



Bestemmingsplan

Toelichting

Burgemeesterkwartier Gouda

Vastgesteld



afdeling ruimtelijk beleid en advies
gouda, 8 September 2021

Burgemeesterkwartier Gouda



Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding planherziening	4
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	4
1.3 Bij het plan behorende stukken	5
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving	6
2.1 Het plangebied	6
2.2 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	6
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	8
3.1 Ontwikkelperspectief Spoorzone Gouda	8
3.2 Uitgangspunten voor het Burgemeesterkwartier	9
Hoofdstuk 4 Beleidskader	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Rijksbeleid	21
4.3 Provinciaal beleid	22
4.4 Regionaal beleid	30
4.5 Gemeentelijk beleid	32
Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden	45
5.1 Archeologisch beleidskader	45
5.2 Cultuurhistorie	47
5.3 Milieu	48
5.4 Milieu Effect Rapportage	60
5.5 Provinciaal milieubelang	62
5.6 Waterhuishouding	62
5.7 Niet gesprongen explosieven	66
5.8 Bezonning en schaduweffecten	66
5.9 Windhinder	68
5.10 Trillingen	68
Hoofdstuk 6 Planopzet	69
6.1 De planologische opgave	69
6.2 Juridische planopzet	70
6.3 Toelichting op de regels	71
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	76
7.1 Economische uitvoerbaarheid	76
7.2 Handhaving	76
7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	76

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding planherziening

Het voorliggende bestemmingsplan 'Burgemeesterkwartier Gouda' is opgesteld om een nieuw stedelijk (gemengd) woongebied mogelijk te maken op de voormalige locatie van het distributiecentrum van winkelketen Blokker. Deze locatie staat na het vertrek van Blokker sinds 2019 leeg. Voor de transformatie naar een stedelijk (gemengd) woongebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld.

Op 17 juli 2019 is een intentieovereenkomst getekend tussen White House Development BV (hierna: de initiatiefnemer) en gemeente Gouda. Daarin zijn afspraken vastgelegd op het punt van programma, ambitie, tijdspad en te hanteren uitgangspunten. Het Burgemeesterkwartier maakt onderdeel uit van de Spoorzone. Dit gebied ondergaat in de komende jaren een bijzondere transformatie. Om daaraan sturing te geven is door de gemeente Gouda het Ontwikkelperspectief Spoorzone vastgesteld. Daarin zijn uitgangspunten opgenomen op het punt van ruimtelijke ontwikkeling, duurzaamheid, ecologie, verkeer en functies. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op zowel de transformatie van de Spoorzone als op de transformatie van de Blokkerlocatie tot het Burgemeesterkwartier. In Hoofdstuk 3 Planbeschrijving wordt de beoogde transformatie toegelicht.

Doel van het bestemmingsplan

De initiatiefnemer is voornemens de locatie te herontwikkelen naar woningbouw. Om dit mogelijk te maken heeft de gemeente een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is van plan hier zo'n 650 woningen te gaan bouwen, zowel huur als koop en zowel grondgebonden als appartementencomplexen. De locatie die zowel privé- als collectieve tuinruimtes gaat krijgen, wordt autoluw. Door onder andere halfondergrondse en overdekte parkeervoorzieningen zijn er geen geparkeerde auto's zichtbaar.

De ligging (nabij intercystation Gouda) maakt deze locatie verder uitermate geschikt voor alternatieve vormen van mobiliteit. Daarom is dit ook één van de twee pilotlocaties van de Citydeal Elektrische mobiliteit. Behalve elektrische deelauto's wil de ontwikkelaar op deze locatie ook kwalitatief goede fietsenstallingen opnemen en uitzoeken of het aanbieden van deelscooters, deelbakfietsen en/of deel-e-bikes kans van slagen heeft.

Omdat de transformatie naar een stedelijk (gemengd) woongebied niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, wordt dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

De Blokkerlocatie is het meest zuid-oostelijk gelegen perceel van bedrijventerrein de Goudse Poort. Het terrein ligt ingeklemd tussen de Burgemeester van Reenensingel (noord), de Antwerpseweg (west), de Burgemeester Jamessingel (zuid). Aan de oostzijde wordt de locatie begrensd door de Burgemeester Mijssingel, een verbindingsweg tussen de twee doorgaande routes. De locatie zelf is op dit moment alleen vanaf de Antwerpseweg te bereiken.

De locatie, met een oppervlakte van ruim 45.000 m², vormt een scharnierpunt tussen het bedrijventerrein Goudse Poort en de woonwijken van Bloemendaal. Zowel aan de noordzijde als aan de oostzijde liggen woongebieden. Aan de westkant liggen de bedrijven van de Antwerpseweg, bedrijfspanden en kantoren met een bouwhoogte tot circa 5-6 bouwlagen. Ten zuiden van de Blokkerlocatie ligt infrastructuur: de Burgemeester Jamessingel en de spoorlijn.

Het plangebied wordt uitvoeriger beschreven in paragraaf 2.1 Het plangebied.

Het vigerende bestemmingsplan

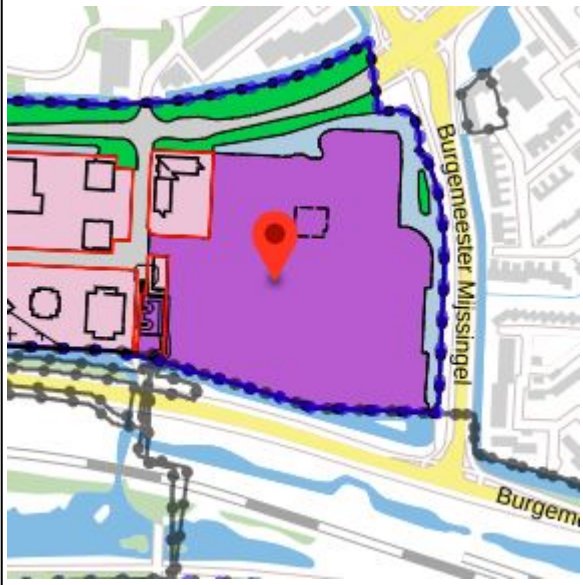
Het nieuwe bestemmingsplan vervangt of incorporeert delen van de volgende bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan Goudse Poort
- bestemmingsplan Spoorzone midden & oost
- bestemmingsplan Bloemendaal
- Parapluherziening parkeren

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



Een belangrijke stap in het opstellen van het bestemmingsplan is het vastleggen van de plangrens. Hierbij is uitgegaan van het deel dat in het bestemmingsplan Goudse Poort bestemd is als Bedrijf, en een klein stukje water aan de noordzijde vanwege een aldaar in het water geplaatst gebouw. Ook de twee kantoorgebouwen en de toegang vanaf de Burgemeester Mijssingel gaan deel uitmaken van dit bestemmingsplan. Onderstaande afbeelding toont het vigerende bestemmingsplan Goudse Poort en de begrenzing van het nieuwe bestemmingsplan.

	
Bestemmingsplan Goudse Poort	De plangrens

1.3 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan Burgemeesterkwartier 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.

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Het plangebied

Kenmerken en ruimtelijke opbouw

Het bestemmingsplan omvat de gronden van de voormalige Blokkerlocatie. De locatie Burgemeesterkwartier is een bestaand bedrijven- en kantorenterrein dat binnen de Spoorzone van Gouda ligt. De locatie ligt tussen Burgemeester Jamessingel, Burgemeester van Reenensingel en Burgemeester Mijssingel en sluit aan op de bedrijven- en kantorenlocatie Antwerpseweg. Het terrein is in gebruik als logistiek bedrijf en wordt omzoomd door groen en water. Het terrein is verder volledig verhard en grotendeels bebouwd met loodsen. Op het terrein staat één kantoorgebouw.



Afbeelding luchtfoto plangebied

Ontsluiting en parkeren

De locatie wordt ontsloten vanaf de Gentseweg, via de Burgemeester van Reenensingel en Antwerpseweg. Er is ook een aansluiting op de Burgemeester Mijssingel, maar dit wordt in de huidige situatie niet meer gebruikt. Langs alle drie de wegen zijn vrijliggende fietspaden gelegen. Er is geen trottoir aanwezig langs de Burgemeester Mijssingel en ook niet aan de noordzijde van de Burgemeester Jamessingel.

Groen en water

Het plangebied is volledig verhard, maar rondom is er een ruime groen-waterzone langs de drie doorgaande wegen. Deze zone bestaat voornamelijk uit brede watergangen met groene bermen met opgaande beplanting en enkele kleine eilandjes met beplanting in de watergangen.

2.2 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

2.2.1 Gouda algemeen

Gouda is ontstaan op de plaats waar de rivier de Gouwe uitmondde in de Hollandsche IJssel. De Gouwe is van oorsprong een rivier die zorgde voor de afvoer van water uit het veengebied tussen de Hollandsche IJssel en de Oude Rijn. De ondergrond van Gouda bestaat uit een dik veenpakket, plaatselijk meer dan 10 meter dik. Over het veenpakket is door de rivieren een kleilaag afgezet, en naar het noorden toe wordt deze laag steeds dunner.

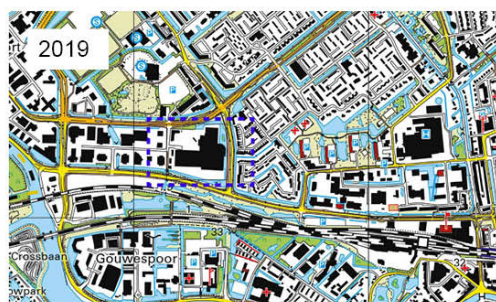
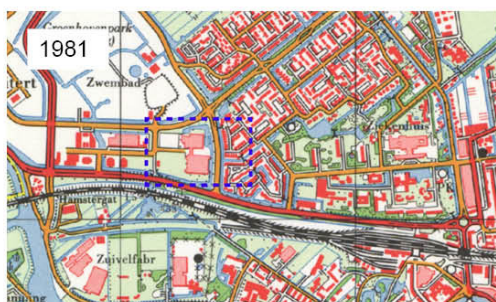
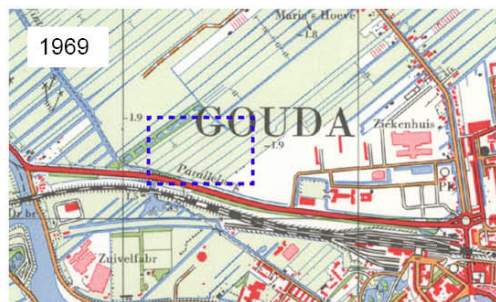
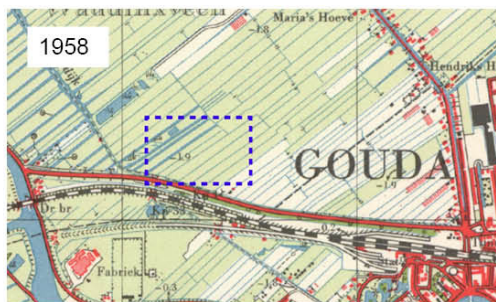
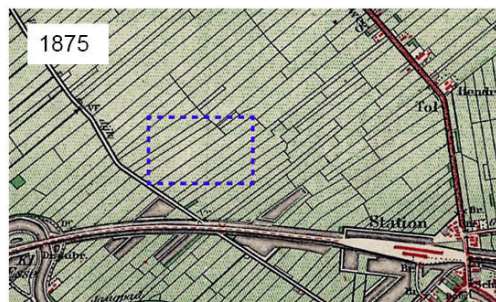
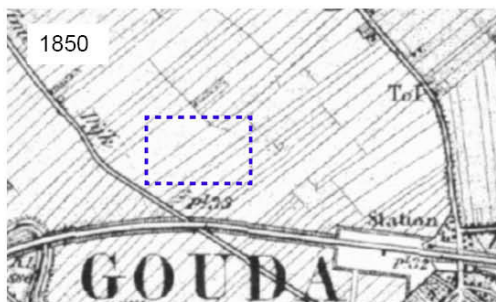
Tot ver in de twintigste eeuw hebben er geen stedelijke activiteiten plaatsgevonden in het plangebied.

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



2.2.2 Gebiedsspecifiek Spoorzone - Stationsgebied Noord en locatiespecifiek

Van oudsher is het gebied ten noorden van het spoor in gebruik geweest als weiland. Pas in de jaren vijftig van de 20^e eeuw ontstaan in de Spoorzone de eerste ontwikkelingen. Nadat de Burgemeester Jamessingel parallel aan het spoor is aangelegd, komt in het decennium daarna de ontwikkeling op gang, het eerste met de bouw van het ziekenhuis. De omgeving Antwerpseweg, waartoe ook de Blokkerlocatie behoort, wordt ontwikkeld vanaf de jaren zeventig. Het oorspronkelijke agrarische slagenlandschap verdwijnt dan onder een dikke laag zand. Als onderdeel van het bedrijvenpark Goudse Poort, is het huidige Blokkerterrein vanaf de jaren tachtig ontwikkeld tot een logistiek centrum voor de winkelketens Blokker en Marskramer aangevuld met een kantoorgebouw.



Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Ontwikkelperspectief Spoorzone Gouda

3.1.1 Nieuwe toekomst voor de Spoorzone

De Goudse Spoorzone biedt door haar gunstige ligging en uitstekende bereikbaarheid kansen om de komende jaren uit te groeien tot een nieuw gemengd stedelijk gebied, in het verlengde van de historische Goudse binnenstad. De Spoorzone is in de huidige situatie een gebied met verschillende gezichten. Het stationsgebied, waarin de afgelopen jaren een aantal nieuwe kantoorgebouwen en een bioscoop zijn gerealiseerd, wordt door een bestaande woonwijk gescheiden van het oostelijk deel van bedrijventerrein Goudse Poort. De Spoorzone biedt een breed aanbod aan hoogwaardige voorzieningen, onder andere op het vlak van onderwijs en gezondheidszorg. Door middel van slim ruimtegebruik kunnen daar in de komende jaren woningen, kantoren en voorzieningen aan worden toegevoegd.

Gouda ziet reële kansen om de Spoorzone, in het verlengde van de historische binnenstad, te transformeren naar een nieuw visitekaartje voor de stad. In de vernieuwde Spoorzone komen wonen, werken en voorzieningen samen. In het Ontwikkelperspectief Spoorzone Gouda, zoals beschreven in paragraaf 4.5.5.3, is de overkoepelende visie en strategie van de gemeente beschreven. Het ontwikkelperspectief is geen blauwdruk met vastomlijnde plannen voor de toekomst. Het biedt een wenkend perspectief dat richtlijnen en kaders meegeeft aan initiatiefnemers.

