



Bestemmingsplan

Sportlaan 83

Opdrachtgever: GROENSTAET ontwikkeling
Datum: 16-09-2020
Status: vaststelling
IMRO: NL.IMRO.0513.1021BPSportlaan83-DF01

Planruimte

Frans Lehárlaan 130
2102 GW Haarlem
+31 (0)6 23 922 839
info@planruimte.nl
www.planruimte.nl

Telefoon
E-mail
Internet

Inhoud

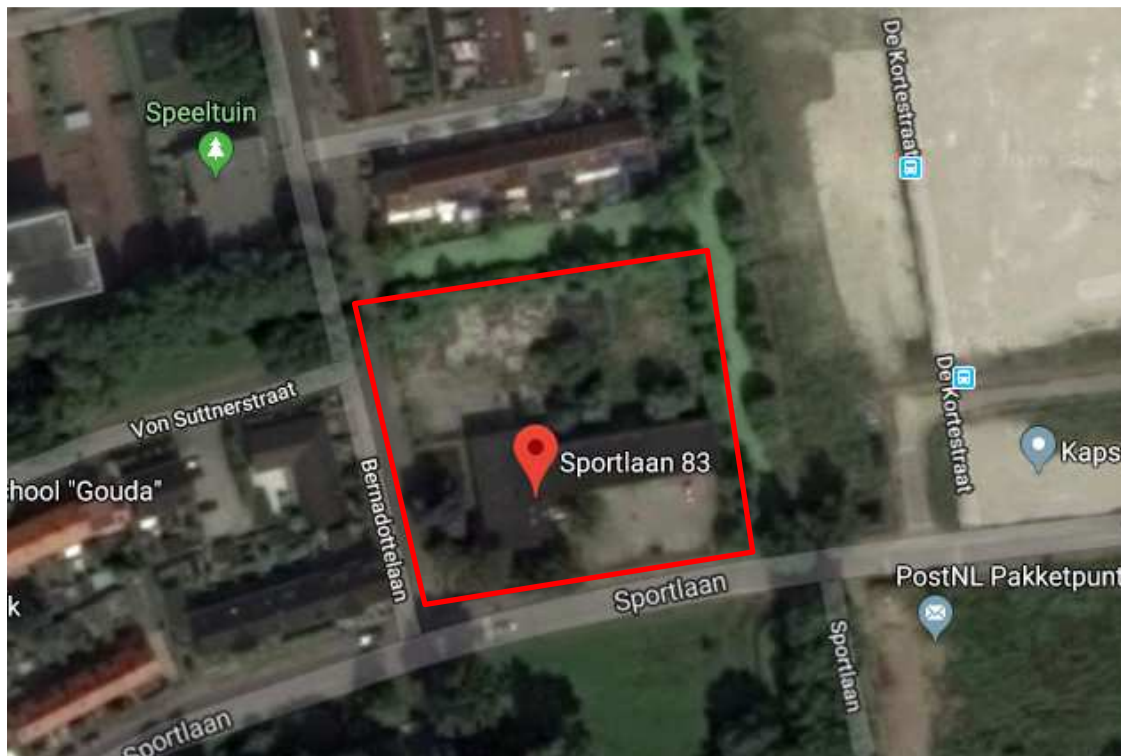
1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING PLANGEBIED	3
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	3
1.4	LEESWIJZER	4
2	BESTAANDE SITUATIE	5
3	NIEUWE SITUATIE	6
4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	19
5	OMGEVINGSASPECTEN.....	23
5.1	WATER	23
5.2	BODEM	24
5.3	FLORA EN FAUNA	25
5.4	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	26
5.5	GELUID	27
5.6	LUCHTKWALITEIT	29
5.7	EXTERNE VEILIGHEID	31
5.8	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERINGEN	32
5.9	ONDERZOEK KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE INSTALLATIES	32
5.10	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE / M.E.R.-(BEOORDELINGS)PLICHT	32
6	UITVOERBAARHEID	34
6.1	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	34
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	34
7	JURIDISCHE ASPECTEN	36
7.1	PLANMETHODIEK	36
7.2	TOELICHTING OP DE REGELS	36
	BIJLAGE 1 STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING	
	BIJLAGE 2 BEZONNINGSSTUDIE	
	BIJLAGE 3 WATERTOETS	
	BIJLAGE 4 FLORA EN FAUNAONDERZOEK	
	BIJLAGE 5 AANVULLEND VLEERMUISONDERZOEK	
	BIJLAGE 6 STIKSTOFBEREKENING	
	BIJLAGE 7 AKOESTISCH ONDERZOEK	
	BIJLAGE 8 VERKENNEND BODEMONDERZOEK	
	BIJLAGE 9 M.E.R. AANMELDNOTITIE	
	BIJLAGE 10 PARKEERBALANS	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het initiatief betreft het realiseren van een appartementencomplex van 59 appartementen, een woonzorgcomplex met 24 onzelfstandige zorgeenheden met gemeenschappelijke ruimtes en een wijkrecreatiecentrum aan de Sportlaan 83 te Gouda. Met voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien in het planologisch-juridisch kader voor dit woningbouwplan.

1.2 Ligging plangebied



Het perceel is gelegen aan de Sportlaan 83 te Gouda en wordt ontsloten via de Sportlaan. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een watergang die op zijn beurt aansluit op de achtertuinen van de woningen aan de Hammarskjoldhof. Aan de oostzijde wordt het plan gebied begrensd door een watergang waarachter het Anne Frankplantsoen ligt. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Bernadottelaan en aan de zuidzijde door de Sportlaan.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het op 21 november 2018 vastgestelde bestemmingsplan 'Kadebuurt, Kort Haarlem, Gouda Oost'. De gronden ter plaatse van het plangebied zijn voorzien van de bestemming Maatschappelijk (artikel 13) met een functieaanduiding 'sportcentrum'.

Maatschappelijk (artikel 13)

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;

- b. zorggerelateerd wonen, medische dienstverlening en overige zorgvoorzieningen, publiekgerichte dienstverlening en horecabedrijven van categorie II, zoals bedoeld in artikel 1, lid 1.36, ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling';
- c. aan de functie als bedoeld onder a en b gebonden parkeervoorzieningen;
- d. wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- e. een begraafplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
- f. een crematorium, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'crematorium';
- g. een sportcentrum tot een bruto vloeroppervlakte van maximaal 1.300 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum';
- h. een sluis met bijbehorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sluis';
- i. tuinen en erven;
- j. wegen en paden;
- k. groenvoorzieningen en water;
- l. straatmeubilair;
- m. nutsvoorzieningen.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kadebuurt, Kort Haarlem, Gouda Oost', 21 november 2018.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling past niet binnen de bestemming Maatschappelijk uit het vigerende bestemmingsplan. Ook wordt de maximum bouwhoogte van 11 m uit het bestemmingsplan overschreden en is het bouwvolume deels buiten het bouwvlak gesitueerd.

1.4 Leeswijzer

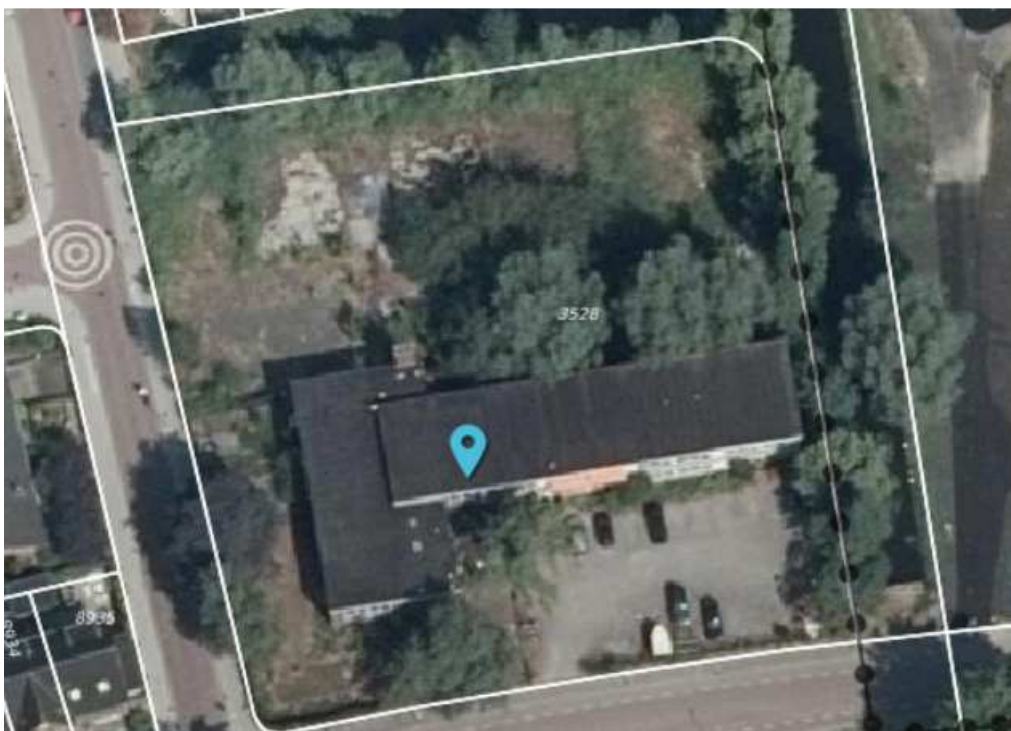
In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt de nieuwe situatie beschreven. In hoofdstuk 5 is de gewenste ontwikkeling getoetst aan de relevante milieuaspecten. Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Ten slotte is in hoofdstuk 7 de juridische regeling van het bestemmingsplan nader toegelicht.

