, het afvalwater op duurzame wijze wordt gezuiverd en de grondstoffen worden hergebruikt. In het WBP5 staat samen werken met de omgeving aan water centraal. Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

#### *Keur en uitvoeringsregels*

Op grond van de Waterwet is Rijnland als hoogheemraadschap 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 het onttrekken en lozen van grondwater en het aanbrengen van verhard oppervlak.

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een "ja, tenzij" benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of is een watervergunning vereist.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen.

#### *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 uitlopende 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.

#### 4.11.1 Waterparagraaf

##### Huidige situatie

###### *Algemeen*

Het plangebied ligt in het centrum van Gouda en is volledig verhard en bestaat uit diverse gebouwen.

###### *Bodem*

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Gouda en is op de bodemkaart van Nederland niet gekarteerd. De maaiveldhoogte in het plangebied is circa NAP 0 t/m -0,5 m.

###### *Waterkwantiteit*

Ten noorden van het plangebied ligt de primaire watergang Kattensingel. Ten westen van het plangebied is de primaire watergang Gouwe gelegen en ten zuiden ligt de Turfmarktgracht (primaire watergang). Voor alle drie de primaire watergangen geldt aan weerszijden een beschermingszone van 5 meter. Binnen deze zones gelden beperkingen voor bouwen en aanleggen om onderhoud aan de watergangen mogelijk te houden. Het plangebied ligt niet in een kern- of beschermingszone van een primaire watergang.

###### *Veiligheid en waterkeringen*

Op korte afstand ten westen van het plangebied ligt een regionale kering. Het plangebied ligt niet in de kern- of beschermingszone van een waterkering.

###### *Afvalwaterketen en riolering*

De locatie waar de functiewijziging plaatsvindt is in de huidige situatie aangesloten op een rioolstelsel.

##### Toekomstige situatie

###### *Algemeen*

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van nieuwbouw woningen met eventueel gemengd gebruik op de begane grond.

###### *Waterkwantiteit*

Het plangebied is volledig verhard. In de toekomstige situatie wordt 15% van het plangebied als openbaar groen ingericht. Daardoor neemt het verhard oppervlak af in het plangebied. Watercompensatie is daarom niet nodig.

###### *Watersysteemkwaliteit en ecologie*

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen.

###### *Veiligheid en waterkeringen*

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van watergangen of waterkeringen. Voor voorliggend plan is geen vergunning op basis van de Keur nodig.

###### *Riolering en afkoppelen*

De locatie waar de functiewijziging plaatsvindt is in de huidige situatie aangesloten op een rioolstelsel.

###### *Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater*

Voor de behandeling van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. De afvoer van hemelwater en afvalwater wordt uitgewerkt in het civieltechnisch ontwerp hetgeen wordt opgesteld in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen. Dit staat de planologische haalbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

###### *Verbetering door aanleg groen*

"Turfmarkt 60 Gouda" (vastgesteld)



In de sterk versteende omgeving kan het regenwater nergens naar toe. Er is een snelle afwatering bovengronds naar de laagste delen (vaak panden). De aanleg van groen kan daadwerkelijk wateroverlast beperken. Dan is het mogelijk om het overtollige hemelwater bovengronds te leiden naar het groen waardoor wateroverlast in bijvoorbeeld de Lange dwarsstraat en in de panden verminderd kan worden. De aanleg van groen in het plangebied draagt bij aan de verbetering van de afvoer van hemelwater. Met een groenstrook zijn er meer mogelijkheden om het hemelwater af te koppelen, het kwetsbare riool te ontlasten en kan de zuivering van het water op de rioolwaterzuivering verbeteren. Of kan het dienen als een infiltratievoorziening om het grondwater nog beter op peil te houden, daarmee kan mogelijk funderingsschade voorkomen worden. Bij de aanleg van groen moet wel rekening worden gehouden met de verwachte daling van het grondwaterpeil.

### **Conclusie**

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

## **4.12 Niet- gesprongen explosieven (NGE's)**

Voor bepaalde gebieden geldt een hoge verwachtingswaarde voor het aantreffen van niet-gesprongen explosieven. Bij het ontwikkelen van een plan moet hier rekening mee worden gehouden. Wanneer in een vroeg stadium onderzoek wordt verricht naar het al dan niet voorkomen van NGE's kunnen passende maatregelen worden getroffen. Uit ervaring is gebleken dat circa 10 tot 15% van de gebruikte Conventionele Explosieven (hierna CE) uit de WOII periode 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 uitgevoerd om te bepalen voor welke gebieden een verhoogd risico geldt op achtergebleven CE. Hieruit blijkt dat het plangebied onverdacht is voor wat betreft het voorkomen van CE. Verder onderzoek naar CE is niet noodzakelijk. Hoewel er geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van CE, kan niet met zekerheid worden gesteld dat die er niet zijn. Als men bij graafwerk stuit op een verdacht object, zijn passende maatregelen nodig.