3.1.2 Leidende principes van het Ontwikkelperspectief

Als onderdeel van de visie op de Spoorzone zijn zeven leidende principes geformuleerd.

1. De bodem biedt kansen voor duurzame energie, maar vraagt ook om aandacht in de planvorming. De bodem in de Spoorzone is geschikt voor de inzet van Warmte Koude Opslag (WKO) en is potentie voor de inzet van aquathermie, waarbij op een duurzame manier warmte kan worden onttrokken uit het aanwezige oppervlaktewater of rioolwater. Gezamenlijk biedt dit kansen om de nieuwe en mogelijk ook bestaande gebouwen in de Spoorzone op een duurzame manier van warmte en koeling te voorzien. Door onderling samen te werken tussen de deellocaties en de bronnen en WKO's met elkaar te verbinden ontstaan mogelijkheden om het systeem robuuster en effectiever te maken. De bodem vraagt echter ook aandacht als het gaat om positionering van warme en koude bronnen, waarborgen van de drinkwatervoorziening, bodemdaling in relatie tot bouwen en openbare ruimte, kabels en leidingen en niet gesprongen explosieven.
2. Binnenstedelijk ontwikkelen vraagt maatwerk per deelgebied en aandacht voor wisselwerking met de omgeving. Daarom zijn binnen de Spoorzone vier verschillende woonmilieus aangewezen met elk een eigen karakter en uitgangspunt en kijken we ook naar de gevolgen en kansen die de ontwikkeling oplevert voor de omliggende wijken.
3. De Burgemeester Jamessingel speelt een belangrijke rol als verbindende schakel binnen de Spoorzone. Daarom worden maatregelen genomen om de weg aantrekkelijker te maken voor langzaam verkeer. Dit kan bijvoorbeeld door de aanleg van een tweezijdig fietspad aan de zuidzijde van de weg, door het verbeteren van de oversteekbaarheid en door de aanplant van nieuwe bomen.
4. We versterken de bestaande kwaliteiten van de Spoorzone door extra groen en water toe te voegen. Dit heeft een positieve invloed op de leefbaarheid, deze locaties kunnen fungeren als nieuwe informele ontmoetingsplekken. Daarnaast heeft het een verkoelende werking tijdens warme periodes in de toekomst en verbetert het de opnamecapaciteit bij overvloedige regenval.
5. Het streven is om in de Spoorzone voor 2025 minimaal duizend nieuwe woningen te realiseren, met een gevarieerd aanbod van verschillende woningtypen voor elke portemonnee. Daarnaast blijft ruimte voor de bouw van nieuwe kantoren en voorzieningen, daar waar die aanvullend zijn op het huidige aanbod in en om de Spoorzone. Hierbij wordt dubbel grondgebruik in multifunctionele gebouwen gestimuleerd.
6. Binnen de Spoorzone realiseren we een fijnmazig en kwalitatief netwerk van verbindingen voor wandelaars en fietsers, zodat bewoners en gebruikers zich veilig en comfortabel kunnen verplaatsen en het gebruik van duurzame mobiliteitsvormen wordt gestimuleerd.

7. We werken met een mobiliteitsconcept waarin minder ruimte is voor de auto, zodat het gebied goed bereikbaar blijft en de luchtkwaliteit niet verslechterd. Om dit mogelijk te maken wordt gewerkt met een mogelijke korting op de parkeernormen, als er een goed aanbod is van deelmobiliteit en de gebieden zo worden ontworpen dat autogebruik wordt ontmoedigd.

3.1.3 Deelgebieden

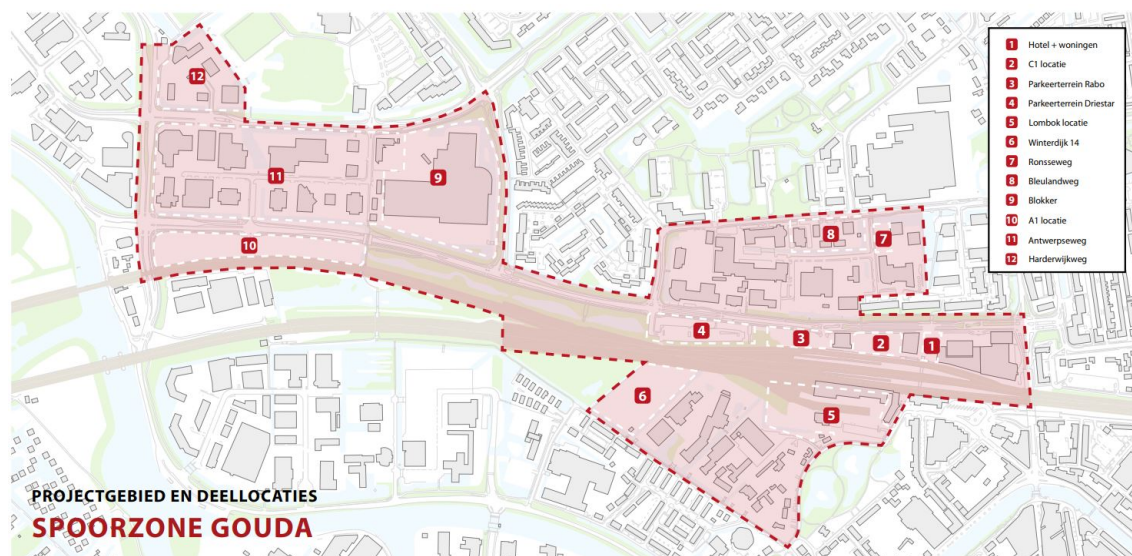
De Spoorzone bestaat uit twaalf deellocaties. Dit zijn zowel braakliggende kavels langs het spoor als bedrijfslocaties die organisch mogen transformeren naar nieuwe multifunctionele locaties.

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor deellocatie Burgemeesterkwartier. Het is deellocatie 9 in het projectgebied Spoorzone.

Het plangebied maakt deel uit van het woonmilieu 'stedelijk wonen'. Het oostelijk deel van bedrijventerrein Goudse Poort transformeert geleidelijk naar een gemengd stedelijk gebied. Vanwege de omvang en de ligging leent de locatie zich goed voor een mix van grondgebonden en gestapeld programma. Zo ontstaat een gevarieerde nieuwe wijk en onderscheidt dit woonmilieu zich van de andere woonmilieus.

De Blokkerlocatie is met 42.000 m² de grootste ontwikkellocatie van de Spoorzone. De basis voor het ontwikkelmodel is de realisatie van een aantal integrale bouwblokken rond een centrale groene ruimte. Daarmee wordt een woonmilieu gerealiseerd dat in Gouda nog nauwelijks voorkomt, maar wel behoefte aan is.

Het Ontwikkelperspectief is vastgesteld op 3 juni 2020.



Afbeelding Deellocaties in de Spoorzone: het plangebied is deellocatie 9 'Blokker'

3.2 Uitgangspunten voor het Burgemeesterkwartier

In het Ontwikkelperspectief Spoorzone Gouda is de deellocatie Burgemeesterkwartier benoemd tot het gebied dat herontwikkeld kan worden naar een gemengd stedelijk gebied. De Blokkerlocatie neemt een bijzondere plek in binnen de herontwikkeling van de Spoorzone Gouda. Het is de grootste deellocatie waar het eigendom bij één partij ligt. Tegelijkertijd ligt de locatie op een bijzondere plek tussen Burgemeester Jamessingel, Burgemeester van Reenensingel en Burgemeester Mijssingel en moet de deellocatie aansluiten bij ontwikkelingen in de omgeving.

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)

3.2.1 Ruimtelijke opzet

Het Burgemeesterkwartier wordt aan drie zijden omgeven door drukke wegen. Deze buitenranden hebben te maken met verkeerslawaaï, waarvan afstand wordt gehouden door rondom een groene waterrijke buffer aan te houden. Hierbinnen komen vijf gesloten, stedelijke bouwblokken, die worden ontsloten vanuit het westen vanaf de Gentseweg/Antwerpseweg (huidige hoofdingang Blokterlocatie) en vanuit het oosten vanaf de Burgemeester Mijssingel, via een nieuwe toegang. Centraal tussen de vijf bouwblokken ligt een centrale pleinruimte in oost-west richting in het verlengde van de Antwerpseweg. Deze ruimte is niet toegankelijk voor autoverkeer, maar wel voor langzaam verkeer. De centrale pleinruimte is de plek voor voorzieningen en ontmoeting op buurtniveau. Tussen de bouwblokken liggen in noord-zuid richting ruime en autovrije, groen-blauwe ruimten. En binnen de bouwblokken zijn er collectieve binnenhoven.

De vijf gesloten bouwblokken zijn divers in volume en woonprogramma, zowel grondgebonden als gestapelde woningen worden ingepast. De bouwblokken omsluiten groene binnenruimtes met (gemeenschappelijke) tuinen, al dan niet op parkeerdekken.

In paragraaf 6.1 is de relatie beschreven tussen deze ruimtelijke opzet en de planologische opgave die daaruit voortkomt. Ook de in de volgende subparagraaf beschreven stedenbouwkundige uitgangspunten komen daar aan bod.



Afbeelding Vogelvucht Burgemeesterkwartier (MEI architecten en planners)

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



3.2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

I. Situering en rooilijn

De vijf bouwblokken zijn van verschillende afmetingen. Binnen de bouwblokken is er variatie in de rooilijn, zodat diverse blokken ontstaan en geen eindeloze eentonige gevels. Dit draagt bij aan het karakter van de stedelijke tussenruimtes. De bouwblokken kunnen nog schuiven, maar de ruimte tussen de bouwblokken is door middel van profielen vastgelegd. De afstand tussen de gevels en de breedte van de openbare ruimte is hierin vastgelegd.

De wijze waarop dit onderwerp in dit bestemmingsplan is geregeld, is terug te vinden in paragraaf 6.1 en artikelen 8.4.1, 14.2 en 14.5.

II. Oriëntatie

Gebouwen hebben een levendige plint aan de openbare ruimte. De oriëntatie is op de openbare of collectieve ruimte en past zich aan naar de aangrenzende ruimte. Hoekkavels zorgen voor dubbelzijdige oriëntatie op de hoeken en extra aandacht voor de vormgeving van aangeduide hoeken. Entrees liggen zowel aan de buitenzijde van de bouwblokken, als aan de (openbaar) collectieve binnenhoven.

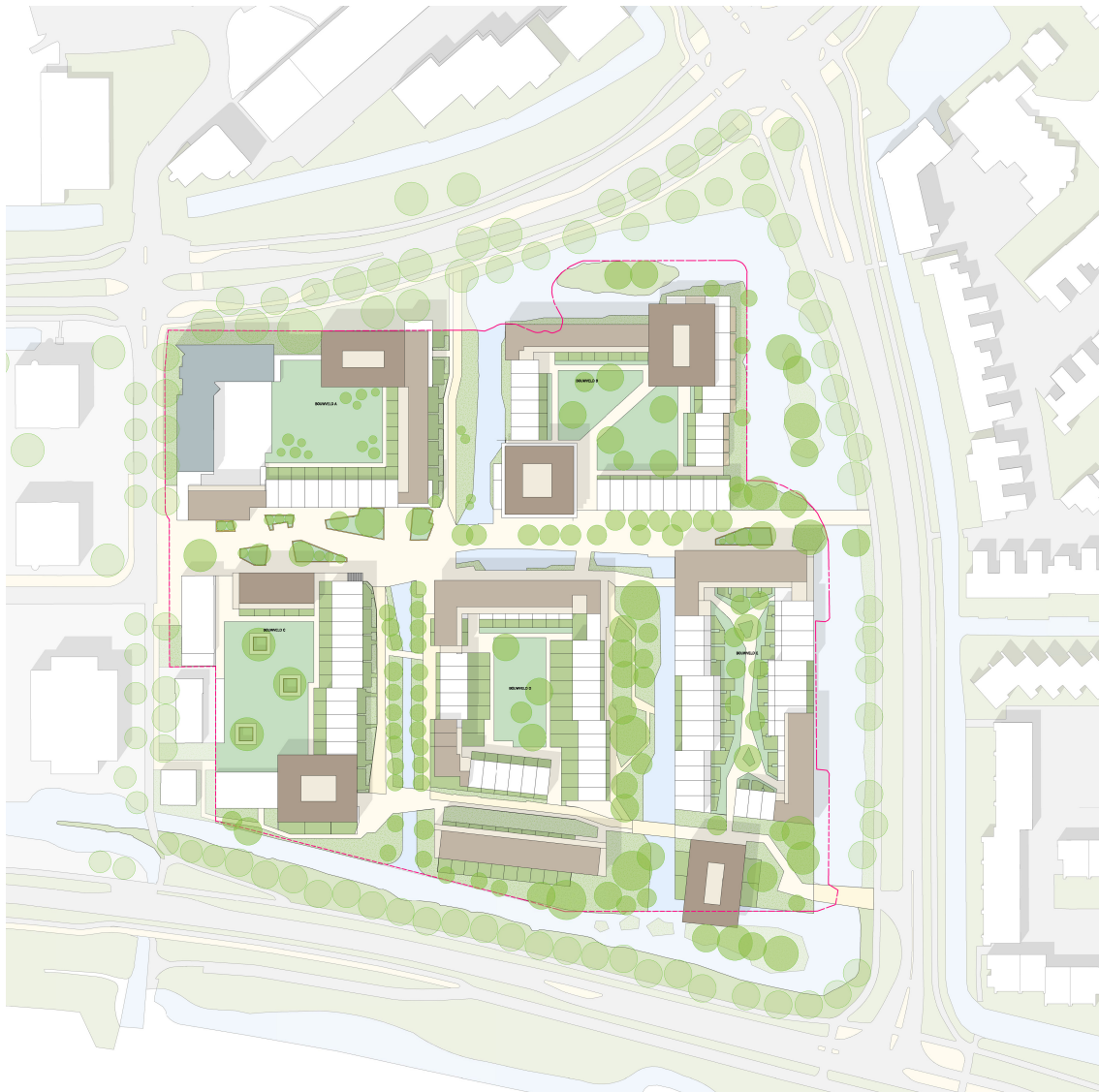
De wijze waarop dit onderwerp in dit bestemmingsplan is geregeld, is terug te vinden in paragraaf 6.1 en artikelen 8.2.2 en 5.