2 Bestaande situatie

Op het perceel aan de Sportlaan 83 te Gouda kadastraal aangeduid als GDA01, Sectie K nummer 3528 is het schoolgebouw van de voormalige een Land- en Tuinbouwschool aanwezig. Het pand staat al geruime tijd leeg. De eigenaar heeft de wens om hier woningbouw te ontwikkelen.

In de directe omgeving van het perceel zijn diverse woningen aanwezig, waaronder enkele appartementencomplexen, maar ook grondgebonden woningen. De eigenaar wil het bestaande pand slopen en een appartementencomplex met 59 woningen realiseren. Op de begane grond komt daarnaast een woonzorgcomplex met 24 onzelfstandige zorgeenheden en gemeenschappelijke ruimtes en een wijkrecreatiecentrum.

Het plan levert een verbetering op voor de woon- en leefomgeving en draagt bij aan het creëren van nieuwe kwalitatief hoogwaardige woonmilieus in Gouda.



Luchtfoto bestaande situatie



Bestaande situatie

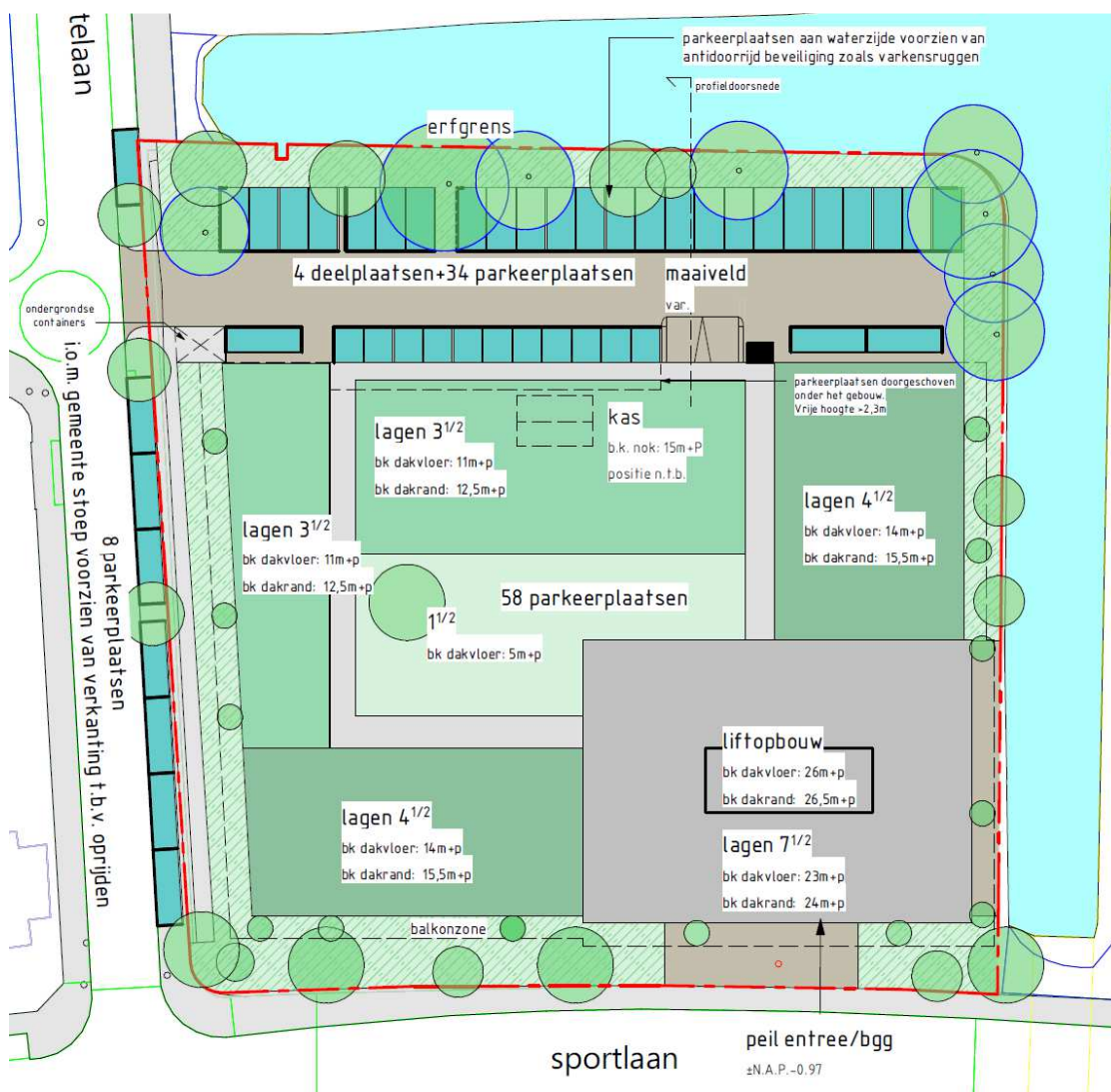
3 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt een nieuw appartementencomplex 'Groenstaet' van 59 levensloopbestendige appartementen gerealiseerd. Op de begane grond komt daarnaast een woonzorgcomplex met 24 onzelfstandige zorgeenheden met bijbehorende gemeenschappelijke ruimtes en een wijkrecreatiecentrum.

De bouwhoogtes van de diverse appartementenblokken variëren in hoogte van 3, 4 en 7 lagen (excl. dakranden) gelegen bovenop een half verdiepte parkeergarage. Er worden 40 appartementen met een omvang tussen 80 m² tot 110 m² GBO, 9 appartementen groter dan 110 m² GBO en 10 appartementen tussen de 55 m² en 85 m² GBO gerealiseerd.

Daarnaast worden op de begane grond 24 onzelfstandige zorgeenheden met bijbehorende gemeenschappelijke ruimtes gerealiseerd en een wijkrecreatiecentrum van 300 m² b.v.o gerealiseerd. Op het dak komt een daktuin met een dakkas van circa 24 m² met een goothoogte van 3 m.

Alle appartementen krijgen een berging en een balkon. De appartementen zullen aan alle duurzaamheidsvereisten voldoen en worden levensloopbestendig gerealiseerd. In de bijlage is het stedenbouwkundig plan van Groenstaet opgenomen.



Bouwhoogtes van Groenstaet'



Impressie van Groenstaet

Zorgcomplex

Op de begane grond laag wordt het gebouw ingericht als woonzorgcomplex. Dit houdt in dat er 24 onzelfstandige zorgseenheden worden gerealiseerd voor zorgbehoevende ouderen.

Een onzelfstandige zorgseenheid is een woonruimte die rolstoeltoegankelijk is en ook geschikt is om zorg en welzijn in de woning te ontvangen. Onzelfstandige zorgseenheden zijn bedoeld voor mensen van 65 jaar en ouder en voor iedereen die afhankelijk is van zorg, maar toch graag in een eigen ruimte willen wonen. Dit zijn zorgseenheden voor ouderen met een Wlz-indicatie. Zo zal deze laag geoptimaliseerd worden voor ouderen die slecht te been zijn, slecht zien en/of slecht horend zijn of niet meer in een eigen woning kunnen of willen wonen omdat de partner zorg nodig heeft.

Voor de ondersteuning van deze onzelfstandige zorgseenheden is een ruimte gereserveerd als zorgkantoor. Deze kan gedurende delen van de dag bemand worden om zo ondersteuning te kunnen bieden bij specifieke zorgbehoeften en administratieve werkzaamheden. Naast het zorgkantoor zijn 3 ruimten gereserveerd om in te richten als multifunctionele ruimten.

Deze ruimten kunnen ingevuld worden door secundaire zorgbehoeften en als gezamenlijke huiskamer voor het de onzelfstandige zorgseenheden. Dit kan nader ingevuld worden door de bewonersvereniging aan de hand van de behoefte en het aanbod van eventuele derden.

Daarnaast zal op de begane grond een wijkrecreatiecentrum van 300 m² b.v.o worden gerealiseerd. Het wijkrecreatiecentrum is ingericht zodanig dat het een ontmoetingsplek wordt voor de bewoners van zowel de appartementen als het woonzorgcomplex. Het centrum zal echter ook publiekelijk toegankelijk worden voor de omgeving om de ontmoeting niet alleen binnen het gebouw te houden, maar door te trekken naar een maatschappelijk middelpunt in de wijk. Hoe dan ook hebben bewoners de voorrang in deze ruimte.

De binnentuin op de begane grond is een gemeenschappelijke buitenruimte waar de zowel bewoners van de appartementen als van de onzelfstandige zorgseenheden in het groen kunnen verblijven en elkaar kunnen ontmoeten. Naast deze beschutte buitenruimte wordt een groene tuin op de verschillende daken gerealiseerd, waarbij een dak tevens voorzien wordt van een kas en tuinbakken. Het betreft een gemeenschappelijke moestuin. De bewoners kunnen hier op een zelfstandige manier hun eigen groente en fruit kweken.



Impressie plattegrond zorgwooncomplex begane grond

Ruimtelijke onderbouwing

Het appartementencomplex, met woonzorgcomplex en een wijkrecreatiecentrum sluit goed aan bij de woonomgeving. Het gebouw kent een bijzondere architectuur vanwege de wisselende bouwhoogtes, positionering en kent een openbaar toegankelijke plint met maatschappelijke voorzieningen. Het plan levert een aanzienlijke verbetering op voor de woonomgeving ten opzichte van het voorgaande gebruik, draagt bij aan duurzaam hergebruik van de gronden. Ook sluit aan op de behoefte aan het creëren van kwalitatief hoogstaande en bijzondere woonmilieus, zorgappartementen en wijkcentra in de gemeente Gouda.

Stedenbouwkundige inpassing

Het bouwvolume van Groenstaet kenmerkt zich door een compacte opzet waardoor het past binnen het huidige stedenbouwkundige weefsel. Er wordt een gesloten bouwblok gerealiseerd met een hoogteaccent richting Oosterwei. De laagbouw van het gesloten carré vindt aansluiting bij de woningbouw in de wijk Kort Haarlem.