## **4.13 Duurzaamheid**

### **Beleid**

De rijksoverheid heeft de ambitie om in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal en klimaatbestendig te zijn. Gouda heeft als ambitie om dit in 2040 voor haar gemeente te bereiken. In Gouda zijn op gebied van duurzaamheid de volgende gemeentelijke beleidsstukken leidend:

- Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2016 - 2019: 'Op weg naar een CO<sub>2</sub>-neutraal Gouda',
- Motie van november 2017 over Energieneutraal bouwen in Gouda,
- Het Collegebesluit van juni 2018 over 'Aardgasvrije nieuwbouw Gouda',\
- De ambities die voor ontwikkelingen in de Spoorzone zijn geformuleerd.

Begin 2018 heeft de gemeente het regionale convenant 2025 Energietransitie Midden-Holland ondertekend waarin de gezamenlijke doelstelling staat om 3,9 PJ energie te besparen en 4,9 PJ duurzame energie op te wekken.

Aardgasvrij is inmiddels voor kleinverbruikers gebruikelijk sinds op 1 juli 2018 de wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) in werking is getreden. Deze wet regelt onder meer dat de aansluitplicht voor kleinverbruikers op het aardgasnet is vervallen. Daar netbeheerders alleen wettelijke taken uitvoeren, komt het erop neer dat zij kleinverbruikers (zoals woningen) niet meer aansluiten.

### **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.

*Concrete randvoorwaarden voor de ontwikkelende partijen zijn:*

- Nieuwbouw is aardgasvrij en (richting) energieneutraal en zo mogelijk Nul-op-de-meter of energieleverend;
- Verwarming en koeling van de gebouwen gebeurt met een open warmte- en koudeopslag in de bodem in combinatie met warmtepompen of een energetisch efficiëntere techniek. Bij voorkeur geen luchtwarmtepomp in binnenstedelijk gebied toepassen. Indien een warmtenet wordt aangelegd in de binnenstad dient hierop t.z.t. te kunnen worden aangesloten. Reservering voor aansluiting en warmte uitwisseling meenemen in het ontwerp.
- Toepassen van PV-panelen en zonneboiler of combinatie met PVT-panelen indien mogelijk. De nieuwbouw is gelegen in beschermd stadsgezicht. In de Welstandsnota is het volgende opgenomen over het toepassen van zonnepanelen op de daken en aan gevels: *"In afwijking van het bepaalde in de welstandscriteria - regulier, zijn zonnepanelen in dit gebied (beschermd stadsgezicht) niet toegestaan indien zichtbaar vanaf het publiek domein, omdat zonnepanelen een hinderlijke inbreuk kunnen vormen op het waardevolle karakter van de binnenstad door hun uiterlijk en plaatsing. Zij dienen daarom niet zichtbaar te zijn vanuit de publieke ruimte."* Er zijn echter diverse mogelijkheden voor zonne-energie: dakpannen/leien met zonnecellen, zonnepanelen met prints, energiedaken, zonnegevels, waardoor de opwekunits integraal in het ontwerp kunnen worden meegenomen.
- GPR-score voor het thema energie ten minste 9 en bij voorkeur 10 (streven naar Nul op de meter).

Om energieneutrale of NOM-nieuwbouw mogelijk te maken, dient aandacht besteed te worden aan:

- De bezonning:
  1. oriëntatie van de woningen zoveel mogelijk op de zon gericht voor een goede benutting van zonne-energie: passief (zoninval door ramen) en actief met zonnepanelen en zonneboilers (Zuid of Oost-West gericht);
  2. strategisch plaatsen van bomen (waardoor daken met zonne-energie voldoende zonlicht blijven ontvangen);
- Compact bouwen, waardoor minder warmte verloren gaat;
- Laagtemperatuurverwarming toepassen;
- Warmteterugwinning op ventilatielucht en douchewater;
- De mogelijkheid om serres te plaatsen.