III. Volumeopbouw

De bouwblokken hebben een opbouw in volume die aansluit bij verschillende stedelijke typen en schalen in de omgeving en de ontwikkelingen die gepland staan voor de Spoorzone. De basis bestaat uit de buurtlaag (1.) met voornamelijk grondgebonden woningen en voorzieningen. Deze laag sluit aan op de schaal van het Windrooskwartier/Boerhaavekwartier. Daarbovenop een stedelijke laag (2.) die aansluit bij de schaal van de Goudse Poort, met woningen tot maximaal 18 meter. Daar waar er aanleiding is, worden daarbovenop torens (3.) toegevoegd. Deze hoogte-accenten sluiten aan bij de schaal van de Spoorzone en hebben een maximale hoogte van 30, 40 en 50 meter.

De enige uitzondering in deze volumeopbouw is de vrijstaande toren van blok E. Deze toren staat los van het blok.

De wijze waarop dit onderwerp in dit bestemmingsplan is geregeld, is terug te vinden in paragraaf 6.1 en artikel 8.2.2.



Afbeelding Plattegrond Burgemeesterkwartier (MEI architecten en planners)

IV. Groen en water

De ruime groene en waterrijke rand rondom het plangebied blijft behouden en wordt binnen het plangebied uitgebreid. De bouwblokken lopen tot aan deze rand. Vanaf de noord- en zuidzijde rondom het gebied is een waterstructuur het gebied ingetrokken. Deze profielen worden nadrukkelijk landschappelijk uitgewerkt, met volop ruimte voor water, groen, en natuurbeleving. De groen-blauwe structuur die het gebied omringt heeft/krijgt een soortgelijke inrichting. Samen met de landschappelijke profielen zorgt dat ervoor dat elk bouwblok aan drie zijden is omringd door landschap. Daardoor ontstaat een unieke kwaliteit, wonen in het landschap, in de stad. Hiermee wordt aangesloten op de uitgangspunten van de Structuurvisie Groen Gouda, zoals beschreven in 4.5.8.

Daarbij is het essentieel dat het landschap doorloopt tot aan de woningen. Veel aandacht moet worden besteed aan de zorgvuldige uitwerking van de overgangen privé-collectiefopenbaar zodat schuttingen, ongewenste achterkanten en fragmentatie van de ruimte wordt voorkomen.

De wijze waarop dit onderwerp in dit bestemmingsplan is geregeld, is terug te vinden in paragraaf 6.1 en artikelen 3, 7 en 14.2.

V. Ontsluiting

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



Het plangebied wordt ontsloten vanaf de westzijde, vanaf de Gentseweg/Antwerpseweg (huidige hoofdingang Blokkerlocatie) of via de oostzijde via een nieuwe aansluiting op de Burgemeester Mijssingel. De auto-ontsluitingen gaan direct de parkeergarages in en daarmee is het plangebied bijna geheel autovrij.

Voor langzaam verkeer komen er daarnaast ontsluitingen op de Burgemeester van Reenensingel en op de Burgemeester Mijssingel (t.p.v. huidige zij-uitgang van de locatie). Dit zijn tegelijkertijd ontsluitingen voor calamiteiten.

Zie voor het onderwerp parkeren paragraaf 3.2.4.2 Mobiliteitsvisie en parkeerbehoefte Burgemeesterkwartier.

De wijze waarop dit onderwerp in dit bestemmingsplan is geregeld, is terug te vinden in paragraaf 6.1 en artikelen 6 en 8.

3.2.3 Het programma

Om invulling te geven aan de verstedelijkingsambities uit het Ontwikkelperspectief wordt er op de locatie een gemengd stedelijk milieu mogelijk gemaakt. Het Burgemeesterkwartier is één van de weinige locaties in de Spoorzone die passend is voor een combinatie van gestapelde bouw en grondgebonden woningen. De gemeente Gouda heeft de volgende uitgangspunten voor het programma:

- maximaal 650 woningen;
- minimaal 177 grond gebonden woningen;
- minimaal 20,3% als sociale huurwoning;
- minimaal 10,2% als middenhuurwoning;
- maximaal 2.000 m² aan kleinschalige voorzieningen (met een maximum van 250 m² per vestiging).

De wijze waarop het programma in dit bestemmingsplan is geregeld, is terug te vinden in paragraaf 6.1 van deze toelichting en artikel 8.2.1 van de regels.

Grondgebonden woningen zijn woningen die een buitenruimte hebben op maaiveld of op een dek en een eigen ingang hebben vanaf maaiveld of vanaf een collectieve hoven (op een dek).

De gemeente zet in op een gemengd programma van bereikbare tot duurdere woningen. Voor de Blokkerlocatie ambieert de gemeente het volgende programma:

Goedkoop	Kleinere woningen met gedeelde voorzieningen, nadruk op betaalbaarheid	Focus op betaalbaarheid (tezamen 17% van het programma)
Betaalbaar	Kleinere woningen gericht op (jonge) 1- en 2-persoonshuishoudens in sociale huur	
Bereikbaar	Comfortabele woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens en gezinnen in de bovenkant van de sociale huursector	Focus op starters (circa 6%)
Middelduur	Woningen die aantrekkelijk zijn voor starters die niet in aanmerking komen voor sociale huur en stedelijk willen wonen	Focus op hoogopgeleide starters en passende inkomensgroep (10% in middenhuur en 23% verdeeld in vrije sector huur en middeldure koop)
Duurder	Ruime woningen (> 110 m ²)	Liefhebbers van een stedelijk woonmilieu (44%)

De kleinschalige voorzieningen bevinden zich in de plint van de bouwblokken gelegen aan het centrale

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



plein. Het gaat hierbij om voorzieningen met een commerciële functies zoals detailhandel, dienstverlening, publieksgerichte ambachtelijke bedrijven, maatschappelijke voorzieningen met baliefunctie en horeca (maximaal 2.000 m² bvo in totaal). Er wordt ingezet op kleinschalige voorzieningen die niet concurreren met het centrum van Gouda. Daarom is de omvang per vestiging gemaximeerd op 250 m² bvo. Het college kan een grotere vestiging toestaan, mits is aangetoond dat dit niet leidt tot duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in het centrum van Gouda.

De wijze waarop dit onderwerp in dit bestemmingsplan is geregeld, is terug te vinden in paragraaf 6.1 en artikelen 8.1.1 en 14.4 .

3.2.4 Duurzame mobiliteit

De ambitie is om in de Spoorzone en de daarin te ontwikkelen gebieden een duurzame mobiliteit te realiseren. Daartoe zijn diverse beleidsdocumenten opgesteld, die onderstaand worden toegelicht.

3.2.4.1 Mobiliteitsvisie Ontwikkelperspectief

Duurzame mobiliteit is één van de leidende principes voor de Spoorzone. Door de uitstekende bereikbaarheid met het OV liggen hier kansen om het autogebruik te verminderen. De ontwikkelingen op mobiliteitsvlak gaan momenteel snel. Het aantal elektrische auto's neemt exponentieel toe, autonoom vervoer komt op, er worden steeds meer deelconcepten ingezet en het stimuleren en het faciliteren van actieve mobiliteit (fietsen en wandelen) wordt vanuit gezondheidsoogpunt steeds belangrijker. In de maatschappij is de trend te zien dat het eigen bezit afneemt en dat gedeeld gebruik en 'pay per use' toeneemt (mobiliteit als een service, MaaS). Hierdoor daalt het eigen autobezit en daarmee de behoefte aan parkeerplaatsen. Dit werkt echter alleen als er geschikte alternatieven worden geboden. De reiziger moet worden geholpen met heldere reisadviezen van deur tot deur, met gebruik van openbaar vervoer en deelconcepten (elektrische auto, fiets en step bijvoorbeeld) vanuit speciaal ingerichte mobiliteitshubs.

Om toekomstbestendige gebieden te realiseren, houdt de gemeente in de Spoorzone zoveel mogelijk rekening met deze trends. In het Ontwikkelperspectief is hier een duurzame mobiliteitsvisie voor beschreven. De uitgangspunten zijn:

- Een gedifferentieerde parkeernorm voor auto's op basis van locatie en woninggrootte, met een reductie voor sociale huurwoningen (normen opgenomen in bijlage 1 van het ontwikkelperspectief).
- Een gedifferentieerdere parkeernorm voor het realiseren van een collectieve (gebouwde) fietsparkeervoorziening bij gestapelde woningbouw. Dit als alternatief voor de voorschriften voor het fietsparkeren vanuit het bouwbesluit. Deze normen zijn in Parkeernormen fiets opgenomen.
- Een gedeeltelijke substitutie van de autoparkeeropgave door het realiseren van een duurzaam mobiliteitsconcept van 'streefniveau' of van 'topniveau'. Initiatiefnemers kunnen voor reductie op de parkeeropgave een 'duurzaam mobiliteitsplan' indienen ter beoordeling door de gemeente.
 1. Het streefniveau kan worden gerealiseerd door de inzet van een deelautoconcept (met een minimale contracttermijn van 5 jaar). Uitgangspunt hierbij is dat 1 deelauto 5 reguliere parkeerplaatsen vervangt, tot een maximale substitutie van 20% van de autoparkeeropgave.
 2. Het topniveau kan worden gerealiseerd door het realiseren van een volwaardig MaaS-concept (plannen, boeken en het betalen van je reis) met een divers aanbod aan deelmobiliteit op locatie dat past bij de doelgroep (met een minimale contracttermijn van 10 jaar), het realiseren van een excellente fietsparkeervoorziening en de doorvertaling hiervan in het een ruimtelijk ontwerp op basis van het 'STOMP-principe' (Stap-Trap-OV-MaaS-Privéauto). Dit kan een maximale substitutie opleveren van 40% van de autoparkeeropgave.
- Een minimum aandeel van 20% van de parkeerplaatsen is voorzien van een laadpunt en 40% is technisch voorbereid om in de toekomst te kunnen voorzien in de verwachte groei in de laadbehoefte. De laadpunten zijn 'Smart Charging Ready'.
- Slimme oplossingen voor logistiek, bijvoorbeeld gebundelde pakketbezorging en afvalinzameling op centrale plekken, waarmee het aantal verkeersbewegingen gedurende de dag wordt beperkt.

Voorwaardelijk voor deze mobiliteitsambities is een regulering van het parkeren in de Spoorzone. Tevens wordt verkend of het wenselijk is om in de omliggende gebieden rond de Spoorzone ook een parkeerregulering in te voeren. Door inzet van slimme bewegwijzering en een stimulerende tariefstructuur wordt gestreefd naar een betere benutting van de bestaande parkeervoorzieningen rondom

de binnenstad. Ook dient de Burgemeester Jamessingel voor fietsers en voetgangers te worden opgewaardeerd en moeten er voldoende kwalitatief hoogwaardige fietsenstallingen zijn bij het station. En is een aansluiting van de Spoorzone op hoogwaardige snelfietsroutes gewenst.

Bij amendement (29-01-2020) heeft de gemeenteraad aangegeven vast te willen houden aan de ontheffingsbevoegdheid van het college om af te wijken van de parkeernormen.

3.2.4.2 Mobiliteitsvisie en parkeerbehoefte Burgemeesterkwartier

Voor het plan is een mobiliteitsvisie en parkeerbehoefte onderbouwing opgesteld, deze is als Bijlage 2 aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

3.2.4.2.1 Mobiliteitsvisie Burgemeesterkwartier

De opgave voor het Burgemeesterkwartier is om bij te dragen aan de duurzaamheidsdoelstellingen en daarom wordt ingezet op het toptniveau. Dit betekent:

- I. Het realiseren van een volwaardig MaaS-concept;
- II. Het aanbieden van een divers aanbod van deelmobiliteit met een contractduur van 10 jaar;
- III. Het realiseren van excellente fietsparkeervoorzieningen;
- IV. Het vertalen van het ruimtelijk ontwerp in het STOMP-principe;
- V. Het beperken van het parkeeraanbod.

Ad 1. Aanbieden MaaS-concept

Bij Mobility as a Service (MaaS) staat het aanbieden van het gebruik van mobiliteitsdiensten voorop, zodat eigendom van mobiliteitsmiddelen (lees: de auto) niet meer nodig is. De aan te bieden mobiliteitsdiensten zijn:

- Deel(E-)fietsen;
- Specifieke voertuigen als deel(E-)scooters en deel (E-)bakfietsen;
- Deelauto's;
- Openbaar vervoer.

De genoemde voertuigen krijgen een plek op het Burgemeesterkwartier. Sommige voertuigen staan verspreid op de locatie (deelfietsen en deelauto's) en voor sommige voertuigen (deelbakfietsen) is het logisch een centrale locatie te kiezen.

Deze centrale locatie kan dan functioneren als een buurthub, waar ook andere functies gebundeld kunnen worden, bijvoorbeeld haal- en brengpunt voor pakjes, leenpunt voor gereedschap, informatiepunt voor de buurt et cetera.

Voor de implementatie van MaaS zal voor het Burgemeesterkwartier (of beter nog, indien mogelijk, op het niveau van de gehele Spoorzone) een app worden ontwikkeld, zodat de potentiële reiziger kan nagaan, wat voor hem/haar de meest passende vervoersdienst is voor de gewenste verplaatsing.

Ad 2. Aanbieden deelmobiliteit

Voor de ontwikkeling van het Burgemeesterkwartier wordt een tienjarig contract gesloten met een aanbieder van deelmobiliteit. Zoals onder Ad 1. vermeld betreft dit naast deelauto's ook deel(E-)fietsen, deel(E-)scooters en deelbakfietsen. Het gebruik van deelvoertuigen is alleen de moeite waard als gebruikers deze incidenteel nodig hebben. Als dit gebruik bijna dagelijks is, is een deelvoertuig niet aantrekkelijk: een deelbakfiets kan aantrekkelijk zijn om incidenteel zaken te vervoeren, maar voor dagelijks meerdere transporten naar school en sport met de kinderen is een eigen voertuig meer geëigend.

Als de aanbieder hier vraag naar ziet, kan het aanbod nog worden uitgebreid, bijvoorbeeld met boedelbakken, pedelecs en dergelijke.

Het benodigd aantal deelauto's op de locatie is bepaald bij het berekenen van de parkeerbalans.

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



Ad 3. Excellente fietsparkeervoorzieningen

Excellente fietsparkeervoorzieningen betekent:

- Ruime gemakkelijk toegankelijk fietsenbergingen bij elk van de bouwblokken, waar het met fietsen goed te manoeuvreren is;
- De bewoners krijgen de fietsen 'bij de hand', zodat het voor de hand ligt om deze te kiezen;
- Een goede aansluiting op (hoofd)fietsroutes, zowel aan de Burgemeester Jamessingel als aan de Burgemeester Van Reenensingel;
- Er is zowel ruimte voor bewoners en medewerkers om hun fiets in een collectieve ruimte te stallen als voor bezoekers die hun fiets (over het algemeen) stallen in openbaar gebied.