Het voorgestelde volume van het carré schikt zich aan het stratenpatroon van de wijk Kort Haarlem. Het volgt de gevellijn aan de Sportlaan en Bernadottelaan en pakt ook de gevellijn aan de Von Suttnerstraat op. Hierdoor ontstaat een groene verbinding op het kavel dat de huidige groenstrook langs het Antoniuscollege optisch verbindt met het nieuwe park in Oosterwei. Het hogere 7-laagse deel vormt een opmaat naar en een ensemble rondom het park met de hoogbouw in Oosterwei. Dit zijn de 11-laags Leo Vromantoren en eveneens 11 verdiepingen tellende Georgine Sanderstoren.



Visualisatie nieuwe situatie (aanzicht vanaf Sportlaan)

Het bebouwde oppervlak is door het gebouw passend te maken in de stedenbouwkundige structuur beperkt. De gevellijnen van de Von Suttnerstraat en de Sportlaan worden voortgezet en bepalen de totale diepte van het bouwplot. Zo wordt ook de afstand tot de achtertuinen van de woningen aan de Hammarskjöldhof maximaal. Aan de Bernadottelaan is Groenstaet slechts 3 bouwlagen hoog en is het straatprofiel breed. Aan de Sportlaan volgt de plint de bebouwing van de Sportlaan en is de toren overkragend waardoor er een slankere toren ontstaat en als vanzelf een geaccentueerde entree met een 'luifel'. Hier zijn dan ook de hoofdentree en de collectieve ruimte van Groenstaet gepositioneerd.

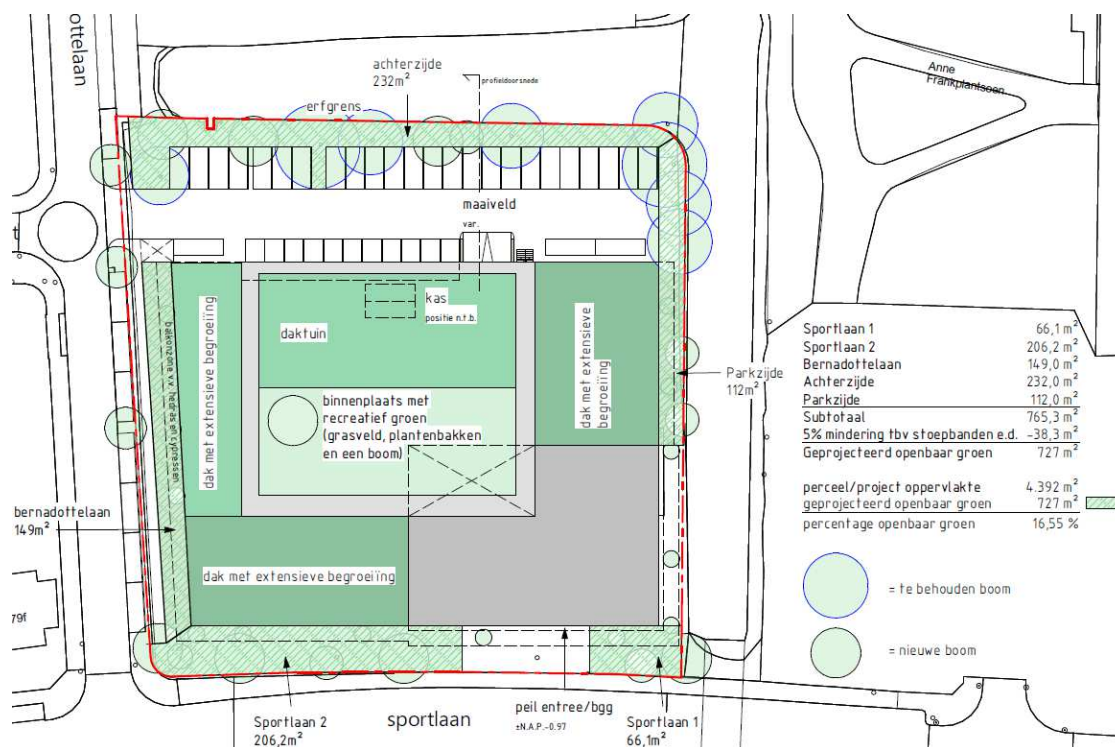
Opgetild t.o.v. het maaiveld, bovenop het half-verdiepte parkeren zijn alle individuele bergingen geclusterd. Om te voorkomen dat er een gesloten plint ontstaat zijn hier een brede enkelzijdige georiënteerde woningen bedacht met het adres aan de Sportlaan en de Bernadottelaan. Bovenop de bergingen wordt een verhoogd en groen dek gerealiseerd met daaraan 2 laags bebouwing aan de zijde van de Bernadottelaan en de Hammarskjöldhof en 3 lagen aan de Sportlaan en het park. Door de opgetilde collectieve binnentuin en het lage bouwvolume rondom deze tuin komt er voldoende licht binnen in de groene binnenwereld. Daarnaast is deze trapsgewijze opbouw ook de opmaat van de laagbouw in Kort Haarlem naar de torens in Oosterwei.

Bezonning

Voor het plan is in de stedenbouwkundige uitwerking een bezonningsstudie uitgevoerd naar de schaduwwerking van het bouwplan op de omliggende bebouwing (zie bijlage). Hieruit blijkt dat impact op de omliggende bebouwing gering is en nadelige schaduwval beperkt blijft tot dagelijks hooguit een enkel uur in de winterperiode voor een enkele woning in de directe omgeving.

Groen

Het plan voldoet aan de Structuurvisie Groen die in april 2019 is vastgesteld. Op grond van het structuurplan wordt van ontwikkelaars gevraagd 15% openbaar groen aan te leggen bij een planontwikkeling. Het plan voldoet aan deze norm. In de onderstaande tekening is aangegeven op welke plekken in het plan het groen wordt gerealiseerd.



Een positief onderdeel vormen de drie daktuinen en de groene gevels; deze zijn in hun omvang vernieuwend voor Gouda en leveren een bijdrage aan de leefbaarheid en klimaatadaptatie. Daarnaast wordt veel groen op het maaiveld rond het gebouw aangelegd en zal water passerende verharding worden toegepast.



Visualisatie nieuwe situatie (aanzicht vanaf Hammarskjoldhof)

Klimaatadaptatie / water

Het gebied rondom de locatie is kwetsbaar voor grote hoeveelheden neerslag. Het is daarom van belang dat de ontwikkeling niet een grotere bijdrage aan wateroverlast veroorzaakt. Bij het plan is hiermee rekening gehouden door het realiseren van o.a. daktuinen en water passerende verharding. Hiermee wordt voldaan aan de compensatie eis van het hoogheemraadschap. Daarnaast dragen de groene daken een bijdrage aan het tegengaan van hittestress. Hiermee past het plan binnen de ambities van de gemeente op het gebied van klimaatadaptatie.

Duurzaamheid

Het betreft een seniorenwooncomplex met 59 levensloopbestendige woningen en 24 onzelfstandige zorgeenheden die zoveel mogelijk energieneutraal, nul-op-de-meter en groen wordt gerealiseerd. Het idee is om op de balkons en de daken van het gebouw bomen te plaatsen. De daken zullen toegankelijk zijn en voorzien worden van zonnepanelen, daktuinen en onder andere een kas en theehuis. Materialen zullen zoveel mogelijk lokaal worden betrokken, zoals bijvoorbeeld een baksteen uit de laatste ambachtelijk gestookte baksteenfabriek van Nederland en balkonhekwerken gemaakt van contourplaten; restafval uit de staalindustrie.

Bijkomend voordeel van de hoogteverschillen in de dak niveaus is dat het dak uitstekend begaanbaar is voor alle bewoners en voorzien zal worden van een daktuin met moes-, kruidentuin en kas. Alle daken zullen groen zijn, dienen als waterbuffer, en voorzien worden van daktuinen. Op het dak van de toren worden zonnepanelen geplaatst en wordt voorzien in een collectieve warmtekoude-opslag. Door een gebalanceerde ventilatie wordt een gezond binnenklimaat gerealiseerd. Dit wordt nog eens versterkt door het groene karakter van Groenstaet. Iedere woning heeft een buitenruimte, veelal een balkon. Daar waar mogelijk worden bomen op de balkons geplaatst. De beplanting op het gebouw en de balkons geeft het gebouw een groene uitstraling en draagt bij aan de ambitie voor meest groene en duurzame gebouw van Gouda.



Visualisatie nieuwe situatie (aanzicht vanaf de Bernadottelaan)

Parkeren

Het parkeren vindt grotendeels plaats op het maaiveld op half-verharding tussen bomen en hagen, maar ook deels onder de bebouwing. Er zijn ook parkeerplaatsen geschikt voor mindervaliden en elektrische auto's. De entree van het parkeerterrein ligt in het verlengde van de Von Suttnerstraat. Een aantal parkeerplaatsen zijn gelegen langs de Bernadottelaan.

In totaal worden 104 parkeerplaatsen gerealiseerd:

- 66 parkeerplaatsen ten behoeve van de appartementen;
- 18 parkeerplaatsen ten behoeve van de bezoekers van de appartementen;
- 3 parkeerplaatsen ten behoeve van deelauto's;
- 14 parkeerplaatsen ten behoeve van het woonzorgcomplex;
- 3 parkeerplaatsen ten behoeve van het wijkrecreatiecentrum.

Voor het plan zijn de parkeernormen gehanteerd uit de parapluherziening Gouda 2018 en het Parkeerplan Gouda 2020 aangehouden (zone C). In bijlage 10 is parkeerbalans van het plan

opgenomen. Hieruit blijkt, rekening houdend met 3 deelauto's, sprake van een normatieve parkeerbehoefte van in totaal 123,4 parkeerplaatsen.