Bij zongeorïënteerde woningen is oververhitting een aandachtspunt. De kans op oververhitting kan worden verkleind door vaste (passieve) zonwering in de vorm van overstekken toe te passen. Ook zal de toepassing van zonnepanelen, groene daken en bodemwarmtewisselaars of WKO de kans op oververhitting verkleinen.

### **Duurzame mobiliteit**

Indien er parkeerplaatsen op de locatie gerealiseerd worden dient er aandacht te zijn voor laadpalen voor elektrische auto's. Indien mogelijk kunnen de parkeerplekken overkapt worden met zonnepanelen.

### **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 instrument GPR-gebouw kan uitstekend worden ingezet om over zowel de energieprestatie van het gebouw als de andere duurzaamheidsaspecten afspraken te maken. Met GPR worden, gedurende de bouwontwikkeling, op gebouwniveau prestaties op het gebied van duurzaamheid en toekomstgericht bouwen gemonitord. De GPR werkt met rapportcijfers op de volgende thema's: energie, milieu, gebruikerskwaliteit, toekomstwaarde en gezondheid.

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"). Hierbij wordt aandacht gevraagd voor:

"Turfmarkt 60 Gouda" (vastgesteld)



- Het gebruik van hergebruikte en hernieuwbare materialen bij gebouwen en in de openbare ruimte
- De sloopfase in de toekomst, zodat materialen zoveel mogelijk opnieuw gebruikt kunnen worden of een minimale milieu impact hebben na sloop.

### **Klimaatadaptatie**

Gouda streeft voor de lange termijn naar een robuust perspectief voor een leefbare stad. Bij het ontwerp voor de stad is het belangrijk rekening te houden met steeds vaker voorkomende extreme situaties van wolkbreuken, droogte en hittegolven. De hele binnenstad is nu al relatief warm. De Clarissenhof en omgeving bestaat uit relatief veel steen en is daarmee samen met de Markt relatief de warmste plek uit de binnenstad.

Het is daarom van belang zoveel mogelijk te ontharden, te vergroenen en om ruimte voor water en buffering van water voor drogere tijden te creëren.

Hiervoor is het nodig een integrale benadering te hanteren bijvoorbeeld op het gebied van funderingsherstel, eco-innovation, waterbeheer, infrastructuur en governance.

Wateroverlast moet worden beperkt door waterberging en stedelijk groen aangemoedigd. Bij nieuwbouw wordt daarom ingezet op voldoende ruimte voor kwalitatief groen. Meer groen draagt bij aan het beperken van hittestress en het tegengaan van verdroging. Gevelgroen vermindert de absorptie van warmte door de gevel en verlaagt de temperatuur. Extra groen van bomen en struiken brengt schaduw en verkoeling.

Waterberging door infiltratietechnieken om regenwater in de bodem vast te houden gaat verdroging en daarmee verzakkingen tegen. Het zorgt bovendien voor minder druk op het riool en vertraagde afvoer naar het oppervlaktewater. Dit vermindert de belasting van het watersysteem.

Concrete randvoorwaarden voor het verbeteren van de klimaatbestendigheid (water vasthouden en minder hittestress) voor de ontwikkelende partijen door:

- Een zoveel mogelijk groene inrichting met hoog en laag groen;
- Bomen die gekapt worden, dienen terug te komen in de nieuwe inrichtingsplannen. Hierbij moet minimaal gewerkt worden met het 1 op 1 vervangingsprincipe;
- Het toepassen van groene daken en/of gevels);
- Het toepassen van open bestrating op particulier en openbaar terrein;
- Realisatie van extra wateropvang voor perioden met hevige regenval.

### **Natuurinclusief bouwen**

Een aantal diersoorten gebruikt bij voorkeur 'onze' gebouwen om tot broeden te komen, jongen groot te brengen en/of te overwinteren. Bij nieuwbouw kunnen, op een relatief simpele en goedkope manier, voorzieningen worden ingebouwd voor mussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Schakel daarvoor in een vroeg stadium een (stads)ecoloog in zodat voorzieningen al in de plan- en ontwerpfase worden meegenomen. Ook bij renovatie projecten kunnen deze voorzieningen verwerkt worden.

Naast het aanbrengen van verblijfplaatsen is bij natuurinclusief bouwen tevens het aanleggen van (het juiste) groen in de openbare ruimte en tuinen van groot belang. Insecten, zaden en vruchten vormen een voedselbron voor vogels, zoogdieren en amfibieën.