Voor het Burgemeesterkwartier zijn er bruto 2.350 fietsparkeerplaatsen nodig. Een groot deel van de fietsparkeerplaatsen voor de woningen zal in collectieve voorzieningen worden geplaatst. Ten behoeve van de bezoekers van de woningen zijn circa 200 fietsparkeerplaatsen nodig. Deze worden bij voorkeur in de openbare ruimte geplaatst.

De bijna 50 fietsparkeerplaatsen, die overdag in gebruik zijn voor de voorzieningen, kunnen 's avonds en 's zaterdags worden gebruikt voor bezoek van de woningen, mits deze hiervoor gunstig zijn gelegen.

Ad 4. STOMP-principe

Op het Burgemeesterkwartier kunnen grote delen van het STOMP-principe worden toegepast. Komend uit de woning is het lopen het eerste vervoersalternatief die men in de regel gebruikt. Vervolgens beschikt elk blok over een ruime, goed toegankelijke fietsenstalling, zodat het fietsen de logische tweede vervoersalternatief is. Grondgebonden woningen krijgen een fietsenstalling aan huis.

Het volgende alternatief in STOMP is het openbaar vervoer. Dit is echter wat verder weg, maar met station Gouda zijn de trein- en busverbindingen wel van ongekeerde kwaliteit gezien de hoeveelheid verbindingen die worden geboden en de frequentie daarvan.

De MaaS-alternatieven, de volgende stap in STOMP, vormen een aantrekkelijk alternatief. Denk hierbij aan deel(E-)fietsen en deel(E-)scooters. De aanwezige deelauto's voorkomen dat aanschaf van een (extra) auto nodig is.

De laatste stap is de privéauto: deze worden gestald in centrale parkeerplaatsen in het gebied. Vanwege het beperkte aantal parkeerplaatsen, krijgt niet iedereen de beschikking hierover en dit zal ook het autobezit beperken.

Ad 5. Beperken van het parkeeraanbod.

Het aantal parkeerplaatsen voor auto's op de locatie wordt waar mogelijk gereduceerd t.o.v. de reguliere parkeernormen. Enerzijds om het gewenste mobiliteitsgedrag te bevorderen en anderszijds om efficiënt om te gaan met de beschikbare ruimte en de benodigde investeringen. Echter het aantal parkeerplaatsen dient voldoende te zijn om geen structureel uitwijkgedrag te krijgen van bewoners met een auto die geen toegang hebben tot een parkeerplaats.

In de omgeving van het Burgemeesterkwartier is vooralsnog geen sprake van gereguleerd parkeren. Er is in de omgeving sprake van een redelijk ontspannen parkeersituatie. De parkeerplaatsen op de Groenheuvel, ten noorden van de Van Reenensingel, wordt voor verschillende functies als parkeerplaats gebruikt: overdag o.a. door medewerkers van de bedrijven aan de Antwerpseweg en 's avonds en in het weekeinde door sporters en bowlers.

3.2.4.2.2 Parkeren

Qua parkeernormen geeft het Ontwikkelperspectief aan dat het Burgemeesterkwartier ligt in het C1-gebied, waar sprake is van relatief grote autoafhankelijkheid. Uitgangspunt van de normen is dat in de gebieden het parkeren wordt gereguleerd. Er worden beheersmaatregelen genomen die passen bij het beoogde gebruik van deze parkeerplekken en de impact hiervan op de directe omgeving.

Voor de commerciële ruimten is geen parkeernorm opgenomen. Enerzijds omdat de precieze invulling nog niet bekend is, waardoor het lastig is om hier een specifieke parkeernorm aan te koppelen. Anderzijds omdat het uitgangspunt bij het Burgemeesterkwartier is dat voor de commerciële ruimten geen eigen parkeercapaciteit wordt gerealiseerd, maar dat zij gebruik maken van dezelfde parkeerplaatsen als de bewoners en hun bezoekers.

Parkeerberekening

Het benodigd parkeeraanbod wordt berekend door de omvang van elke te ontwikkelen functie te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm (het aantal benodigde parkeerplaatsen per functie-eenheid, bijvoorbeeld per vierkante meter bvo).

Het benodigde parkeeraanbod is echter niet op alle momenten van de week even groot. Voor woningen zijn bijvoorbeeld vooral 's nachts parkeerplaatsen benodigd en voor voorzieningen en werkfuncties juist overdag. Door toepassing van aanwezigheidspercentages wordt met dit effect rekening gehouden.

Bruto parkeerbehoefte

Uitgaande van het programma van 650 woningen en de gemeentelijke parkeernorm kan de bruto parkeerbehoefte worden berekend. Hierbij wordt rekening gehouden met een topniveau mobiliteitsconcept, wat in het Burgemeesterkwartier wordt toegepast. Het Ontwikkelperspectief Spoorzone geeft aan dat dit een maximale substitutie kan opleveren van 40% van de autoparkeeropgave. Deze reductie is echter niet zonder meer mogelijk, omdat de maatregelen vanzelfsprekend wel tot het gewenste reducerende effect moet leiden. Indien er door middel van de reductie aanleiding bestaat om van de normen af te wijken, dan geeft het bestemmingsplan daartoe de mogelijkheden.

Categorie	Aantal woningen/opp	Parkeernorm bewoners	Aantal parkeerplaatsen	Reductie mobiliteitsconcept
Woning groot	107	1,7	181,9	
Woning midden	271	1,5	406,5	
Woning klein	140	1,3	182	
Woning zeer klein	132	1,3	171,6	
Totaal bewoners	650		942	565
Bezoekers woningen	650	0,3	195	117
Commerciële vz	1.250 m ² bvo	2,5/100 m ² bvo	31	19
Maatschappelijke vz	750 m ² bvo	1,0/100 m ² bvo	8	5
Eindtotaal			1.176	706

Tabel berekening bruto parkeerbehoefte

Totaal zijn er, met mobiliteitsconcept, bruto 706 parkeerplaatsen nodig, waarbij de bewoners het belangrijkste deel vormen met 565 parkeerplaatsen. Deelauto's zijn nodig voor 20% van de gereduceerde parkeerplaatsen: dit resulteert in 47 deelauto's. Voor deze deelauto's worden strategische plaatsen gereserveerd in het plan.

Deze deelauto's zijn elektrisch aangedreven en de vaste parkeerplaatsen voor deze deelauto's zijn

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



voorzien van een laadinstallatie. Daarnaast zijn minstens 20% van de parkeerplaatsen voorzien van een laadpunt en is additioneel 40% van de parkeerplaatsen technisch voorbereid om te voorzien in de verwacht groei van laadpunten.

Dynamische parkeerbalans

Op basis van de aanwezigheidspercentages voor de verschillende functies is het benodigde parkeeraanbod berekend.

Functie	bruto	werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	koop-avond	werkdag-nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
Bewoners woningen	565	283	283	509	452	565	339	452	396
Bezoekers woningen	117	12	23	94	82	0	70	117	82
Commerciële vz	19	19	19	1	1	0	0	0	0
Maatschappelijke vz.	5	5	4	0	0	0	0	0	0
Totaal	706	318	328	604	535	565	410	570	478
Deelauto's	47	47	47	47	47	47	47	47	47
Eindtotaal	753	365	375	651	583	612	457	617	525

Tabel Dynamische parkeerbehoefte Burgemeesterkwartier

Uit de tabel blijkt dat wanneer bewoners, medewerkers van de voorzieningen en bezoekers allen van dezelfde parkeerplaatsen gebruik kunnen maken, kan volstaan worden met 651 parkeerplaatsen. Dit aantal is nodig om op het maatgevende moment, de werkdagavond, voldoende parkeerplaatsen beschikbaar te hebben voor bewoners en bezoekers.

Uit deze tabel zijn daarnaast drie belangrijke conclusies te trekken:

- Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor bewoners is op het maatgevende moment 509 en maximaal 565. Dat betekent dat niet ieder van de 650 huishoudens de beschikking kan krijgen over een parkeerplaats. Nu is dat niet erg, aangezien lang niet ieder huishouden beschikt over een auto: in sterk stedelijke gebieden als Gouda beschikt gemiddeld 38% van de huishoudens niet over een auto. De verwachting is dat dit in het Burgemeesterkwartier hoger ligt: het gemiddeld autobezit in Gouda is lager dan in vergelijkbare steden en in het Burgemeesterkwartier zijn er met het mobiliteitsplan volop alternatieven.
- Op het maatgevende moment (de werkdagavond) zijn bewoners 80% aanwezig en zijn 509 parkeerplaatsen door bewoners in gebruik. Het maakt voor het benodigde parkeeraanbod daardoor niet uit als een deel van de woningen, bijvoorbeeld 400 pp, beschikt over een vaste parkeerplaats. Indien er vaste parkeerplaatsen voor bewoners worden gerealiseerd, zijn deze exclusief voor deze bewoners in gebruik en is op andere momenten van de week de restcapaciteit voor andere gebruikers lager.
- De invloed van de voorzieningen op de maatgevende momenten is nihil tot gering. Dat betekent dat de omvang daarvan ook kan toenemen zonder dat dit ingrijpend effect heeft op het benodigd aantal parkeerplaatsen.

3.2.4.2.3 Verkeer

Voor het plan is een verkeersnotitie opgesteld. Deze notitie is als Bijlage 1 bijgesloten.

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



Verkeersgeneratie

Op basis van de nadere invulling van het Burgemeesterkwartier, is in de memo Mobiliteit Burgemeesterkwartier Gouda (17 oktober 2020) de verkeersgeneratie berekend op basis van het rapport CROW 381. Deze berekening is opgenomen in Bijlage 2 Mobiliteitsvisie en parkeerbehoefte (pagina 22).

categorie	aantal/omvang	Type woning*	Verkeersgeneratie/ eenheid	totaal
woning groot (>110 m ² gbo)	107	Koophuis tussen/hoek	6,8	727,6
woning gem. (85->110 m ² gbo)	271	Koopapp, midden	5,1	1382,1
woning klein (55->85 m ² gbo)	140	Huurapp, duur	5,1	602,0
woning zeer klein (<55 m ² gbo)	132	Huurapp, midden/goedkoop	3,2	422,4
Commerciële voorz.	1.250 m ² bvo		8,7/100 m ²	108,8
maatschappelijke voorz.	750 m ² bvo		15,5/100 m ²	116,3
totaal	650 wo + 2000 m² bvo			3.471

* Voor de categorieën woningen is het volgende type genomen uit de publicatie CROW-381 als gemiddelde verkeersgeneratie op weekdagen voor 'sterk stedelijk gebied' in de rest van schil centrum/overloopgebied.

Tabel Berekening verkeersgeneratie op weekdag per etmaal

De 'gewone verkeersgeneratie' van de locatie, uitgaande van het programma is 3.471 autoritten per etmaal. Per werkdag etmaal ligt dit 11% hoger en komt dat op 3853 autoritten. Deze verkeersgeneratie hoort bij het bruto aantal parkeerplaatsen van 1176.

Vervolgens is in het Verkeersonderzoek Bestemmingsplan Burgemeesterkwartier (5 januari 2021) vervolgonderzoek gedaan. Op basis van de nadere invulling van het Burgemeesterkwartier, is de verkeersgeneratie berekend op basis van het rapport CROW 381.

Categorie	Totaal	Klasse	Gem. verkeersgeneratie	Totale verkeersgeneratie
Woning groot	107	Koop-2 ^{de} kap	7,7	824
Woning gemiddeld	271	Koop-tussen	6,8	1843
Woning klein	140	Huur-app-midden	3,2	448
Woning zeer klein	132	Sociale huur	3,2	422
Commerciële voorzieningen	1.250 m ²	Commerciële dienstverlening	8,7/100	109
Maatschappelijke voorzieningen	750 m ²	Gezondheidscentrum	15,5/100	65
Totaal	650 wo			3.711

Tabel Gemiddelde verkeersgeneratie op een weekdag

Voor een gemiddelde werkdag (+11%) komt de verkeersgeneratie daarmee op 4.120 mv/etmaal. Omgeslagen naar het bruto aantal van 1.176 parkeerplaatsen betekent dit gemiddeld 3,5 autoritten per parkeerplaats.

Deelconclusie

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



Door het sturend mobiliteitsbeleid op het Burgemeesterkwartier gaat de verkeersgeneratie van de locatie omlaag van 4.120 naar 2.718 mvt/etm (werkdag): een afname van 34%. De voormalige functie genereerde 1.923 mvt/etm (werkdag). Per saldo genereert het plan dus 795 mvt/etm (werkdag) extra.

Deze aantallen van bijna 800 mvt/etm (werkdag) zijn lager dan het aantal dat voor het gebied in het verkeersonderzoek Spoorzone is gehanteerd van 3.600 mvt/etm. Dit betekent dat het Burgemeesterkwartier geen overmatig beslag legt op de verkeerscapaciteit in de omgeving.

3.2.4.2.4 Conclusie

Voor de realisatie van dit plan moeten zowel het beschreven mobiliteitsconcept als het benodigde aantal parkeerplaatsen worden verwerkt in de verdere planvorming. De verkeersgeneratie ten gevolge van het plan legt geen overmatig beslag op de verkeerscapaciteit in de omgeving. Aanbevolen wordt om de verschillende maatregelen uit het mobiliteitsconcept en het parkeeraanbod regelmatig te monitoren, zodat indien nodig tijdig kan worden bijgestuurd.

In paragraaf 6.1 is toegelicht hoe deze planinhoudelijke aspecten zijn meegenomen in de planregels.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

Het Burgemeesterkwartier vormt een concrete uitwerking van het Ontwikkelperspectief Spoorzone. Voor deze opgave zijn de volgende richtinggevende documenten opgesteld:

- Voorlopig Stedenbouwkundig Plan (26 februari 2020);
- Intentieovereenkomst 17 juli 2019. Gemeente Gouda en White House Development BV;
- Samenwerkingsovereenkomst inzake Blokkerlocatie, Gemeente Gouda en Loft 5 B.V., 23 juni 2020.