Hoewel er op basis van de berekening sprake is van een normatief parkeertekort van 7,4 is de verwachting dat dit, gelet op de doelgroep, in de praktijk niet tot parkeerproblemen zal leiden. Een belangrijk kenmerk van het plan is dat de appartementen vooral bewoond zullen worden door zorgbehoevenden en 65-plussers. Dit blijkt ook uit de resultaten van een enquête die is uitgevoerd onder de ruim 300 inschrijvers op de 59 appartementen in het plan. Hieruit blijkt een woningbezetting van 1-2 personen en een gemiddeld autobezit van 1.

Bij een beschikbaarheid van 66 parkeerplaatsen voor de 59 appartementen en de mogelijkheid gebruik te maken van meerdere deelauto's, is de verwachting dat dit voldoende zal zijn voor de bewoners van de 59 appartementen. Voor bezoekers is de maximale parkeernorm gehanteerd voor zowel de appartementen als het woonzorgcomplex.



Nieuwe situatie met parkeeroplossing Groenstaet

Mobiliteitstoets

Voor het plan is een mobiliteitstoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling een toename aan verkeersgeneratie met zich mee brengt van circa 5% ten westen op de Sportlaan. De Sportlaan wordt behoorlijk belast, maar doordat de intensiteit meer verspreid ligt over de dag dan bij andere wegen is dit acceptabel. Daarbij geldt dat de verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkeling lager ligt dan wat maximaal mogelijk is volgens het vigerend bestemmingsplan. Hierbij is gerekend met een programma van 75 appartementen. Op basis van deze toetsing wordt de voorgestelde ontwikkeling verkeerskundig acceptabel geacht.

Onderbouwing deelauto's

Het plan Groenstaet voorziet in de plaatsing van 3 deelauto's waarmee voorzien wordt in een fors deel van de mobiliteitsbehoefte. Hiermee wordt het autobezit teruggedrongen; waarmee 1 deelauto het gewicht heeft van 4 parkeerplaatsen. Er zijn dus totaal dus 15 parkeerplaatsen beschikbaar.

Om te waarborgen dat de deelauto's daadwerkelijk geplaatst worden (en blijven) zal door de Woongroep Groenstaet (al dan niet organisatorisch via een formele Vereniging van Eigenaren (VvE)) een meerjarige overeenkomst worden gesloten voor de exploitatie van deelauto's. Hiermee worden de bewoners langdurig ontzorgd voor wat betreft plaatsing, organisatie (toegang, gebruikerskey en verrekening van gebruik) en onderhoud van de auto's.

Bewoners hebben immers als zowel lid van de Woongroep/VvE en als gebruiker een dubbele behoefte aan zorgeloze mobiliteit. Inmiddels is er een enquête geweest onder de potentiële toekomstige bewoners (300 respondenten). Daaruit komt naar voren dat er een grote behoefte is aan deelauto's.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat in het plan voldoende parkeerplaatsen zijn opgenomen. Ook blijkt uit de mobiliteitstoets dat de verkeersgeneratie geen belemmeringen oplevert voor de omliggende wegen.

4 Beleidskader

Het kader voor een bestemmingsplan wordt gevormd door diverse nationale, provinciale, (deel-)regionale, en (deel)gemeentelijke nota's. Dit beleid stelt planologische en bestuurlijke beleidskaders (randvoorwaarden) aan de ruimtelijke (on)mogelijkheden voor het plangebied waarmee rekening moet worden gehouden. In dit hoofdstuk wordt voor het plangebied het relevante algemene beleid beknopt samengevat.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie is de opvolger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit. Het Rijk kiest daarin een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de "treden" van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2

samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden.

In artikel 1.1.1 Bro worden relevante begrippen gedefinieerd. Een woningbouwontwikkeling valt onder de definitie van stedelijke ontwikkeling als deze groter is dan 12 woningen. De Ladder stelt dat voldaan wordt aan de Ladder als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied.

Planspecifiek

De ontwikkeling bevindt zich in de Zuidvleugel van de Randstad. De SVIR benoemt deze als een stedelijke regio met topsectoren. De hierboven genoemde ambitie uit de SVIR voor het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving met behoud van natuurlijke en cultuurhistorische waarden is relevant voor het plangebied. Onderdeel van deze ambitie uit de SVIR is dat woonlocaties moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag. Daarnaast is het zo veel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering onderdeel van deze ambitie.

Het plangebied draagt bij aan deze ambitie door woningen te realiseren met de kwaliteit waaraan behoefte is, zoals ook verwoord in de Woonvisie Gouda 2015-2020. Het plan sluit daarmee aan op het beleid in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Daarnaast worden de woningen in het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd en zoals hierboven toegelicht voorzien ze in een behoefte. Het plan voldoet dan ook aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

Om uitvoering te geven aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin staat een aantal projecten beschreven die van Rijksbelang zijn en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het betreft de onderstaande projecten:

- Rijksvaarwegen
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Planspecifiek

Voorliggend plan ligt niet in een van de benoemde gebieden of aandachtsvelden als bedoeld in het Barro. Vanuit het Barro volgen dan ook geen aanvullende randvoorwaarden voor het plan.

4.1.3 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.

Planspecifiek

Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Bij het realiseren van het appartementencomplex met 59 appartementen, 24 onzelfstandige zorgseenheden en een wijkrecreatiecentrum is sprake een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De voorgenomen ontwikkeling ligt binnen bestaand bebouwd gebied en kan worden gezien als herstructureringslocatie waarbij een nieuwe invulling wordt gegeven aan leegstaand schoolgebouw (welke momenteel gesloopt wordt en braak komt te liggen). Hierdoor wordt verpaupering voorkomen. Ook voorziet de ontwikkeling in een lokale en regionale behoefte aan extra levensloopbestendige woningen en onzelfstandige zorgseenheden, zoals verwoord in het woonbeleid. Het project is regionaal afgestemd door middel van opname in de regionale woningbouwlijst.

Het plan voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.4 Conclusie rijksbeleid

Het plan past binnen de kaders van het rijksbeleid, zoals beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Barro.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

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.

Planspecifiek

Het plangebied ligt binnen het aangewezen bestaand stads- en dorpsgebied. Het plangebied ligt niet binnen een ander aangewezen gebied in de Omgevingsvisie zoals een gebied met een bepaalde beschermingscategorie.

Met het plan 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). De ontwikkeling past daarmee binnen de kaders van de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Ter plaatse van het plangebied gelden geen specifieke regels zoals opgenomen in de Omgevingsverordening. Relevant voor het plan 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.

Planspecifiek

Voor het plan is de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen (zie 4.1.3). Het plan ligt ook binnen bestaand stads- en dorpsgezicht en ziet toe op herstructurering. Daarnaast voorziet het plan in een actuele behoefte aan levensloopbestendige woningen en onzelfstandige zorgeenheden in Gouda en is regionaal afgestemd. Dit aangezien het plan is opgenomen in de Blok I van de Regionale Projectenlijst Woningbouw Midden-Holland 2019, waar de provincie mee heeft ingestemd. Hiermee voldoet het plan aan artikel 6.10 van de omgevingsverordening. Ook voldoet het plan artikel 6.9 van de omgevingsverordening ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan past binnen de bestaande gebiedsidentiteit van Gouda Oost en geeft geen wijziging op structuurniveau. Ook past het plan bij de aard en schaal van het gebied (zoals onder meer beschreven in Nota Hoogbouw) en voldoet het aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

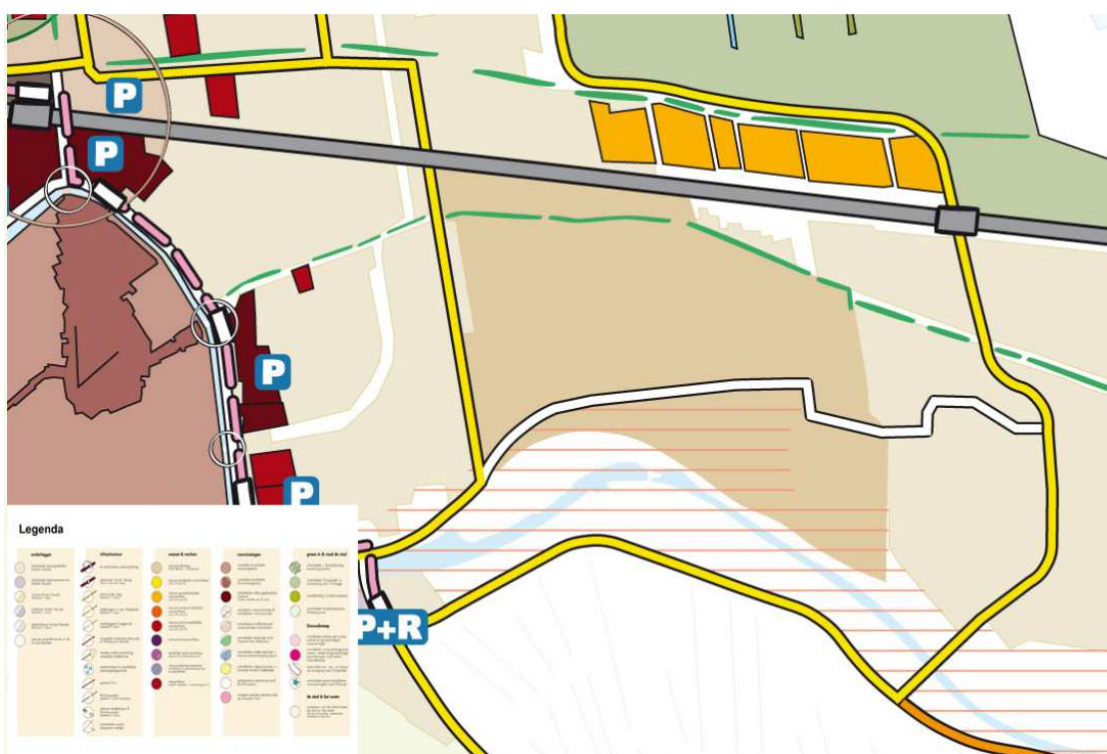
Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan past binnen de kaders van de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Ruimtelijke structuurvisie Gouda 2005-2030

De gemeente Gouda heeft de Structuurvisie 2005-2030 opgesteld om een kader te geven waar toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Dit is bedoeld als antwoord op de plannen die in de komende 20 jaar voorzien in sterke verstedelijking (15.000 tot 30.000 woningen) aan de westzijde van Gouda. In de visie wordt antwoord gegeven op drie vragen:

- wat zal de positie van de stad binnen de regio en de Randstad zijn, met name na de toekomstige verstedelijking?
- waar moet Gouda op inzetten? hoe kan de positieverandering van de stad ten gunste van Gouda en de regio worden aangewend?
- hoe kan dit kader worden gebruikt om lopende projecten binnen de stad op hun samenhang te bezien en nieuwe strategische projecten te formuleren?