Natuurinclusief bouwen heeft veel voordelen voor mens en dier, het vergroot de biodiversiteit en het zorgt voor een prettig leefklimaat. Het creëert een win-win situatie en is een voorwaarde om onze omgeving leefbaar en toekomstbestendig te houden.

## Hoofdstuk 5 Juridische plantoelichting

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opbouw en inhoud van de regels van het bestemmingsplan "Turfmarkt 60 Gouda". In de voorgaande hoofdstukken is het beleid beschreven en zijn de ruimtelijke en functionele opzet van het plangebied toegelicht. De regels zijn niets meer en niets minder dan de juridische vertaling van de gemaakte keuzes voor dit plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op een herinrichting van het perceel voor panden, waar stads gewoond kan worden, met de mogelijkheid tot binnenstadse voorzieningen op de begane grond, met uitzondering van horeca en detailhandel.

### 5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader voor het plangebied. Op basis van dit bestemmingsplan zal de beoogde ontwikkeling zonder verdere uitwerking van de bestemmingen of andere planologisch-juridische procedures kunnen worden uitgevoerd. Iedere functie in het plangebied is voorzien van een daarop toegesneden bestemmingsregeling.

De planopzet biedt flexibiliteit voor de beoogde herinrichting en tegelijkertijd rechtszekerheid voor de gebruikers van de aangrenzende gebieden. De in het plan vastgelegde omvang van de diverse functies is vastgelegd op de verbeelding en in de bestemmingsregeling. Door deze wijze van bestemmen zijn de functies ruimtelijk begrensd.

Ingevolge de Wro, het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd en gepresenteerd te worden en tevens digitaal uitwisselbaar gemaakt te worden. Er is een aantal standaarden door het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat ontwikkeld, waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). In dit bestemmingsplan is van deze standaarden voor zover van toepassing gebruikgemaakt. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke bestemmingsplannen gediend. Het bestemmingsplan is tevens afgestemd op de terminologie en regelgeving zoals opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De regeling is tevens afgestemd op de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Binnenstad West'.

### 5.2 Opbouw van de regels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de definities van begrippen, die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn en de wijze van meten. In hoofdstuk twee wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene bepalingen. De overgangs- en slotbepalingen maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk.

### 5.3 Bestemmingen

#### Artikel 3 Gemengd

Het gemengde karakter komt tot uiting doordat verschillende functies zijn toegestaan op de begane grond, zoals wonen, kantoren en publieksgerichte dienstverlening. Op de eerste verdieping en hoger is uitsluitend de functie wonen en bij wonen behorende toegangen en bergingen toegestaan.

De bouwregels voor deze bestemming, die vrijwel uitsluitend de hoofdbebouwing betreft, zijn opgenomen in de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht'.

#### Artikel 4 Tuin - Erf

Het terrein rondom het hoofdgebouw is bestemd als 'Tuin - Erf'. Deze gronden zijn bestemd als erven, tuinen en toegangspaden voor de aangrenzende hoofdbestemmingen, speelplaatsen en een verkeersverbinding ten behoeve van langzaam verkeer. Parkeren is als recht overal binnen deze bestemming toegestaan, onder de voorwaarde dat dit ten dienste van de aangrenzende bestemming is.

Op deze gronden zijn bijbehorende bouwwerken, carports, luifels en terreinafscheidingen toegestaan. Het bebouwingspercentage in principe 50%.

"Turfmarkt 60 Gouda" (vastgesteld)



### **Artikel 5 Verkeer - Verblijf**

Een klein deel van het openbaar gebied, een strook langs de Turfmarkt en het steegje aan de achterzijde van het plangebied (Vrouwepoort), wordt door middel van de bestemming 'Verkeer - Verblijf' het verblijfskarakter benadrukt. Binnen deze bestemming zijn met name verhardingen voor het auto-, fiets- en voetgangersverkeer en parkeren toegestaan.

### **Artikel 6 Waarde - Archeologie**

Het gehele plangebied is aangegeven met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Voor deze gronden geldt de gemeentelijke Erfgoedverordening Gouda 2017.

### **Artikel 7 Waarde - Beschermd stadsgezicht**

Het gehele plangebied valt onder het beschermd stadsgezicht. Dit is op de verbeelding aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht'. In de regels zijn voor de betreffende panden specifieke bouwregels opgenomen.