Het VO Stedenbouwkundige Plan (VOSP) vormt de onderlegger voor het bestemmingsplan. Met andere woorden, de inhoud van dat plan is leidend voor hetgeen er in het bestemmingsplan wordt geregeld. In het VOSP is rekening gehouden met een aantal documenten die voorafgaand aan het opstellen van dat plan, tot stand zijn gekomen. Dit betreft:

- Ontwikkelperspectief Spoorzone, juni 2020;
- Goudse Poort Ontwikkelstrategie oktober 2017 Uitgangspunt bij de start van de planontwikkeling en de workshops, basis voor het Ontwikkelperspectief Spoorzone;
- Parapluherziening parkeren Gouda d.d. 21112018;
- Structuurvisie Groen d.d. november 2018; Groene voorzieningen hebben een positieve invloed op de leefbaarheid, doordat ze kunnen fungeren als informele ontmoetingsplaatsen. Daarnaast spelen ze een belangrijke rol op het vlak van klimaatadaptatie. De aanwezigheid van groen en water in het gebied heeft een verkoelende werking tijdens warme periodes en verbetert de opnamecapaciteit bij overvloedige regenval, waardoor wateroverlast in de toekomst kan worden voorkomen. Om die reden wordt bij de ontwikkeling van elke deellocatie de eis meegegeven dat minimaal 15% nieuw openbaar groen wordt aangelegd;
- Regionale Agenda Wonen 2019 Realiseren van aanbod dat complementair is aan het bestaande aanbod aan woonproducten in Gouda;
- Winkelvisie d.d. februari 2018. Winkels en voorzieningen in het gebied ten dienste van de buurt en aangrenzende wijken. Geen concurrentie met aanbod in het stadscentrum;
- Kwaliteitsplan Openbare Ruimte deel A / deel B;
- Nota grondbeleid 2017-2021;
- Studie Laadvermogen Blokkerlocatie, gemeente Gouda/Wissing juni 2019.

In dit hoofdstuk wordt, voor zover relevant, kort op de bovenstaande documenten ingegaan. Daarnaast wordt een beschrijving opgenomen van het relevante rijks- en provinciaal beleid, alsmede de consequenties die dat beleid heeft voor dit plan.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie

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

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

Tot 2025 zullen er nog circa 500.000 huishoudens bijkomen die allemaal een plek moeten krijgen. De trek naar de stad zal de komende decennia aanhouden, waar dus een groot deel van de vraag

plaatsvindt. Dat betekent dat we de huidige steden moeten verdichten. Het Rijk wil iedereen de mogelijkheid bieden om betaalbaar in de stad te wonen, zonder dat dit de kwaliteit, leefbaarheid en identiteit van onze steden wezenlijk aantast.

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

4.2.2 Besluit ruimtelijke ordening / Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de Ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze Ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte. De Ladder schrijft niet voor wanneer en waar wel of niet gebouwd mag worden, maar vraagt om een goede afweging van belangen, zodat onder andere voorkomen wordt dat er voor leegstand wordt gebouwd. Doel van de Ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

Het artikel luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'.

Betekenis voor het bestemmingsplan

Volgens het bepaalde in artikel 3.1.6 lid 2 Bro dient voor het toepassen van de Ladder sprake te zijn van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Een 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Bro gedefinieerd als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het bestemmingsplan Burgemeesterkwartier Gouda maakt ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan een hogere bouwhoogte mogelijk en voegt een woonprogramma toe. Er is dan ook sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierdoor is de ladder van toepassing voor het bestemmingsplan. In paragraaf 4.3.3 is nader ingegaan op de provinciale kaders en in paragraaf 4.5.5 is ingegaan op de onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie (2019)

Op 20 februari 2019 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. Op 1 april 2019 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden.

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevensgeschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. Bij de zes ambities

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



is een aantal opgaven geïdentificeerd. De opgaven zijn vanuit provinciale optiek en op een zeker abstractieniveau geformuleerd zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Het betreft de volgende ambities:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

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

Verstedelijking en wonen

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied en vraagt om de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied expliciet mee te wegen.

Bouwen naar behoefte

De provincie hecht waarde aan de vestigingswens van haar inwoners en hanteert het uitgangspunt dat woningen daar worden gerealiseerd waar de behoefte zich manifesteert. Het uitgangspunt daarbij is dat de juiste woning op de juiste plek (op juiste moment) wordt gerealiseerd. Dat gaat allereerst over dat gebouwd wordt naar behoefte. De bouw van nieuwe woningen moet bijdragen aan de bestaande woningvoorraad, de (sub)regionale schaal van woningmarkt en de lange termijn in ogenschouw nemend. Bouwen binnen bestaand bebouwd gebied speelt in op de behoefte aan binnenstedelijk wonen. De provincie wil 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.

Regionale woonvisie

Gemeenten stellen in regionaal verband woonvisies vast, waarin de gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelrichting voor de bestaande en gewenste woningvoorraad binnen de regio wordt bepaald. Gemeenten en provincie spreken in gezamenlijkheid af welke uitgangspunten en randvoorwaarden voor de woonvisie gelden. De woonvisie bevat tenminste een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve woonopgave op korte en lange termijn en een onderbouwing van de behoefte die regionaal is afgestemd. De regionale woonvisie vormt het kwalitatieve en kwantitatieve kader voor de onderbouwing van het door de regio op te stellen regionale woningbouwprogramma en de beoordeling daarvan door de provincie.

Omgevingskwaliteit

Verbetering omgevingskwaliteit

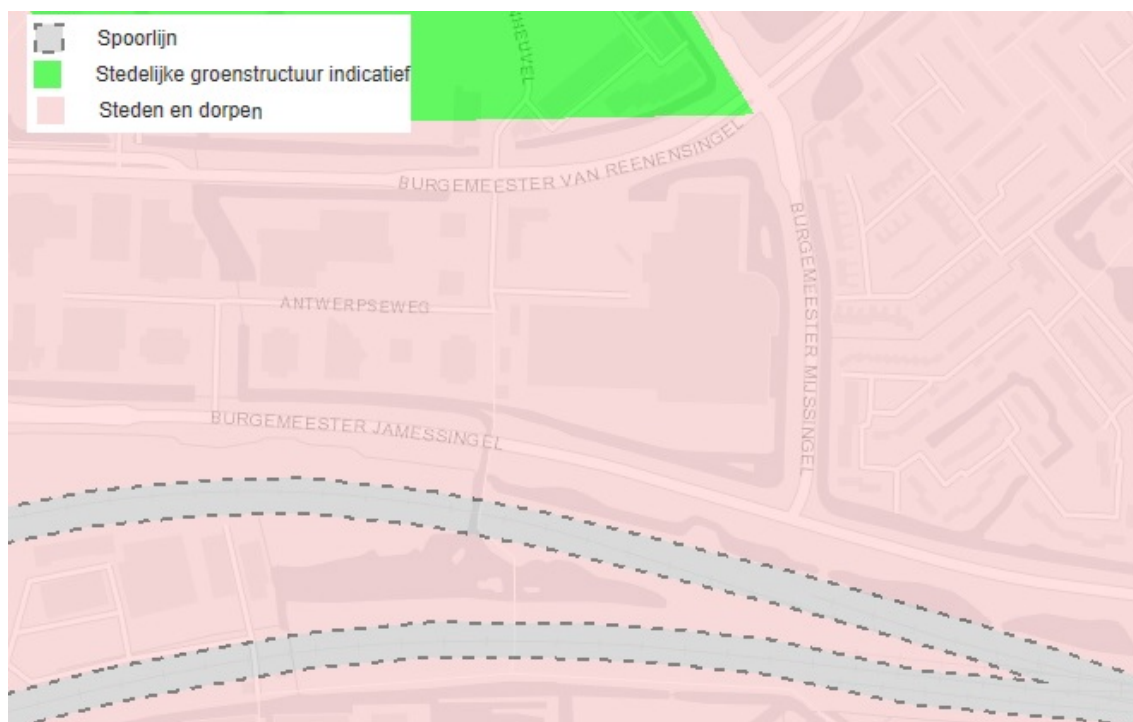
Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is weergegeven in de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit', behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de

Omgevingsverordening.

Kwaliteitskaart

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waarmee rekening dient te worden gehouden in de planvorming. Op de Kwaliteitskaart maakt het plangebied onderdeel uit van 'steden en dorpen' en 'stedelijk centrumgebied'. Ontwikkelingen die plaatsvinden in of in de nabijheid van het historisch centrum dragen bij aan behoud en versterking van de vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld.

In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Kwaliteitskaart opgenomen. De planontwikkeling maakt onderdeel van de lokale en regionale woningbehoefte en is als zodanig opgenomen in de Regionale Agenda Wonen (zie ook paragraaf 4.3.3 Woningbouw).



Afbeelding Uitsnede Kwaliteitskaart

4.3.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 20 februari 2019 de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld. In deze verordening zijn alle regels voor de fysieke leefomgeving van het bestaande provinciale omgevingsbeleid samengevoegd. Voor zover relevant worden deze hieronder toegelicht.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening. Op grond hiervan dient een bestemmingsplan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, te voldoen aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen het 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.

In lid 2 is bepaald dat Gedeputeerde Staten bij de aanvaarding van een regionale visie kunnen aangeven in hoeverre de Ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

Bedrijven

Transformatie van bedrijventerrein naar een andere bestemming dan bedrijven kan om allerlei redenen nodig of wenselijk zijn. Het gaat vaak om verouderde bedrijventerreinen die in de loop der jaren middenin het stedelijk gebied zijn komen te liggen. De verordening maakt transformatie mogelijk. In een aantal gevallen is daarbij compensatie nodig.

In artikel 6.12 is bepaald dat als een bestemmingsplan betrekking heeft op een bestaand bedrijventerrein en dat bestemmingsplan een gehele of gedeeltelijke transformatie naar een andere bestemming dan bedrijven mogelijk maakt, dat er dan in de toelichting wordt verantwoord op welke wijze binnen de regio compensatie van bedrijventerrein zal plaatsvinden.

Compensatie kan achterwege blijven, indien:

- a. het een bestaand niet-watergebonden bedrijventerrein met ten hoogste milieucategorie 3 en een oppervlakte van minder dan 1 hectare betreft; of
- b. regionale afstemming heeft plaatsgevonden en hieruit is gebleken dat na transformatie voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven afgezet tegen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Detailhandel

Het provinciale detailhandelsbeleid is enerzijds op gericht om de ruimtelijke detailhandelsstructuur zoveel als mogelijk te versterken en de beschikbaarheid en bereikbaarheid van detailhandelsvoorzieningen te garanderen. Anderzijds wordt de dynamiek in de detailhandel bevorderd vanwege het grote economische belang van deze sector.

In artikel 6.13 is bepaald dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in nieuwe detailhandel op gronden:

- a. binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;
- b. binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;
- c. binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie.

Deze regels zijn niet van toepassing op een bestemmingsplan dat voorziet in de volgende nieuwe detailhandel:

- a. detailhandel in goederen die qua aard of omvang van de aangeboden goederen niet of niet goed inpasbaar is in de centra:
 1. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
 2. detailhandel in volumineuze goederen;
 3. meubelbedrijven
 4. tuincentra;
 5. bouwmarkten.
- b. kleinschalige detailhandel:
 1. in de vorm van een gemakswinkel;
 2. bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrijetijdsvoorzieningen.
- c. ondergeschikte detailhandel:
 1. in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf;
 2. bij een beroep aan huis of bij een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf, met een assortiment dat aansluit bij de hoofdbestemming;
 3. bij een agrarisch bedrijf met een assortiment van producten uit eigen teelt.
- d. afhaalpunten voor niet-dagelijkse artikelen op goed bereikbare locaties;
- e. kringloopwinkels;
- f. supermarkten net buiten het winkelconcentratiegebied in kleine kernen.

Voor zover de nieuwe detailhandel een omvang heeft van meer dan 1.000 m² bruto vloer oppervlak wordt advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandeld Zuid-Holland. In dit bestemmingsplan is evenwel de detailhandel gemaximeerd op 1.000 m² bruto vloer oppervlak (1.58 publieke voorzieningen).

Ruimtelijke kwaliteit

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

- 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:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart;
 2. en het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid (van art. 6.9 Omgevingsverordening).
- 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:
 1. 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
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid (van art. 6.9 Omgevingsverordening).

Toelichting Omgevingsverordening met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit

Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. De provincie hanteert hier het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: een benadering die enerzijds onderscheid maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen 1) moeten passen bij de aard en schaal van het gebied en 2) moet voldoen aan de relevante richtpunten van de Kwaliteitskaart. Als een ontwikkeling niet past bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Betekenis voor het bestemmingsplan

Toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Het bestemmingsplan maakt ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan een hogere bouwhoogte mogelijk en voegt een woonprogramma toe. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierdoor is de Ladder van toepassing voor het bestemmingsplan. De ontwikkeling is onderdeel van het Ontwikkelingsperspectief Spoorzone. In paragraaf 4.5.5 is nader ingegaan op de behoefte.

Toets bedrijven

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



In artikel 6.12 is bepaald dat als een bestemmingsplan betrekking heeft op een bestaand bedrijventerrein en dat gehele of gedeeltelijke transformatie naar een andere bestemming dan bedrijven mogelijk maakt, in de toelichting verantwoordt wordt op welke wijze binnen de regio compensatie van bedrijventerrein zal plaatsvinden.

Compensatie kan achterwege blijven, indien:

- a. het een bestaand niet-watergebonden bedrijventerrein met ten hoogste milieucategorie 3 en een oppervlakte van minder dan 1 hectare betreft; of
- b. regionale afstemming heeft plaatsgevonden en hieruit is gebleken dat na transformatie voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven afgezet tegen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Door de transformatie van de planlocatie verdwijnt er circa 4,2 ha aan bedrijfsbestemming waar bedrijven in ten hoogste milieucategorie 3.2 waren toegestaan. Dit betekent dat de compensatieregels zoals genoemd in artikel 6.12 van toepassing zijn.

In paragraaf 4.4 is het regionaal economisch beleid toegelicht. Hieruit volgt dat het niet mogelijk is om binnen de gemeentegrenzen van Gouda voldoende planaanbod te realiseren om te voorzien in de compensatieopgave. De transformatie van de locatie en de invulling van de gehele compensatieopgave voor bedrijfsruimte is regionaal afgestemd. De provincie heeft daarnaast de transformatie van de locatie de afgelopen jaren altijd ondersteund.

De locatie is meegenomen in de lange termijnstrategie van de regio om voldoende aanbod aan bedrijfsareaal te realiseren, zowel voor de invulling van de uitbreidings- als de vervangingsvraag. Er is in de regio niet voldoende aanbod om te voorzien in de vraag. Hiervan is ook al sprake zonder de transformatie van de planlocatie. Het tekort aan aanbod bedrijfsareaal is een regionale opgave waar de komende jaren aan gewerkt wordt.