Uitsnede plankaart 2020 Structuurvisie Gouda

Als gevolg van stedelijke ontwikkelingen in de stad en de Zuidplaspolder, zal de functie als regionale verzorgingskern binnen het groene hart afzwakken en zal Gouda steeds meer onderdeel worden van de Zuidvleugel van de Randstad. Hierdoor komt het voorzieningenapparaat in Gouda onder druk te staan. In de komende decennia zal Gouda zich ook meer moeten afstemmen op de regionale ontwikkelingen, wat dus zal betekenen dat er een verschuiving in het voorzieningenaanbod plaatsvindt.

Gouda stelt voor 2030 een aantal uitgangspunten:

- de binnenstad vitaal houden;
- versterken van de regiofunctie: voorzieningen in Gouda moeten aansluiten op de behoefte van toekomstige Zuidplasbewoners;
- verbeteren van de ontsluiting en de bereikbaarheid, zowel het autoverkeer als het openbaar vervoer;

- realiseren van voldoende, gedifferentieerde en aantrekkelijke woonmilieus binnen de stad: het woningaanbod is op het moment te eenzijdig en er is vooral vraag naar woningen voor starters en lagere inkomens;
- ontwikkelen van stedelijke knooppunten, om beter aan te sluiten bij de Randstad;
- voldoende werkgelegenheid/economisch perspectief;
- benutten van de groene omgeving;
- realiseren van een duurzaam watersysteem;
- versterken van het leefklimaat in de wijken;
- optimaliseren van de milieukwaliteit.

In het kader van wijkontwikkeling wordt in Gouda Oost bijzonder aandacht besteed aan het versterken van het leefklimaat in de wijk. Een meer gedifferentieerd woningaanbod, het oplossen van parkeerproblemen in relatie tot de leefbaarheid op straat en een compleet voorzieningenpakket maken daar deel van uit. Om de binnenstad vitaal te houden wordt in de ruimtelijke structuurvisie voorzien in het realiseren van uitloopgebieden aan de rand van de binnenstad. In deze gebieden zal ruimte moeten worden geboden aan functies die een belangrijk onderdeel uitmaken van het functieaanbod behorende bij de binnenstad maar vanuit het oogpunt van maat en schaal niet meer passen.

Planspecifiek

Het plan past goed binnen de ambitie van de gemeente Gouda om een aantrekkelijk en duurzaam en gedifferentieerd woonmilieu binnen te realiseren en draagt bij het vitaal houden van de binnenstad.

4.3.2 Welstandsnota 2017 (herziening)

In de gemeentelijke Welstandsnota 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. Dergelijke eisen mogen in een bestemmingsplan niet geregeld worden; ingevolge de Wet ruimtelijke ordening mogen bestemmingsplannen alleen regels bevatten die betrekking hebben op de omvang van de op te richten bebouwing. 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.

Het plangebied valt binnen het gebied D voor welstand. Hiervoor geldt een beperkt toezicht op bouwplannen vanaf €100.000. Hieronder zijn de belangrijkste criteria weergegeven.

1. Het past goed in zijn omgeving (esthetisch), het draagt bij aan de kwaliteit ervan en het doet daaraan geen afbreuk.
2. Het plan is helder en begrijpelijk en niet nodeloos ingewikkeld. Het sluit in dat opzicht aan op thema's of kenmerken van de omgeving of van de opgave zelf.
3. Het bouwplan lijkt op dat wat men er - gelet op de functie - normaal gesproken van mag verwachten.
4. Het is - gelet op de opgave die de ontwerper zich gesteld ziet - een geslaagd ontwerp qua:
 - materiaalgebruik, textuur en kleur
 - licht- en vlakverdeling
 - compositie van massa's en volumes
5. De ontwerper heeft bereikt wat hij wilde of wat hier nodig was.

Als aan deze criteria is voldaan, voldoet het bouwplan aan redelijke eisen van welstand.

Planspecifiek

Het plan is getoetst door de gemeente alsmede door een onafhankelijk stedenbouwkundig bureau. Hieruit blijkt dat het plan goed past binnen de kaders van het welstandsregime en voldoen aan alle voorwaarden die de gemeente stelt aan een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing en architectonische uitwerking. Ook voldoet het plan aan de gewenste beeldkwaliteit voor deze omgeving.

4.3.3 Nota Hoogbouw

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

Planspecifiek

Het plangebied ligt in een van de zones voor hoogbouw. In de zone wordt een maximale bouwhoogte tot 30 m voorzien. Het bouwplan kent verschillende bouwblokken met een bouwhoogte variërend respectievelijk 11 m, 15 m en 23 m (excl. dakrand) en past daarmee binnen de kaders van de nota hoogbouw.

4.3.4 Structuurvisie Gouda Oost

Deze structuurvisie legt de ambitie voor Gouda Oost voor 2015 vast en fungeert als toetsingskader voor (nieuwe) plannen en initiatieven.

Het oostelijke deel van het bestemmingsplangebied ligt binnen de grenzen van Gouda Oost zoals beschreven in deze structuurvisie. De structuurvisie gaat in op de belangrijkste knelpunten in de wijk, beschrijft hoe de wijk er in 2015 uit zou moeten zien en omschrijft de aanpak om deze eindsituatie te bereiken. De concrete projecten die volgen uit de aanpak worden opgenomen in een uitvoeringsprogramma. Het uitvoeringsprogramma is een afzonderlijk document dat inzicht geeft in welke projecten gestart zullen worden en de stand van zaken aangaande reeds gestarte projecten. De inhoud en de voortgang van afzonderlijke projecten wordt hierin opgenomen. Het uitvoeringsprogramma wordt jaarlijks geactualiseerd en heeft daarmee een belangrijke sturende functie in de wijkontwikkeling.

De structuurvisie Gouda Oost richt zich op knelpunten van sociale, economische en fysieke aard. De samenhang tussen de sociale, economische en fysieke knelpunten komt naar voren in de thema's die in de wijk aan de orde zijn, zoals bijvoorbeeld leefbaarheid, levensloopbestendigheid en veiligheid. Daarnaast wordt aandacht besteed aan de pijlers communicatie en participatie, die naast de pijlers fysiek, sociaal en economie integraal onderdeel uitmaken van de wijkontwikkeling.

De wijkontwikkeling van Gouda Oost heeft tot doel een kwalitatieve verbetering teweeg te brengen in de wijk en de leefbaarheid van de wijk te vergroten. Deze doelstelling komt voort uit de doelstellingen van eerder beschreven Ruimtelijke structuurvisie Gouda 2005-2030.

In bovenstaand verband zullen in de toekomst een aantal projecten worden gerealiseerd die bijdragen aan de wijkontwikkeling van Gouda oost. Een van deze projecten is de Sportlaan 83 (Groenstaet). Deze is ook benoemd in de structuurvisie als ontwikkellocatie voor woningbouw. Het plan past dus binnen de kaders van structuurvisie.

4.3.5 Woonvisie Gouda 2015-2020

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.

Wonen is bij uitstek een onderwerp dat iedereen aangaat. Samenwerking met anderen staat dan ook centraal in ons woonbeleid. Gouda is al jaren een regiegemeente. We maken zaken mogelijk en waar nodig en mogelijk geven we steun of jagen we aan. De woonvisie geeft richting, maar schrijft niet voor. We denken in kansen, flexibiliteit en creativiteit. Zo geven we ruimte aan een ieder om haar of zijn woonwens te vervullen in Gouda.

De volgende vijf hoofdthema's staan centraal in het woonbeleid:

- Woon- en leefkwaliteit in Gouda: wijken 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

Wonen

Het plan bestaat uit 59 appartementen en 24 onzelfstandige zorgappartementen met een gemeenschappelijke ruimte en een wijkrecreatiecentrum. Deze worden duurzaam, energetisch, veilig en levensloop bestendig gerealiseerd en leveren een bijdrage aan het verbeteren van de woon- en leefkwaliteit in de gemeente Gouda.

Aangezien het woningbouwprogramma minder dan 60 woningen betreft geldt geen eis voor het realiseren van 1/3 sociale huurwoningen. Wel zal in het plan gekeken worden naar midden en dure huur- en koopwoningen. Onzelfstandige zorgappartementen vallen overigens niet onder deze regeling. Het plan past hiermee binnen de kader van de woonvisie.

4.3.6 Conclusie gemeentelijk beleid

Het plan past binnen de kaders van het gemeentelijke beleid.

5 Omgevingsaspecten

Voor het plangebied zijn er diverse onderzoeken gedaan om de haalbaarheid van de plannen te toetsen. Daarnaast geven deze onderzoeken de randvoorwaarden waar de planontwikkeling in het plangebied aan moet voldoen.