### **Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie**

De dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie" ligt over het hele plangebied. Hier is gesteld dat de gronden tevens bestemd zijn voor de bescherming van de cultuurhistorische waarden, waarbij wordt verwezen naar de gemeentelijke Erfgoedverordening Gouda 2017. Hier wordt niet alleen bedoeld op de bescherming van monumenten, beeldbepalende panden en structuren, aangezien deze op basis van die verordening zijn/worden beschermd, maar ook op ruimtelijke structuren, zoals de stoepenzone, de zijlen en stegen.

## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge het Bro heeft de gemeente de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen (artikel 3.1.6 lid 1 sub f Bro). Dit bestemmingsplan wordt door de gemeente Gouda opgesteld als logisch vervolg op het voorbereidingsbesluit dat zij heeft genomen op 26 september 2018. Het vaststellen van een exploitatieplan voor het verhalen kosten is dan ook niet aan de orde.

### 6.2 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.

### 6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van het bestuurlijke overleg (conform artikel 3.1 Bro) met het waterschap en met die diensten van de provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. Het genoemde overleg heeft plaats gevonden aan de hand van het concept ontwerp bestemmingsplan. De eventuele reacties en zienswijzen zijn in dit hoofdstuk verwoord.

#### 6.3.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Over het bestuurlijk overleg is door de gemeente met diverse partijen (zoals de provincie, het hoogheemraadschap) het wettelijk verplichte overleg gevoerd. Het ontwerpbestemmingsplan is voorafgaand aan de ter inzage periode naar de overlegpartners gestuurd op 19 juli 2019.

De volgende vooroverlegreacties zijn ontvangen:

- **Veiligheidsregio Hollands Midden**
  1. Er wordt door de veiligheidsregio geconcludeerd dat niet vastgesteld kan worden of voldaan kan worden aan afmetingen die worden gesteld aan calamiteitenroutes. Bij de verdere uitwerking van de plannen (inrichting van het gebied) wordt in overleg met de brandweer de calamiteitenroute naar de woningen verder ontworpen conform de eisen uit de Handleiding Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Dit staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.
  2. De opkomstrijd voor brandweer wordt overschreden met maximaal 2 minuten. De geringe overschrijding wordt geaccepteerd.
- **Hoogheemraadschap van Rijnland**
  1. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding. Er is geen watervergunning nodig.
- **Provincie Zuid-Holland**
  1. Het plan is niet in strijd met het provinciaal beleid en is derhalve ook niet inhoudelijk getoetst.

### 6.3.2 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt, zoals de wet voorschrijft, gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd, waarbij zienswijzen kunnen worden ingediend. Van de zienswijzenprocedure wordt te zijner tijd in deze paragraaf verslag gedaan. Na de zienswijzenprocedure wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. De raad kan het plan gewijzigd of ongewijzigd vaststellen. Het vastgestelde bestemmingsplan behoeft op grond van de Wro geen goedkeuring meer van Gedeputeerde Staten. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking.

### 6.3.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Turfmarkt 60 Gouda' heeft van donderdag 22 augustus tot en met woensdag 2 oktober 2019 ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn 4 schriftelijke zienswijzen en 1 zienswijze per e-mail ingediend door belanghebbenden. De zienswijzen zijn samengevat in de nota van beantwoording zienswijzen en van een antwoord voorzien. Deze nota is als Bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. De zienswijzen geven geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

### 6.3.4 Ambtshalve wijziging

De voorgestelde ambtshalve wijziging heeft betrekking op de regels.

#### 6.3.4.1 Regels

In artikel 4.2.1 van het ontwerpbestemmingsplan 'Turfmarkt 60 Gouda' zijn de bouwregels weergegeven voor de bestemming 'Tuin - Erf'. Daarbij is echter geen vertaling gegeven aan de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' die in het bestemmingsplan "Binnenstad West" van toepassing is op het voorterrein van het plangebied van bestemmingsplan 'Turfmarkt 60 Gouda'.

Deze omissie wordt hersteld door in artikel 4.2.1 lid a.:

- a. de maximale oppervlakte aan bebouwing per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 50%;

te wijzigen naar:

- a. de maximale oppervlakte aan bebouwing per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 50%, tenzij op de verbeelding met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een ander bebouwingspercentage is aangegeven; in dat geval geldt het aangegeven bebouwingspercentage als maximum;

en de verbeelding hierop aan te passen door:

de grenzen van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)', zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Binnenstad West" over te nemen op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Turfmarkt 60 Gouda'.