Voor onder meer de planlocatie is de benodigde compensatie voorzien op de nieuwe bedrijventerreinen in het middengebied in de gemeente Zuidplas. De behoefte aan de bedrijventerreinen op deze locatie is aangetoond door middel van onderzoek en eveneens meegenomen in het onderzoek "Naar een bedrijventerreinenstrategie voor Midden-Holland", als bouwsteen voor de nieuwe regionale bedrijventerreinenvisie. In deze strategie is ook de planlocatie betrokken.

Met de invulling van de compensatieplicht op de bedrijventerreinen in het middengebied van de gemeente Zuidplas, is het bestemmingsplan in overeenstemming met de provinciale Omgevingsverordening.

Toets detailhandel

Zoals is toegelicht in subparagraaf 3.2.3 worden in het plangebied kleinschalige voorzieningen gerealiseerd. Het gaat hierbij om voorzieningen met een commerciële functies zoals detailhandel, dienstverlening, publieksgerichte ambachtelijke bedrijven, maatschappelijke voorzieningen met baliefunctie en horeca (maximaal 2.000 m² bvo in totaal). Er wordt ingezet op kleinschalige voorzieningen die niet concurreren met het centrum van Gouda. Daarom is de omvang per vestiging gemaximeerd op 250 m² bvo.

Het plan voorziet in de realisatie van kleinschalige detailhandel met een oppervlakte kleiner dan 1000 m². Supermarkten zijn niet toegestaan. De detailhandel kan wel worden gerealiseerd in de vorm van een gemakswinkel. In de begrippen zoals is opgenomen in bijlage 1 bij de Omgevingsverordening Zuid-Holland wordt onder een gemakswinkel verstaan: winkel voor kleine en snelle aankopen met een beperkt assortiment van dagelijkse of direct te gebruiken artikelen.

Er is geen sprake van strijdigheid met de provinciale regels voor detailhandel.

In paragraaf 6.1 is toegelicht hoe deze planinhoudelijke aspecten zijn meegenomen in de planregels.

Toets aan de Ruimtelijke kwaliteit

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



Het plangebied ligt in het 'bebouwd gebied' en is onderdeel van het 'stedelijk centrumgebied'. De provincie geeft hierover aan dat ontwikkelingen die plaatsvinden in of in de nabijheid van het historisch centrum bijdragen aan behoud en versterking van de vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld.

De voor het bestemmingsplan relevante richtpunten zijn:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp en de versterking van de vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld;
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur;
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur;
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd;
- Historische centra en kernen blijvenikbaar vanuit het omringende gebied.

De planontwikkeling van het Burgemeesterkwartier maakt onderdeel uit van het Ontwikkelingsperspectief Spoorzone. De Spoorzone kenmerkt zich door een relatief grote maat en schaal van bebouwing en heeft een moderne en stedelijke uitstraling. Dit gebied gaat zich verder ontwikkelen tot stedelijk gemengd woon-werkgebied. De ontwikkeling van de verschillende locaties binnen de Spoorzone versterken deze identiteit. Ook de locatie Burgemeesterkwartier draagt hieraan bij door de toevoeging van stedelijke woonblokken in het groen met hoogbouw langs de Burgemeester Jamessingel en de Burgemeester van Reenensingel. Deze twee bestaande doorlopende structuren in de stad worden door de oriëntatie van de bouwblokken en de hoogbouw binnen het Burgemeesterkwartier verder aangezet.

De bestaande groene en waterrijke randen langs de hoofdstructuur (Burgemeester Jamessingel, Burgemeester van Reenensingel en Burgemeester Mijssingel) worden behouden en uitgebreid. Deze groen- en waterstructuren worden binnen het plangebied tussen de bouwblokken doorgezet. Hierdoor ontstaat een groen en waterrijk woonmilieu, waarbij de stedelijke groen- en waterstructuur wordt versterkt.

Vraag gemeente koppeling kwaliteitsaspecten aan de regels? in de vorm van een BKP (er is een BKP Spoorzone)?

Conclusie

Resumerend kan worden geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de hierboven genoemde artikelen van de Omgevingsverordening. Gelet hierop is er geen strijdigheid met de provinciale belangen.

4.3.3 Woningbouw

4.3.3.1 Discussienota Verstedelijking (2017)

Hoe omvangrijk de woningbouwopgave in de zuidelijke Randstad is, wordt beschreven in de Discussienota Verstedelijking (2017). Geschat wordt dat tussen 2010 en 2030 in totaal 230.000 woningen nodig zijn om de vraag op te vangen. Tot en met 2016 zijn al rond de 80.000 gebouwd. Dit betekent dat er een opgave ligt om nog eens 150.000 woningen te realiseren. De verwachting is dat tussen 2030 en 2040 nog eens 60.000 woningen nodig zijn. Gemeenten worden aangespoord werk te maken van de woningbouwopgave volgens de volgende zes principes.

1. Differentieer de woningvoorraad;
2. Bouw binnen bestaand stedelijk gebied;
3. Koester en ontwikkel gebieden voor de nieuwe economie;
4. Benut de potentie van groen en water;
5. Draag bij aan de energietransitie;
6. Bouw nabij HOV.

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



4.3.3.2 Actieprogramma Slim Ruimtegebruik (2016)

Bovengenoemde principes passen in de gedachte van Slim Ruimtegebruik. Er is in de komende jaren in Zuid-Holland nog steeds een grote ruimte vraag. Niet alleen voor stedelijke functies, zoals wonen, maar ook in het landelijk gebied, bijvoorbeeld als gevolg van klimaatverandering en energietransitie. Het is van belang de stedelijke ruimte vraag zoveel mogelijk binnen bestaand stads- en dorpsgebied te realiseren en daarmee het bestaande bebouwde gebied beter te benutten.

In het Hoofdlijnenakkoord hebben GS aangegeven constructief met gemeenten mee te willen denken over en ruimte te willen bieden aan uitvoering en slimme oplossingen op lokaal niveau. Dit is een belangrijk uitgangspunt. De provincie blijft zich via haar beleid en ambities richten op het bovenlokale niveau, maar wil lokale partners graag helpen met het realiseren van dat beleid en die ambities op lokaal niveau.

4.3.3.3 Programma Ruimte m.b.t. Verstedelijking en Wonen (2019)

In lijn met genoemde visie en beleidsnota's, biedt het Programma Ruimte instrumenten om de woningbouwopgave uit te voeren. Specifieke aandacht is er voor binnenstedelijke woningbouwplannen nabij HOV-knooppunten. De provincie maakt de keuze om aan te sluiten bij de Rijksladder voor Duurzame Verstedelijking. Dit maakt dat de transformatie van bestaande bebouwing, als bijvoorbeeld kantoren, winkels en cultuurhistorische waardevolle gebouwen binnen de invloedssfeer van Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV), vaak niet ladderplichtig zal zijn en met het oog op de woningbehoefte altijd kan worden gestart. Ook als deze nog niet in overeenstemming is met het regionale woningbouwprogramma.

Waar het gaat om de transformatie van gronden naar woningbouw binnen BSD en nabij HOV en dit cijfermatig niet past binnen het regionale woningbouwprogramma, gaat de provincie samen met de initiatiefnemende gemeente het gesprek aan met de regio om deze ontwikkeling in het programma op te nemen.

4.3.3.4 Betekenis voor het bestemmingsplan

Gouda maakt deel uit van de regio Midden-Holland. In de regio Midden-Holland zijn afspraken gemaakt over woningbouw, afgestemd op de berekende woningbehoeftecijfers. De cijfermatige ruimte die Gouda heeft om nieuwe woningen te bouwen, is inmiddels ingevuld met bekende woningbouwplannen. Provincie Zuid-Holland hecht er waarde aan dat deze afspraken worden nageleefd. Daar staat tegenover dat vanuit het provinciale programma 'Verstedelijking' gemeenten worden aangemoedigd om de woningproductie te versnellen. Daarvoor geldt dat bij voorkeur woningen binnen de bestaande stedelijke structuur en bij hoogwaardig openbaar vervoer worden gerealiseerd. De percelen in de Spoorzone zijn in dit opzicht zeer kansrijk. Gouda heeft hiervoor in 2018 de Verstedelijkingsagenda vastgesteld, zie paragraaf 4.5.5.2.

De planologische ruimte die wordt geboden in dit bestemmingsplan, geeft invulling aan de verstedelijkingsambities van de provincie Zuid-Holland. De ontwikkeling past gelet op de locatie en het beoogde woonmilieu binnen de provinciale beleidsdoelen. Daarbij komen veel binnenstedelijke ontwikkellocaties moeizaam van de grond en is dit een belangrijke kans op ontwikkeling van een dergelijke locatie op relatief korte termijn.

Over de uitdaging om 150.000 woningen te realiseren heeft de provincie uitgesproken: "De Spoorzone in Gouda is een gebied waar dat kan. Onbenutte ruimte en leegstaande panden kunnen worden getransformeerd tot zo'n 1.000 woningen. De provincie heeft onlangs toestemming gegeven om hiermee aan de slag te gaan. De Provincie Zuid-Holland: *"Het is een mooi voorbeeld van slim ruimtegebruik, onbenutte ruimte inzetten voor iets wat hard nodig is: woningen. Mooi zoals dat hier in Gouda gebeurt."*

4.3.4 Kantorenlocaties

De provincie voert een selectief locatiebeleid voor nieuwe kantoren. Het aantal mogelijke ontwikkelingslocaties voor nieuwe kantoren is nu nog erg groot in verhouding tot de maatschappelijke vraag. De nadruk komt derhalve te liggen op de kwaliteit van de bestaande voorraad.

Betekenis voor het bestemmingsplan

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



Gouda is in de provinciale Verordening regionaal aangewezen als een concentratielocatie voor kantoren met treinhalt. Voor de Spoorzone is een maximale vraag van 10.000 m² bvo aan nieuwbouw berekend. In dit bestemmingsplangebied is het bestaande oppervlakte aan kantoren gemaximeerd overeenkomstig de bestaande situatie. Dit sluit ook bij het regionaal beleid om incurante m² aan kantoraanbod te schrappen (zie hiervoor ook subparagraaf 4.4.1. Er worden in het plangebied geen nieuwe kantoren gerealiseerd. Het bestemmingsplan sluit aan bij het provinciaal- en regionaal beleid ten aanzien van kantoorlocaties.

In paragraaf 6.1 is toegelicht hoe deze planinhoudelijke aspecten zijn meegenomen in de planregels.

4.4 Regionaal beleid

In deze paragraaf wordt het regionaal economisch beleid toegelicht. Dit beleid is van belang voor het planvoornemen omdat een bestaand bedrijventerrein wordt wegbestemd en getransformeerd wordt naar wonen. Op grond van de provinciale regels voor bedrijventerreinen (zie hiervoor 4.3.2) dient te worden onderbouwd hoe het verlies aan hectares van dit bedrijventerrein gecompenseerd wordt. Ten behoeve van deze onderbouwing wordt de regionale bedrijventerreinenstrategie gehanteerd.

In het plangebied was daarnaast een bestaand kantoor aanwezig. Voor dit bestemmingsplan is de keuze gemaakt om geen nieuwe kantoren toe te staan. Mede ter onderbouwing van die keuze wordt de regionale kantorenstrategie toegelicht.

4.4.1 Economisch beleid

Naar een bedrijventerreinenstrategie voor Midden-Holland - Kwantitatieve verdieping van vraag en aanbod

De regio Midden-Holland heeft het rapport 'Naar een bedrijventerreinenstrategie voor Midden-Holland, Deel I: Kwantitatieve verdieping van vraag en aanbod (d.d. 5 maart 2020) laten opstellen. De rapport dient als basis van de visieontwikkeling op bedrijventerreinen in de regio. Dit rapport heeft alleen betrekking op bedrijfsruimtes en niet op kantoren.

Dit verdiepend kwantitatieve onderzoek naar bedrijventerreinen laat zien dat in deze regio de vraag naar bedrijventerreinen het beschikbare aanbod overstijgt. Tot 2030 betreft de vraag naar bedrijfsruimte circa 79 tot 92 ha. Deze vraag is uitsluitend afkomstig van reeds binnen de regio gevestigde bedrijven met groeipotenties.

Los van die vraag naar ruimte ter uitbreiding van bestaande bedrijven is er ook een vraag naar bedrijventerreinen vanuit de vervangingsvraag. Een aantal bestaande bedrijfsterreinen wordt in de komende jaren getransformeerd naar een ander gebruik, veelal woningbouw. Om het verlies aan bedrijfsterreinen te beperken moeten deze bedrijfsterreinen worden gecompenseerd. Onderzoek heeft aangetoond dat tot 2030 circa 21 ha aan bedrijventerreinen op de nominatie staan om te worden getransformeerd. In het rapport is een inventarisatie gemaakt van de transformatieplannen. Het voormalig distributiecentrum van Blokker betreft een concreet initiatief (plan) voor transformatie (4,2 hectare).

De regionale vervangingsvraag (inclusief de planlocatie) is niet geraamd in de provinciale behoefteaming bedrijventerreinen en is dus een additionele vraag. De provinciale behoefteaming gaat er namelijk vanuit dat het bestaande bedrijventerreinenareaal intact blijft.

De totale regionale vraag (uitbreidings- en vervangingsvraag) naar bedrijventerreinen tot 2030 betreft in totaal circa 100 tot 113 ha. In het rapport is daarom geconstateerd dat er in Midden-Holland in de periode 2019 tot en met 2030 een kwalitatieve behoefte bestaat aan nieuw bedrijventerreinenareaal, de vraag is namelijk groter dan het beschikbare aanbod.

Binnen de gemeentegrenzen van Gouda zijn geen mogelijkheden om meer aanbod te generen waarmee deels invulling wordt gegeven aan de invulling van de totale vraag. En waarmee dus ook (deels) kan worden voorzien in de invulling van de compensatieplicht voor het planvoornemen Burgemeesterkwartier.

De vervolgstap is dan ook dat binnen de regio Midden-Holland onderzocht moet gaan worden hoe er voldoende aanbod aan bedrijfsareaal, kwalitatief en kwantitatief, gerealiseerd kan worden om te voorzien

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



in de totale vraag. Dit maakt onderdeel uit van de lange termijn strategie van de regio.

Conclusie

Ten gevolge van de planontwikkeling moet 4,2 hectare aan verlies aan bedrijfshectares gecompenseerd worden. In Gouda is geen planvoorraad beschikbaar om te voorzien in deze opgave. Dit betekent dat op een andere wijze voorzien moet worden in de compensatieplicht.

De planlocatie maakt deel uit van de totale regionaal geraamde vervangingsvraag van 21 hectare. Het verlies aan deze hectares moet conform de provinciale regels gecompenseerd worden (zie hiervoor 4.3.2). Met deze opgave gaat de regio de komende jaren aan de slag.