5.1 Water

5.1.1 Wet- en regelgeving en beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

De *Europese Kaderrichtlijn Water* richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in 2015 een 'goede toestand' hebben en dat heel Europa duurzaam omgaat met water.

Waterwet

De *Waterwet* (2009) regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet helpt Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie.

Het Nationaal Waterplan

Het *Nationaal Waterplan* geldt voor de planperiode 2016-2021 en heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water.

Waterprogramma 2016-2021 (WBP 5)

In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) worden de bouwstenen met de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap beschreven. Hiermee wordt tevens een prioritering aangebracht en aangegeven aan hoe het hoogheemraadschap in de bouwstenen willen participeren.

De Keur

In dit beleidsdocument staan de regels voor het beheer, gebruik en onderhoud van waterstaatswerken. Particulieren, bedrijven en andere overheden zijn verplicht zich aan de Keur te houden. Indien er niet aan de Keur wordt gehouden, zal het hoogheemraadschap genoodzaakt zijn maatregelen te nemen.

5.1.2 Onderzoek water

Oppervlaktewater

In het plangebied bevinden zich geen watergangen. Aan de noord- en oostzijde wordt het perceel begrenst door een watergang.

Grondwater

Ten aanzien van het grondwater worden geen problemen verwacht.

Waterketen

Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, te voorkomen wordt het regenwater niet direct naar de riolering afgevoerd maar volgens de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' behandeld.

Het hemelwater van de dakvlakken wordt zoveel mogelijk vastgehouden tot het toepassen van groene daken. Daarnaast wordt voor de bestrating gekozen voor water passerende verharding.

Waterberging

Door het plan neemt het verhard oppervlak niet toe. Hierdoor hoeven geen maatregelen te worden genomen op het gebied van waterberging. In het plan wordt echter wel veelvuldig gebruik gemaakt van water compenserende maatregelen. Hierbij worden groendaken aangelegd wat bijdraagt aan het vasthouden van water. Daarnaast wordt water passerende verharding toegepast.

Watertoets

Voor het plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg een watertoets uitgevoerd. Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft laten weten geen bezwaren te hebben tegen het plan. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding. Voor de werkzaamheden is formeel wel een watervergunning nodig maar daarin zullen geen bijzondere voorschriften in worden gesteld. De watertoets is opgenomen als bijlage.

5.1.3 Conclusie water

Er worden ten aanzien van het oppervlaktewater, grondwater en waterketen geen problemen verwacht. Ook neemt het verhard oppervlak niet toe waardoor er geen compensatie nodig is en wordt het hemelwater zoveel mogelijk vastgehouden door toepassing van groene daken en water passerende verharding. Het plan zal dan ook geen nadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding in en in de nabijheid van het plangebied. Het wettelijk vooroverleg met het hoogheemraadschap heeft plaatsgevonden. Deze bevestigt dat er met dit plan geen waterschapbelangen worden geraakt.

5.2 Bodem

5.2.1 Wet- en regelgeving en beleid

Volgens artikel 3.1.6 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 functiewijzigingen 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* (1996) 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 moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

Voor ruimtelijke plannen moet ten minste een historisch onderzoek worden verricht (conform NEN 5725). Als uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, moet een verkennend bodemonderzoek worden verricht (conform NEN 5740).

5.2.2 Bodemonderzoek

Voor het bestemmingsplan is door Grondslag een historisch en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Uit het historisch gebruik van het perceel is geen aanleiding te veronderstellen dat bodemverontreinigingen op het perceel aanwezig zijn.

In het verleden heeft wel een sanering plaatsgevonden op deze locatie vanwege een brandstoftank (HBO). De locatie is inmiddels gesaneerd. Uit het destijds door Ramil bv

uitgevoerde bodemonderzoek (kenmerk 1-CO08, 8 december 1993) blijkt dat de grond geschikt is voor wonen (zie bijlage).

Op basis hiervan mag ervan uit worden gegaan dat sprake is van een bestaande situatie die voldoet aan de vigerende wet- en regelgeving en waarbij geen milieu hygiënische belemmeringen aanwezig zijn.

Aanvullend is door Grondslag tevens een verkennend onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor het plan.

5.2.3 Conclusie bodemonderzoek

Op basis van de bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het plan.

5.3 Flora en fauna

5.3.1 Wet- en regelgeving en beleid

Natuurbescherming in Nederland

De Wet natuurbescherming (Wnb) beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. De wet geldt sinds 1 januari 2017 en vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde natuurmonument) zijn vergunning plichtig.

Gebiedsbescherming vanuit Provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur bestaande uit het Natuurnetwerk Zuid-Holland (voormalig EHS) en het Programma Groen zijn ruimtelijk vastgelegd in de Agenda Groen. Het Natuurnetwerk Zuid-Holland is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones bestaand uit het Natuurbeheerplan Zuid-Holland en de Structuurvisie. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

5.3.2 Onderzoek flora en fauna

Voor het plan is een quickscan uitgevoerd door Blom Ecologie B.V (zie bijlage). Hieruit blijkt dat in het plangebied of de directe omgeving van het plangebied beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voorkomen.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Soortbescherming

Het te slopen schoolgebouw heeft mogelijk een essentiële betekenis voor vleermuizen. Ten behoeve van de aanwezig vleermuizen is een aanvullend onderzoek uitgevoerd door het Natuur-Wetenschappelijk Centrum (zie bijlage). Hierbij zijn geen kraam-, zomer- of paarverblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen in de bebouwing binnen het plangebied. Ook zijn er geen aanwijzingen gevonden dat het gebouw als (massa)winterverblijfplaats gebruikt wordt.

In totaal zijn er drie vleermuissoorten waargenomen; de Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), de Ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*) en de Rosse vleermuis (*Nyctalus noctula*). Van deze soorten is de Gewone dwergvleermuis het meest algemeen in het plangebied. Tijdens iedere telling zijn meerdere gewone dwergvleermuizen jagend en passerend waargenomen rondom de bebouwing.

Tijdens de inventarisaties op 15 juli, 5 augustus en 26 augustus 2019 werden één tot enkele individuen Ruige dwergvleermuis foeragerend of passerend waargenomen. Bij de inventarisatie op 5 september 2019 werd tevens één individu van de Rosse vleermuis waargenomen. Er zijn geen uit- of invliegende exemplaren waargenomen.

Hoewel meerdere individuen langsvliegend langs en/of over de bebouwing zijn waargenomen, heeft het gebied geen belangrijke waarde als jachtgebied of vliegroute. In de directe omgeving zijn bovendien voldoende alternatieve foerageergebieden aanwezig in de vorm van stedelijk groen.

5.3.3 Conclusie

Als gevolg van de omzetting van het perceel naar de bestemming 'Wonen' worden geen negatieve effecten op beschermde gebieden of de populaties van beschermde planten of dieren verwacht. Uit het aanvullend onderzoek naar vleermuizen blijkt dat geen (massa)winterverblijfplaatsen zijn aangetroffen. Wel zijn individuen Ruige dwergvleermuis en één Rosse vleermuis waargenomen. Het plangebied heeft echter geen belangrijke waarde als jachtgebied of vliegroute. Ook zijn in de directe omgeving voldoende foerageergebieden in de vorm van stedelijk groen.

Op basis van beide onderzoeken kan worden gesteld dat geen externe werking ten aanzien van beschermde natuurgebieden te verwachten is. Ook worden geen beschermde flora- of faunasoorten belemmerd door het plan.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1 Wet- en regelgeving en beleid

Erfgoedwet

De Erfgoedwet (2017) regelt de bescherming van het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed). Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De uitgangspunten van de wet zijn: archeologische waarden worden zoveel mogelijk in de bodem bewaard en alleen opgraven als behoud in de bodem niet mogelijk is, vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met

archeologie en bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

Nota Cultuurhistorie

De Nota Cultuurhistorie 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 (belvédèrebeleid). Samen met het bestemmingsplan vormt de nota het cultuurhistorisch beleidskader voor de begeleiding van bouwinitiatieven.

In de nota is het beleid vastgelegd dat voor locaties waar zich nieuwe ontwikkelingen voordoen, een cultuurhistorische analyse wordt opgesteld indien zij binnen een gebied met bijzonder cultuurhistorische waarde vallen.

Archeologische basiskaart

In aanvulling op het rijks- en provinciaal archeologisch beleid heeft de gemeente Gouda in april 2003 de gemeentelijke archeologische basiskaart (ABK) vastgesteld. Doelstelling van deze nota is het behoud van het archeologisch erfgoed. In de ABK is aangegeven in welke gebieden binnen de gemeente archeologische waarden kunnen worden aangetroffen. De ABK bevat regels hoe met deze archeologische waarde om te gaan zoals:

- aanwijzing tot gemeentelijk archeologisch monument;
- een archeologievergunning voor bodemverstorende activiteiten in waardevolle gebieden;
- een onderzoeksplicht voor overige gebieden.

5.4.2 Onderzoek cultuurhistorie

De planlocatie valt niet in een gebied met een bijzondere cultuurhistorische waarde. Hierdoor zullen door het plan ook geen cultuurhistorische waarden worden aangetast.

5.4.3 Onderzoek archeologie

Het plangebied valt niet in een gebied met een bijzonder archeologische waarde. Hierdoor vormt archeologie ook geen belemmering voor het plan.

5.4.4 Conclusie cultuurhistorie en archeologie

Geconcludeerd wordt dat archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het omzetten van het perceel naar een woonbestemming.

5.5 Geluid

5.5.1 Wet- en regelgeving en beleid

Wegverkeer

De Wet geluidhinder bepaalt dat het bevoegd gezag bij vaststelling van omgevingsvergunning de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. Uitzondering hierop betreft de toetsing bij rijkswegen. Als meerdere rijkswegen in de directe nabijheid van een plan zijn gelegen dient het gecumuleerde geluidsniveau van deze wegen te worden gehanteerd bij de toetsing aan de Wet geluidhinder (SWUNG1).

Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer moet op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB. Als dit geluidsniveau wordt overschreden kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan de zogenaamde 'Hogere waarde'. De Hogere waarde mag alleen worden verleend als uit akoestisch onderzoek blijkt dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting brengen niet mogelijk is. Aan de 'Hogere waarde' is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buitenstedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder¹. Voor de aanleg van een weg geldt een maximale geluidsbelasting van resp. 53 en 58 dB op bestaande woningen in buitenstedelijk respectievelijk stedelijk gebied. Voor de nieuwbouw van agrarische woningen geldt een maximale geluidsbelasting van 58 dB.

Railverkeerslawaai

Het geluidsniveau ten gevolge van het railverkeer moet op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een spoorwegtraject voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 55 dB. De maximale hogere waarde voor nieuwe woningen in de zone van een spoorwegtraject bedraagt 68 dB.

Industrielawaai

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoned industrie terrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde 'zwarte lawaaimakers' als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrie terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde) op woningen in de geluidszone van een industrie terrein bedraagt 50 dB(A). De maximaal toelaatbare geluidsbelasting op nieuwe woningen bedraagt 55 dB(A), voor bestaande woningen bedraagt deze 60 dB(A). De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen – vastgelegd in eerder genomen besluiten – blijven gelden.

Cumulatie

Bij de vaststelling van hogere grenswaarden verplicht de Wet geluidhinder het inzichtelijk maken van het gecumuleerde geluidsniveau. Dit betreft het gezamenlijk geluidsniveau van alle relevante geluidsbronnen (weg, rail, industrie). Een bron is relevant indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De gemeente kan een hoger grenswaarde vaststellen als er sprake is van een aanvaardbare gecumuleerde geluidsbelasting.

5.5.2 Onderzoek geluid

Door ASP door ASP | Akoestisch adviesburo is ten behoeve van het plan een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd (zie bijlage). Hierbij is gekeken naar het wegverkeerslawaai van de Sportlaan. De overige wegen zijn allen 30 km/uur.

Zoneplichtige wegen

¹ Conform artikel 110g mag een correctie worden toegepast op het berekende geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer. Voor wegen waar 70 km/uur of harder gereden mag worden is de aftrek 2 dB en voor de overige wegen 5 dB. De wettelijk toegestane snelheid is hier van belang. Voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt geen aftrek aangezien deze wegen geen zone hebben en hierdoor niet onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder vallen. Enkel bij toetsing in het kader van het aspect "goede ruimtelijke ordening" wordt ten behoeve van een goede beoordeling de aftrek wel toegepast.

Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai als gevolg van de Sportlaan met maximaal 2 dB wordt overschreden (50 dB incl 5 dB aftrek art.110g Wgh). Maatregelen bij de bron of in de overdracht zijn niet doelmatig. Voor het plan dienen derhalve hogere waarden te worden aangevraagd. Omdat de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bedraagt minder dan 5 dB bedraagt, behoeven de 15 woningen waar een hogere waarde voor moet worden aangevraagd geen geluidluwe gevel of buitenruimte te bezitten. Geconcludeerd kan worden dat de woningen voldoen aan de beleidsregel Hogere Waarde Regio Midden-Holland versienr. 2 van 16 april 2012.

30 km-wegen

De gecorrigeerde gecumuleerde geluidbelasting van de 30 km-wegen bedraagt maximaal 55 dB. Hier wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. De gecorrigeerde gecumuleerde geluidbelasting van de 30 km-wegen bedraagt maximaal 55 dB. Hier wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Gecumuleerd geluidbelasting

De ongecorrigeerde gecumuleerde geluidbelasting (inclusief 0 dB aftrek conform artikel 110g Wgh) van alle wegen tezamen bedraagt maximaal 61 dB. De benodigde gevelwering bedraagt bij een binnenwaarde van 33 dB(A) maximaal 28 dB.

Weg	Lden berekend	Overschrijding Voorkeursgrenswaarde	Overschrijding Maximale hogere waarde	Geluidluwe gevel
	[dB]	[48 dB]	[63 dB]	
Sportlaan	50	Ja, 2 dB	Nee, HW nodig	n.v.t.
30 km-wegen	55	Nee/nvt	Nee/nvt	n.v.t.

Geadviseerd wordt om voor het bouwplan de in onderstaande tabel aangegeven hogere waarden aan te vragen.

Weg	Lden berekend [dB]	Geluidgevoelig gebouw	Gevel	Geluidluwe gevel
Sportlaan	50	15 appartementen	West- en zuidgevel	n.v.t.
Sportlaan	50	1 zorgwooncomplex	West- en zuidgevel	n.v.t.

5.5.3 Conclusie geluid

Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai als gevolg van de Sportlaan met maximaal 2 dB wordt overschreden (50 dB incl 5 dB aftrek art.110g Wgh). Voor 15 appartementen moet aan de west- en zuidgevel een hogere waarde worden aangevraagd van 50 dB. Hiermee wordt voldaan aan de beleidsregel Hogere Waarde Regio Midden-Holland versienr. 2 van 16 april 2012.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Wet- en regelgeving en beleid

Wet luchtkwaliteit

De *Wet luchtkwaliteit* legt de belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit vast. De hoofdlijnen van deze wet zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De luchtregelgeving is uitgewerkt in een aantal Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriele Regelingen.

Wet Milieubeheer

In bijlage II van de *Wet milieubeheer* staan voor de volgende stoffen grenswaarden voor de concentratie in de buitenlucht: stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), koolmonoxide (CO). In de Nederlandse situatie leveren alleen

de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) problemen op in relatie tot de wettelijke normen.

De wijze waarop het aspect luchtkwaliteit in acht genomen dient te worden bij planvorming is geregeld in artikel 5.16 en 5.16a van de *Wet milieubeheer*. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer worden niet overschreden, of;
- per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of;
- het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie PM₁₀ en NO₂), of;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)².

In aanvulling op het bovenstaande toetsingskader stelt de AMvB '*Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)*' dat bij de voorgenomen realisering van gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven, verzorgingshuizen ed. op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen, moet worden onderzocht of op die locaties sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ en/of NO₂. Blijkt uit het onderzoek dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

Het maakt voor de vestiging van gevoelige bestemmingen niet uit of het deel uitmaakt van 'niet in betekenende mate' projecten of 'in betekenende mate' projecten. De AMvB '*Gevoelige Bestemmingen*' moet in beide gevallen worden nageleefd.

5.6.2 Onderzoek luchtkwaliteit

Voor het plan is onderzoek gedaan naar luchtkwaliteit. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM). Hieruit blijkt dat de omzetting niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

5.6.3 Onderzoek stikstofdepositie

Voor het plan is door het ecologisch bureau Els & Linde b.v. onderzoek uitgevoerd naar de bijdrage van stikstofdepositie op nabijgelegen Natura-2000 gebieden (zie bijlage). Hieruit blijkt dat door het plan geen sprake van verhoging van de stikstofdepositie. Er is daarom ook geen vergunning van de Wet Natuurbescherming nodig.

5.6.4 Conclusie luchtkwaliteit

Het plan geeft geen verhoging van de stikstofdepositie. Er is daarom ook geen vergunning van de Wet Natuurbescherming nodig.

² Sinds 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Met het NSL is in 2005 gestart omdat Nederland niet tijdig aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit kon voldoen. Nederland heeft een plan gemaakt waaruit duidelijk wordt hoe de grenswaarden wel worden bereikt. In het NSL zijn allerlei grote projecten opgenomen die men wil uitvoeren samen met maatregelen die worden uitgevoerd om de concentratiebijdrages van deze grote projecten te compenseren. De concentratiebijdrage van NIBM-projecten wordt tevens gecompenseerd door deze maatregelen. Voor de projecten die in het NSL zijn opgenomen, hoeft geen luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan de normen niet nodig.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Wet- en regelgeving en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer - over weg, water en spoor en door buisleidingen - van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's van het gebruik van luchthavens en de mogelijke aanwezigheid van explosieven vallen onder externe veiligheid.

Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de *Wet ruimtelijke ordening* getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) en de bijbehorende *Regeling externe veiligheid inrichtingen*, zoals deze op dit moment luiden (Revi II) bevat de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen. Denk hierbij aan risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties

De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (voor zowel weg, spoor als water) is gebaseerd op de *Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen* (RNVGS) (2006). De nota heeft geen wettelijk bindende werking maar is niet vrijblijvend. Een voorstel voor een wettelijke regeling voor vervoer van gevaarlijke stoffen is in voorbereiding.

Het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb, 2011) is gebaseerd op de *Wet milieubeheer* en de *Wet ruimtelijke ordening*. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi).

5.7.2 Onderzoek externe veiligheid

Voor het plan is onderzoek gedaan naar externe veiligheid. Hiervoor is gebruik gemaakt van de risicokaart.nl. De mogelijke risicobronnen rond het plangebied zijn hierbij in kaart gebracht.

Risicovolle inrichtingen

De woning is een beperkt kwetsbaar object. Er zijn geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van plangebied aanwezig.

Propaantank

Voor propaantanks gelden op grond van het Activiteitenbesluit veiligheidsafstanden. Deze afstanden zijn van ruimtelijk belang als ze strekken tot buiten de perceelsgrens van de milieu-inrichting (bedrijf). Propaantanks kennen veiligheidszones van 10 meter. Nabij het plangebied zijn geen propaantanks aanwezig.

Vervoer gevaarlijke stoffen door leidingen

Nabij het plangebied zijn geen risicovolle leidingen aanwezig.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water

Nabij het plangebied zijn geen wegen waar transport van gevaarlijke stoffen over plaats vindt waarvan het invloedsgebied over het plangebied ligt.

5.7.3 Conclusie externe veiligheid

Vanuit externe veiligheid zijn geen belemmeringen voor het plan.