Voor onder meer de planlocatie is de benodigde compensatie voorzien op de nieuwe bedrijventerreinen in het middengebied in de gemeente Zuidplas. De behoefte aan de bedrijventerreinen op deze locatie is aangetoond door middel van onderzoek en eveneens meegenomen in het onderzoek "Naar een bedrijventerreinenstrategie voor Midden-Holland", als bouwsteen voor de nieuwe regionale bedrijventerreinenvisie. In deze strategie is ook de planlocatie betrokken.

Met de invulling van de compensatieplicht op de bedrijventerreinen in het middengebied van de gemeente Zuidplas, is het bestemmingsplan in overeenstemming met de provinciale Omgevingsverordening.

Kantorenstrategie Midden-Holland 2019 t/m 2024

Kantorenmarkt is vervangingsmarkt: wél ruimte voor kwalitatieve toevoeging nieuwe meters

In Midden-Holland is de huidige kwantitatieve voorraad aan kantoorruimte meer dan voldoende om in de toekomstige vraag te voorzien. Uit de provinciale behoefteeraming, als onderlegger voor de regionale kantorenvisie, volgt dat er ook in het maximale scenario, in 2030 nog te veel kantoometers zijn, en er nog ruim 100.000 m² kantoorruimte moet worden onttrokken (bron: Behoefteteraming kantoorruimte provincie Zuid-Holland, 2018). In het minimale scenario (met een negatieve uitbreidingsvraag) moet er circa 160.000 m² kantoorruimte worden onttrokken aan de voorraad, om in 2030 te beschikken over een gezonde kantorenmarkt.

Aanpak leegstand op formele kantoorlocaties in regio Midden-Holland

Goudse Poort, Gouda - Kantoorruimte transformeren/herontwikkelen en/of onttrekken

In 2017 hebben marktpartijen, provincie, gemeente en Belangenvereniging Goudse Poort een Ontwikkelstrategie Goudse Poort opgesteld. Met het ondertekenen van een intentieverklaring is de ontwikkelstrategie (zie hiervoor ook subparagraaf 3.1 Ontwikkelperspectief Spoorzone Gouda) vastgesteld als vertrekpunt van de herontwikkeling van Goudse Poort. Deze strategie heeft als ambitie het uit de markt halen van (minimaal) de helft van de kantorenleegstand. De Ontwikkelstrategie biedt een aantal alternatieve functies die aan deze kantoor kavels kan worden gegeven. Een deel mag worden getransformeerd naar wonen en maatschappelijke functies.

Conclusie

In de kantorenstrategie is als kwantitatieve ambitie opgenomen: afname van totale kantorenvoorraad met 100.000 m² wo in 2030. Met name voor de Goudse Poort geldt dat, vanuit de Ontwikkelstrategie, fors wordt ingezet op het onttrekken van incurante kantoometers. De planlocatie is 1 van de genoemde locaties waar transformatie en onttrekking van deze meters kan plaatsvinden.

De provincie heeft op 21 mei 2019 de regionale strategie aanvaard en daarmee ook ingestemd met de ambitie om tot 100.000 m² reductie van kantoren te komen in 2030. In de strategie is voor 4 locaties (Reeuwijkse Poort, Goudse Poort, Gouwespoor en de Limaweg) geschetst hoe leegstand moet worden teruggedrongen. De provincie kan hiermee instemmen. Het verlies aan incurant kantorenvastgoed op

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



de planlocatie is regionaal afgestemd en sluit aan op de regionale visie om dit vastgoed te transformeren.

Vooralsnog worden de bestaande kantoren in het plangebied in stand gehouden.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Toekomstvisie Gouda 2030

Met deze Toekomstvisie Gouda 2030 schetst de gemeente een beeld hoe de stad er in 2030 uitziet en waar de gemeente met al haar partners naar toe wil werken. Sociaal gezien profileert Gouda 2030 zich als een stad van tolerantie en ontmoetingen. Naast haar historie komt ook de kennis van bodemdaling erbij als kwaliteit. Gouda wil in 2030 een levendige én betaalbare stad zijn voor jongeren. Als laatste is Gouda een knooppunt met ontwikkelkansen. 'Gouda ligt goed!' is daarbij de gedeelde leuze om dit alles mogelijk te maken.

De toekomstvisie bouwt voort op de identiteit en kwaliteiten van de gemeente. Gouda onderscheidt zich op dit moment van andere steden met drie sterke punten, die het fundament vormen van de toekomstvisie. Zo heeft Gouda grote historische waarde en cultuur. Het aanbod aan voorzieningen, evenementen en initiatieven vanuit de stad is groot. En als laatste kenmerkt Gouda zich door haar centrale ligging, nabij grote steden en natuur.

De voorgenomen ontwikkelingen zijn in lijn met de toekomstvisie. De toekomstvisie is het vertrekpunt voor de nieuw op te stellen omgevingsvisie onder de nieuwe Omgevingswet. Centraal staan vijf opgaven op basis waarvan keuze voor de fysieke leefomgeving zullen worden gemaakt.

- Doorgeven historisch Gouda
- Duurzame stedelijke ontwikkeling
- Prettig woon- en leefklimaat bevorderen
- Gezondheid stimuleren
- Sterke economie en regionale positie behouden

Voor wat betreft de ontwikkeling van de Spoorzone zal de lijn worden gevolgd van het Ontwikkelperspectief Spoorzone 2020.

4.5.2 Ruimtelijke structuurvisie Gouda 2005 - 2030

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

De opgaven die de gemeente heeft gesteld, zijn:

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

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

1. investeren in de bestaande stad;
2. ontwikkelen van stedelijke knooppunten;
3. (voor)investeren in infrastructuur;

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



4. brug naar de Zuidplas.

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

Betekenis voor het bestemmingsplan

Een van de ruimtelijke uitgangspunten is het ontwikkelen van stedelijke knooppunten, waarbij de Spoorzone (samen met de binnenstad) wordt gezien als één van de drie Goudse knooppunten. De ontwikkeling van de Spoorzone is opgenomen als stedelijk (sleutel)project ten behoeve van wonen, werken en voorzieningen, zoals de ontwikkeling van kantoren en een centrum stedelijk woonmilieu. Ook de herprofilering van de Burgemeester Jamessingel en de ontwikkeling van de RijnGouweLijn tot een lightrailverbinding met meerdere haltes in het plangebied is hierin opgenomen. De RijnGouweLijn is inmiddels komen te vervallen.



Afbeelding uitsnede visiekaart Ruimtelijke Structuurvisie Gouda 2005-2030

Voor de gemeente Gouda is een Omgevingsvisie in ontwikkeling, die volgens planning in de 2^e helft van 2021 zal worden vastgesteld. Centraal staan vijf opgaven op basis waarvan keuze voor de fysieke leefomgeving zullen worden gemaakt.

1. Doorgeven historisch Gouda
2. Duurzame stedelijke ontwikkeling
3. Prettig woon- en leefklimaat bevorderen
4. Gezondheid stimuleren
5. Sterke economie en regionale positie behouden

De huidige stand van zaken en (in de 2^e helft van 2021) de vastgestelde Omgevingsvisie zijn te vinden op <https://omgevingsvisie.gouda.nl>.

Voor wat betreft de ontwikkeling van de Spoorzone zal de lijn worden gevolgd van het Ontwikkelperspectief Spoorzone 2020 (zie 4.5.5.3)

Het bestemmingsplan Burgemeesterkwartier Gouda maakt ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan een hogere bouwhoogte mogelijk en voegt een woonprogramma toe van sociale en middeldure huurwoningen en koopwoningen. Dit sluit aan bij het centrum-stedelijke woonmilieu dat in de

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



Ruimtelijke Structuurvisie als ambitie is uitgesproken. Hiermee is het bestemmingsplan in lijn met provinciale en gemeentelijke beleid. De wijze waarop dit programma in dit plan wordt geborgd is opgenomen in paragraaf 6.1 en artikel 8.2 Bouwregels.

4.5.3 Mobiliteit

Mobiliteitsplan 2017-2026

In het Mobiliteitsplan Gouda 2017-2026 'Stad in Beweging' (vastgesteld 2017) heeft de gemeente haar visie op de mobiliteit in de gemeente verwoord. In het Mobiliteitsplan is ingegaan op de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid van alle vormen van vervoer. De compacte structuur met de historische binnenstad geven Gouda haar charme en kwaliteiten. Anderzijds betekent het dat grote ingrepen om het gemotoriseerde verkeer anders af te wikkelen nauwelijks mogelijk zijn. Dat levert zelfs beperkingen op voor het fietsverkeer. Gouda moet het doen met de begrenzings die deze stad oplegt. De gemeente streeft naar een goede verdeling tussen de (verkeers)ruimte voor het langzame en het gemotoriseerde verkeer. Het verbeteren van de verkeersveiligheid is daarbij een belangrijke opgave, net als het voorkomen van verkeersoverlast.

In onderstaande figuur is het wensbeeld van het wegennet opgenomen. Te zien is dat in en rond het plangebied diverse hoofdwegen (stadsstraten en stadswegen) liggen, die moeten zorgen voor een goede bereikbaarheid van Gouda.



Afbeelding wegennet (Mobiliteitsplan Gouda 2017-2026)

De uitdaging zit in het voorkomen dat het wegennet volstroomt en hierdoor de bereikbaarheid afneemt. Daarom zal elke ontwikkeling die verkeersgeneratie met zich meebrengt zorgvuldig getoetst worden.

In het mobiliteitsplan 2017-2026 is een herziening van de parkeernormen aangekondigd, teneinde deze te actualiseren en meer maatwerk en flexibiliteit te bieden. Het is dus mogelijk dat binnen de looptijd van dit bestemmingsplan het gemeentelijk beleid inzake het aspect 'parkeren' wijzigt. In dat geval geldt de nieuwe beleidsregel en dient getoetst te worden aan de inhoud van de dan geldende parkeernormen.

Bij het zoeken en vinden van oplossingen voor parkeervraagstukken hanteert het mobiliteitsplan de

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



volgende principes:

- eerst benutten (onder andere private parkeerplaatsen, meer deelauto's), verdelen (parkeerregulering) en beprijzen (differentiëren en betalen naar gebruik);
- daarna pas bouwen (als dat past binnen een structureel sluitende parkeerexploitatie en meerwaarde biedt voor de kwaliteit van de openbare ruimte);
- zorgen voor een (door de jaren heen) structureel sluitende gemeentelijke parkeerexploitatie;
- zorgen voor nieuwe parkeervoorzieningen die moeten bijdragen aan het verbeteren van de woonomgeving (minder overlast maar ook meer ruimte voor andere functies) en aan het versterken van het historische stadsbeeld in de binnenstad.

Betekenis voor het bestemmingsplan

Het nieuwe bestemmingsplan maakt ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan een hogere bouwhoogte mogelijk en voegt een woonprogramma toe. De verbreding van de gebruiksmogelijkheden met de woonfunctie kan tot een andere parkeerbehoefte leiden. In paragraaf 3.2.4 is het aspect mobiliteit in relatie tot het plan nader toegelicht. In de regels van de bestemming is als voorwaarde opgenomen dat bij het bouwen op grond van de ter plaatse geldende bestemming moet worden voorzien in voldoende auto- en fietsparkeergelegenheid in het plangebied en/of de directe omgeving. Vanuit het aspect mobiliteit is geen beperking voor het bestemmingsplan.

In paragraaf 6.1 is toegelicht hoe deze planinhoudelijke aspecten zijn meegenomen in de planregels.

4.5.4 Economie

4.5.4.1 Economische Visie Gouda 2005-2010 "Aantrekkelijk ondernemen - Veelzijdige werkgelegenheid"

Deze visie is inmiddels verouderd. De gemeente heeft geen overkoepelende economische visie, maar diverse functionele visies, waaronder een winkelvisie, horecavisie, bedrijventerreinvisie etc.

4.5.4.2 Economische Agenda Gouda 2018 - 2020

Met name de aanpak van (kantoren)leegstand vraagt de komende jaren nadrukkelijk de aandacht. Een grote prioriteit binnen dit thema ligt de komende twee jaar bij de revitalisering van Goudse Poort. Doel is de kantorenleegstand te verminderen en de werkgelegenheid en vitaliteit van het gebied te verbeteren. Daartoe is in 2017 een Ontwikkelstrategie Goudse Poort opgesteld.

4.5.4.3 Goudse Poort ontwikkelstrategie (2017)

In de huidige situatie zijn voorheen en nog deels hoogwaardige kantoren gericht op de zakelijke en financiële dienstverlening gevestigd. Met name voor grote kantoorhoudende ondernemingen met een hoofd- of regiofunctie: De leegstand geeft een indicatie dat grote ondernemingen op het gebied van zakelijke en financiële dienstverlening zich niet meer vestigen in Goudse Poort. Dit is ook te zien aan de bedrijven die binnen de Goudse Poort verhuizen, deze met name zakelijke dienstverleners dalen in het aantal arbeidsplaatsen. De bedrijven die naar de Goudse Poort verhuizen zijn veelal kleine ondernemingen die niet of nauwelijks groeien in arbeidsplaatsen. Met het oog op de toekomst is het daarom ook nodig om het aanbod te verkleinen.

In de strategie is beschreven dat de zuidoosthoek van de Goudse Kantoor kansen biedt om incourant bedrijfstvastgoed te vervangen door woningbouw. Het zuidoosten van de Goudse Poort heeft momenteel geen woonkwaliteiten, maar ligt wel goed gepositioneerd ten opzichte van bestaande woongebieden. Er moeten woonkwaliteiten worden toegevoegd: voldoende woningen zodat er een zelfstandig woonmilieu ontstaat, toevoeging van groen, langzaam verkeer verbindingen, prettige overzichtelijke buitenruimte en een duidelijke en veilige oversteek van de Burgemeester van Reenensingel naar het Groenhovenpark, buurtwinkelcentrum en gezondheidscentrum. De planlocatie is aangeduid als potentiële locatie voor wonen. Aan de beoogde realisatie van een woonprogramma op de locatie is door het opstellen van het Ontwikkelperspectief Spoorzone invulling gegeven.

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



4.5.4.4 Ontwikkelperspectief Spoorzone (2020)

De gemeente stimuleert meervoudig ruimtegebruik binnen gebouwen en locaties, bijvoorbeeld door de inzet van plinten met bedrijvigheid en kleinschalige voorzieningen.