5.8 Bedrijven en milieuzoneringen

5.8.1 Wet- en regelgeving en beleid

De aard van de bedrijvigheid en daaraan gekoppeld de milieubelasting maken het gewenst binnen de bedrijvenbestemmingen een onderscheid aan te brengen op basis van milieucriteria. Dit geldt ook voor andersoortige bestemmingen, als niet uit de bestemmingsplanomschrijving (al) blijkt welke (milieu)categorie bedrijfsactiviteiten het betreft.

Als uitgangspunt zijn de activiteiten zoals genoemd bijlage 1 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (Lijst 1- Activiteiten en Lijst 2- Opslagen en installaties) genomen.

5.8.2 Conclusie bedrijven en milieuzoneringen

De omgeving van het pand is op basis van de VNG-brochure aan te merken als een woongebied. Nabij het plangebied zijn geen bedrijven of inrichtingen met een richtafstand aanwezig die van invloed zijn op het plangebied. Daarom levert het plan ook geen belemmering op voor eventuele omliggende bedrijven.

5.9 Onderzoek kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

Er zijn geen kabels en leidingen dan wel telecommunicatie installaties in het plangebied aanwezig die met een contour beschermd moeten worden.

5.9.1 Conclusies en aanbevelingen

Er zijn geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van kabels en leidingen dan wel telecommunicatie installaties in of nabij het plangebied.

5.10 Milieueffectrapportage / M.e.r.-(beoordelings)plicht

5.10.1 Wet- en regelgeving en beleid

Milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. De Wm is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het milieubeleid staan beschreven. In het Besluit m.e.r. staat voor welke plannen en besluiten in welke gevallen een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Het besluit bevat bijlagen waaronder de C- en D-lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Bij een (directe) m.e.r.-plicht dient hoe dan ook een MER opgesteld te worden. Bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient te worden beoordeeld of de activiteit vanwege bijzondere omstandigheden toch belangrijke milieugevolgen kan hebben. Indien dat het geval is dan ligt een m.e.r.-procedure in de rede. Zo niet, dan dient het bevoegd gezag expliciet te besluiten dat geen m.e.r.-procedure noodzakelijk is. Een derde situatie die zich kan voordoen betreft de situatie waarbij de betreffende activiteit qua omvang beneden de drempelwaarde voor m.e.r.-beoordeling blijft. Ook in dat geval is, op grond van art. 2 lid 5 van het Besluit m.e.r., nog een beoordeling nodig, zij het dat dit een vormvrije beoordeling betreft.

De ontwikkeling van 59 appartementen, 24 onzelfstandige zorgeenheden met gemeenschappelijke ruimte en een wijkrecreatiecentrum valt onder de activiteit "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" zoals opgenomen in bijlage D onder D11.2 in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage. Geen van de genoemde drempelwaarden uit

kolom 2 wordt overschreden. In eerste instantie is dan ook slechts een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk (zie bijlage).

Uit de m.e.r. aanmeldnotitie blijkt dat het plan het gezien de aard van de activiteit en de zorgvuldigheid waarmee dit ingepast en gerealiseerd wordt, is uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen met zich meebrengt voor het milieu. De milieugevolgen zijn in deze aanmeldnotitie voldoende in beeld gebracht.

5.10.2 Conclusie M.e.r. (beoordelings)plicht

Uit de aanmeldnotitie blijkt dat het plan geen belangrijke nadelige gevolgen met zich meebrengt voor het milieu.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Het plan voorziet niet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor voor de betrokken gronden geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro hoeft te worden vastgesteld. Het gemeentelijk kostenverhaal (plankosten) wordt vergoed via de leges. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie

Er is een bewonersvereniging, Vereniging Woongroep Groenstaet, opgericht waarmee middels verschillende workshops het plan verder is vormgegeven. Woningvarianten en indelingen werden gezamenlijk onderzocht en er worden commissies opgericht voor het inrichten, onderhouden en programmeren van de verschillende collectieve (buiten)ruimtes.

Groenstaet wil een hechte gemeenschap creëren waarin alle bewoners actief betrokken zijn, elkaar kennen, en zorg voor elkaar dragen binnen een prettige, groene en gezonde leefomgeving.

Daarnaast zijn openbare informatieavonden gehouden op 24 mei 2017, 20 september 2017, 9 april 2018 en 9 oktober 2018. Op deze avonden is het plan uitvoerig besproken en tentoond gesteld. Er is ook een enquête gehouden onder buurtbewoners in het voorjaar van 2018 waarin de uitnodiging van 9 april is inbegrepen. Het project heeft verschillende keren in de lokale media gestaan. En de ontwikkeling van het plan is besproken met omwonenden en aangepast naar aanleiding van deze gesprekken.

Alle ontwikkelingen en uitvoeringen worden integraal weergegeven op de website welke is opgesteld voor het project.

<http://www.groenstaet.nl>

De Gemeente Gouda is ook nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan. Na diverse overleggen en middels verschillende bouwinitiatieven die informeel, en formeel zijn getoetst zijn is dit plan tot stand gekomen. Daarbij is ook een onafhankelijke toetsing door een extern stedenbouwkundig bureau gedaan. De aanbevelingen uit deze toets en uit de bouwinitiatieven zijn overgenomen in het plan.

6.2.2 Overleg

In het kader van de onderzoeksfase ex artikel 3.1.1 Bro is concept ontwerpwijzigingsplan voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners:

1. Hoogheemraadschap van Rijnland
2. Provincie Zuid-Holland
3. Veiligheidsregio Hollands Midden | Brandweer Hollands Midden

Hoogheemraadschap van Rijnland

Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft op 1 april 2020 laten weten geen bezwaren te hebben tegen het plan. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding. Voor de werkzaamheden is formeel wel een watervergunning nodig maar daarin zullen geen bijzondere voorschriften in worden gesteld.

Provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft op 27 maart 2020 laten weten dat zij geen bezwaren te hebben tegen het plan aangezien er geen provinciale belangen in het geding zijn.

Veiligheidsregio Hollands Midden | Brandweer Hollands Midden

De Veiligheidsregio Hollands Midden heeft op 6 april gereageerd op het plan. Zij adviseert om de rookmelderdichtheid te verhogen vanwege de langere aanrijdtijd (> 2 min) en bij de verdere uitwerking de brandkranen en bluswatervoorzieningen incl. opstelplaats voor de brandweer in te tekenen. Tenslotte wordt gevraagd om calamiteitenroutes met afmetingen op de tekeningen weer te geven.

Deze punten hebben geen betrekking op het bestemmingsplan en worden meegenomen in de behandeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

6.2.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 juli tot en met 9 september 2020 voor eenieder ter inzage gelegen. In de periode zijn per e-mail twee zienswijzen ingediend door belanghebbenden. Eén van de zienswijze is ondertekend door 24 buurtbewoners.

De zienswijzen zijn samengevat in de nota van beantwoording zienswijzen en van een reactie voorzien. Deze nota is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

7 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk is aangegeven op welke wijze de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

7.1 Planmethodiek

Het bestemmingsplan Sportlaan 83 bestaat uit een verbeelding, voorzien van nummer NL.IMRO.0513.1021BPSportlaan83-DF01, waarop het plangebied en de bestemmingen zijn weergegeven en bijbehorende planregels. Ter plaatse van het plangebied wordt de bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'.

7.2 Toelichting op de regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk wordt een aantal begrippen verklaard dat in de regels is gebruikt. Hiermee wordt voorkomen dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

In deze paragraaf zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welke gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Tevens zijn waar mogelijk flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Het bestemmingsplan heeft drie bestemmingen: Tuin, Verkeer-Verblijfsgebied en Wonen.

Bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'

De voor 'Verkeer-Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd als verblijfsgebied waarbinnen bijvoorbeeld parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, groen voorzieningen en water, straatmeubilair kunnen worden gerealiseerd.

Bestemming 'Wonen'

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen vanaf de 1e bouwlaag en 24 onzelfstandige zorgeenheden met bijbehorende gemeenschappelijke ruimten op de begane grond. Het maximale aantal woningen (59 appartementen) is opgenomen in de regels. Daarnaast is voor het wijkrecreatiecentrum van 300 m² b.v.o. een functieaanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - wijkrecreatiecentrum' opgenomen. In de regels is de maximale oppervlakte van het wijkrecreatiecentrum vastgelegd.

Bestemming 'Tuin'

De voor 'Tuin' bestemde gronden zijn bestemd voor de tuinen en groenstroken rondom het complex en de parkeervoorzieningen. Daarmee wordt de overgang van het hoofdgebouw naar de omliggende openbare ruimte van de straten en watergangen op een passende manier geregeld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In deze paragraaf worden in aanvulling op de bestemmingsbepalingen aanvullende regels gesteld.

Antidubbeltelregel

Dit artikel bevat bepalingen om te voorkomen dat met het wijzigingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwbepalingen geregeld die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals een erkers of een balkon.

Algemene gebruiksregel

Deze regel regelt het verbod om gronden te bebouwen of te gebruiken in strijd met de bestemming.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsbepalingen in de bestemming nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen bij omgevingsvergunning beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de wijzigingsbevoegdheden in de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een afwijking geregeld kunnen worden. Bijvoorbeeld een geringe wijziging van een bestemmingsgrens.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

In deze laatste paragraaf is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet. In de slotbepaling is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

Bijlage 1 Stedenbouwkundige uitwerking

Bijlage 2 Bezonningsstudie

Bijlage 3 Watertoets

Bijlage 4 Flora en faunaonderzoek

Bijlage 5 Aanvullend vleermuisonderzoek

Bijlage 6 Stikstofberekening

Bijlage 7 Akoestisch onderzoek

Bijlage 8 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 9 M.e.r. aanmeldnotitie

Bijlage 10 Parkeerbalans