Voor detailhandel en horeca geldt dat het toevoegen van de woningbouw vooral het draagvlak voor bestaande voorzieningen in en om de Spoorzone en de binnenstad moet versterken. De gemeente kijkt kritisch naar de meerwaarde van nieuwe winkels en horecavoorzieningen in het gebied. Voor ontwikkelingen van detailhandel boven de 2.000 m² moet advies aan de Adviescommissie Detailhandel van de Provincie Zuid-Holland worden gevraagd. De gemeente Gouda beschrijft haar beleid op het vlak van detailhandel in de Winkelvisie 2017-2025. Hierin staat bijvoorbeeld dat alleen in Westergouwe een grotere supermarkt kan worden toegevoegd.

De komst van een supermarkt in de Spoorzone is dus niet mogelijk. De zogenaamde Perifere Detailhandel (PDV), detailhandel buiten de bestaande winkelgebieden, is vooral gewenst in de omgeving van de GO-stores op het westelijk deel van Goudse Poort.

Ten aanzien van maatschappelijke voorzieningen. Een passend aanbod van maatschappelijke voorzieningen is noodzakelijk om de Spoorzone te ontwikkelen tot een inclusieve wijk, die voor iedereen bereikbaar en toegankelijk is. Het gaat bijvoorbeeld om zorggerelateerde functies als huisartsen, fysiotherapie, tandartsen en apotheken. Dergelijke functies worden nadrukkelijk uitgenodigd om zich te vestigen binnen de Spoorzone, bijvoorbeeld in de plint van appartementengebouwen of als onderdeel van een kleinschalig voorzieningencuster.

4.5.4.5 Winkelvisie 2017-2025

Initiatieven voor vestiging van nieuwe detailhandel of transformatie van bestaande detailhandel worden door de gemeente getoetst aan deze winkelvisie. In de visie zijn onder meer de volgende keuzes aangegeven die relevant zijn voor het planvoornemen:

- Een nieuwe winkelvoorziening voor dagelijkse aankopen mag in Westergouwe gevestigd worden;
- Een derde kleinschalige (boodschappen) voorziening mag gevestigd worden in de binnenstad.

Uit de winkelvisie komt naar voren dat de planlocatie in principe niet bedoeld is voor de vestiging van solitaire detailhandel in de vorm van een dagelijkse winkelvoorziening. De beoogde retail in het plangebied is van zeer beperkte omvang en daarnaast uitsluitend bedoelt als ondersteunende voorziening voor de nieuwe bewoners en voor het creëren van levendigheid. De retail is niet gericht op het bedienen van een groter verzorgingsgebied dan alleen het plangebied zelf.

Gelet op de beperkte omvang en het doel van de toevoeging van retail wordt niet verwacht dat dit een mogelijke economische bedreiging vormt voor het functioneren van het huidige winkelaanbod in de gemeente. De conclusie is dat het planvoornemen niet volledig aansluit op de beleidskeuzes zoals genoemd in de winkelvisie maar dat het wel te verantwoorden is dat op deze locatie retail wordt gevestigd.

4.5.4.6 Betekenis voor het bestemmingsplan

Het nieuwe bestemmingsplan maakt ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan een hogere bouwhoogte mogelijk en voegt een woonprogramma toe. In dit bestemmingsplangebied is het bestaande oppervlakte aan kantoren gemaximeerd overeenkomstig, zodat er niet meer kan komen. Er worden in het plangebied geen nieuwe kantoren gerealiseerd. In subparagraaf 4.4.1 is nader ingegaan op de benodigde kantoorreductie in de Spoorzone, ook in relatie tot het kantoraanbod op regionaal niveau.

En door functiemenging mogelijk te maken, wordt getracht de locaties aantrekkelijker te maken en de binnenstedelijke ruimte optimaler te benutten. Daarbij is het gelet op de winkelvisie van belang dat er uitsluitend kleinschalige retail, ondersteunend aan het woonprogramma, wordt gevestigd.

In paragraaf 6.1 is toegelicht hoe deze planinhoudelijke aspecten zijn meegenomen in de planregels.

4.5.5 Wonen

4.5.5.1 Woonvisie 2015-2020

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

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

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

Deze thema's hebben ook effect op de ontwikkeling in de Spoorzone.

1. Wijken met toekomstwaarde
 - a. Een aantrekkelijke en diverse woningvoorraad;
 - b. Een mix van huur- en koopwoningen, waarbij 1/3e sociale huur en 2/3e overig wordt gehanteerd.
2. Woningen zijn duurzaam-energetisch, veilig en levensloopgeschikt
 - a. Openbare inrichting op basis van de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte op Plusniveau;
 - b. Een verbetering van de energetische prestaties van de woningvoorraad, zodat het bijdraagt bij aan de doelstelling CO2-neutraal in 2040.
3. Een betaalbare, beschikbare en toegankelijke woningvoorraad. Daarbij willen we:
 - a. Zoeken naar de juiste balans van betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van de huurwoningen;
 - b. (Oudere) huurders verleiden om te verhuizen door aantrekkelijk (nieuwbouw)aanbod;
 - c. Het aanbod van geliberaliseerde huurwoningen vergroten;
 - d. Het topmilieu uitbreiden op locaties die zich daarvoor lenen.
4. De woningproductie versnellen en vraaggestuurd maken, door:
 - a. Inspelen op de marktvraag;
 - b. Diverse woningtypologieën aan te bieden;
 - c. Samen met marktpartijen en corporaties kansrijke locaties voor de korte termijn aan te wijzen;
 - d. Kansen voor woningbouw in leegstaand vastgoed te benutten;
 - e. De gemeente in te zetten als regisseur en toetser: prioriteiten duiden, aanjagen en waar mogelijk drempels wegnemen in regelgeving, tempo en vergunningen.
5. Een thuis voor kwetsbare groepen bieden:
 - a. Aandacht voor ontmoetingslocaties en bereikbaarheid (maatschappelijke) voorzieningen;
 - b. In elke wijk woningen voor kwetsbare groepen, o.a. voor ouderen en mensen met een functiebeperking.

4.5.5.2 Verstedelijkingsagenda (2018)

Om de kansen en potentie van woningbouw in Gouda inzichtelijk te maken is in 2018 de Verstedelijkingsagenda vastgesteld. De agenda zet in op het faciliteren van de toenemende vraag naar stedelijk wonen in de randstad, in de omgeving van OV-knooppunten. Inclusief het huidige Goudse woningbouwprogramma kunnen tot 2040 in totaal 8.500 woningen binnenstedelijk worden gerealiseerd. Dit zijn over de hele periode ruim 3.000 woningen meer dan is vastgelegd in de huidige regionale woningbouwafspraken.

Rekening houdend met de beschikbaarheid van terreinen en complexiteit van de realisatie, kan de woningproductie als volgt worden gefaseerd:

- Periode 2017-2024: 4.500 woningen;

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



- Periode 2025-2029: 2.000 woningen;
- Periode 2030-2039: 2.000 woningen.

Gemeente Gouda wil vooruit met de ontwikkeling en transformatie van de Spoorzone. Het gebied dat voorheen vooral het karakter van kantoorlocatie had, is nu concreet in beeld voor woningbouw. Deze ambitie sluit aan bij de principes van transit-oriented development en slim ruimtegebruik. De ontwikkelingen hebben mede tot doel om de positie van station Gouda als OV-knooppunt voor de regio Midden-Holland te versterken. Het is de wens om circa 1.000 woningen in de Spoorzone en omgeving te realiseren.

De Spoorzone als inclusieve wijk met een aanbod aan woningen voor elke portemonnee. De leidende ambitie van dit ontwikkelperspectief is om voor 2025 duizend nieuwe woningen te realiseren in de Spoorzone. In de jaren erna kunnen er wellicht nog extra woningen worden gerealiseerd. Dit biedt de kans om nieuwe woningtypen toe te voegen aan de Goudse woningmarkt en groepen te huisvesten die in Gouda op dit moment moeilijk aan een woning komen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om betaalbare woningen voor jongeren. Daarnaast is er behoefte aan specifieke woonconcepten die aantrekkelijk zijn voor oudere Gouwenaren, die op dit moment nog in een eengezinswoning wonen. Zo ontstaat doorstroming op de woningmarkt. Om voldoende aanbod van betaalbare woningen te garanderen, geldt binnen Gouda de eis dat bij elke nieuwbouwoffontwikkeling een derde sociale huur moet worden gerealiseerd.

Om de Spoorzone voor verschillende doelgroepen aantrekkelijk te maken is het ook belangrijk dat er een gevarieerd aanbod wordt gerealiseerd. Aanbod waarin naast appartementen bijvoorbeeld ook ruimte is voor stedelijke vormen van eengezinswoningen voor gezinnen die graag dicht bij het stadscentrum en het station willen wonen. De gemeente stuurt hier binnen de woonmilieus met grotere deellocaties actief op. Naast de gewenste woningbouw blijft er binnen de Spoorzone ook ruimte voor de huisvesting van kantoren en voorzieningen. Waar mogelijk stimuleert de gemeente ook multifunctioneel ruimtegebruik op gebouwniveau, bijvoorbeeld door de huisvesting van bedrijven of maatschappelijke organisaties in de plint van een gebouw.

In de regionale woningbouwprogrammering wordt een passende voorraad beoogd die aansluit op de ruimte die binnenstedelijk er is.

4.5.5.3 Ontwikkelperspectief Spoorzone Gouda (2020)

4.5.5.4 Regionale Agenda Wonen Midden-Holland

In de Regionale Agenda Wonen (RAW) (regio Midden-Holland) is als belangrijke kwaliteit van de regio de diversiteit benoemd. Het behoud en versterken van de verschillende woonmilieus binnen de regio is een belangrijke ambitie. Met de woningbouw in de Spoorzone wil gemeente Gouda het bestaande gemengd stedelijk gebied uitbreiden. Het aanbod is een stedelijk woonmilieu met goede voorzieningen in de buurt en gericht op gebruik van het OV. Uit de Woningmarktverkenning 2017-2030 volgt dat van de totale behoefte aan 4.813 woningen (in de periode 2017-2030), 3.152 woningen (65%) betrekking heeft op het woonmilieu Buiten-centrum en 1.474 woningen (31%) op het woonmilieu Groen-stedelijk. Binnen de regio Midden-Holland is de Spoorzone van Gouda de enige locatie waar op grote schaal aan deze vraag kan worden voldaan.

Ook uit de Grote Omgevingstest Zuid-Holland (2018) blijkt in Gouda een toenemende behoefte aan appartementen en aan woningen in een stedelijk woonmilieu.

Voor wat betreft de regionale programmering van de woningbehoefte is de regio Midden-Holland in het verlengde van de RAW met de provincie in gesprek over een flexibeler programmeringsmethodiek. De regio wil daarmee kunnen inspelen op een snel en continu veranderende markt.

Voor de Spoorzone zijn 1.000 woningen opgenomen in Blok I in de meest actuele versie van de Regionale Projectenlijst Woningbouw (RPW) Midden-Holland die aan de provincie is aangeboden door de regio Midden-Holland. De Spoorzone wordt hierin gezien als een plan met bovenregionale kwaliteit, ondermeer vanwege het hier te realiseren stedelijk woonmilieu nabij een HOV-knooppunt. Daarbij is de realisatie van 30% sociale huur een belangrijk uitgangspunt. Plannen met bovenregionale kwaliteit zijn in de ogen van de provincie plannen die liggen in het invloedsgebied van Stedenbaan(plus)trein /

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



lightrailstations.

4.5.5.5 *Betekenis voor het bestemmingsplan*

Met het Ontwikkelperspectief Spoorzone is rekening gehouden met de uitgangspunten uit de Goudse Woonvisie en de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland (RAW). Het programma voor de locatie Burgemeesterkwartier Gouda dat dit bestemmingsplan mogelijk maakt, volgt uit het Ontwikkelspectief. Met een centrumstedelijke woonmilieu nabij een OV-knooppunt en met veel stedelijke voorzieningen op loopafstand (zoals stadscentrum, ziekenhuis en bioscoop) is sprake van een unieke kwaliteit binnen de regio. Het programma van het Ontwikkelingsperspectief Spoorzone (en daarmee ook de planlocatie) is onderdeel van de Verstedelijkingsagenda en biedt een binnen de regio uniek en onderscheidend woonmilieu. Zowel kwantitatief als kwalitatief wordt het woonprogramma als passend bevonden in de aanwezige behoefte. Het ontwikkelperspectief in relatie tot de beoogde woningbouwontwikkeling is ook nader toegelicht in paragraaf 3.1.

Het programma voor de Spoorzone dient te voldoen aan de uitgangspunten uit de Woonvisie, waaronder de verhouding in het programma aan sociale huur en middeldure huur. Deze uitgangspunten worden op gebiedsniveau bewaakt. Voor de planlocatie is onder meer een programma aan sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen voorzien. Het programma is nader toegelicht in subparagraaf 3.2.3 Het programma.

In paragraaf 6.1 is toegelicht hoe deze planinhoudelijke aspecten zijn meegenomen in de planregels.

4.5.6 **Horecanota 2008-2017 "Eten, drinken en overnachten in Gouda"**

Op 2 april 2008 is de horecanota 2008-2017 'Eten, drinken en overnachten in Gouda' vastgesteld. Met de horecanota is gevolg gegeven aan de wens om meer duidelijkheid te geven voor ondernemers, bezoekers en bewoners over de ontwikkelingsmogelijkheden en gebieden van de horeca. Met de horecanota is de input gegeven voor het opstellen van de regeling van de horeca in bestemmingsplannen, waarin in ruimtelijke zin ontwikkelingsmogelijkheden en beleidsuitgangspunten inzichtelijk worden gemaakt. Tevens biedt het een toetsingskader (beleidsregels) voor diverse initiatieven.

De horecanota richt zich met name op de binnenstad, maar ook voor de overige gebieden worden beleidsuitspraken gedaan. De hoofddoelstelling voor de horeca is in de horecanota als volgt geformuleerd: "Gouda wil meer inzetten op de economische en maatschappelijke potentie van horeca, zonder de balans met de leefbaarheid en het woonklimaat van de binnenstad uit het oog te verliezen." Daarnaast zijn de volgende subdoelen geformuleerd:

- Verhogen van de bestedingen en verlengen van de verblijfsduur in de horeca en andere vrijetijdssectoren (detailhandel, toerisme, cultuur, vermaak);
- Ruimte bieden voor realisatie van een aantrekkelijk horeca-aanbod dat aansluit bij de wensen van consumenten;
- Ruimte bieden voor dynamiek in de horeca sector met voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor ondernemers;
- Versterken van de werkgelegenheid in de horeca en gerelateerde vrijetijdssectoren.

Gouda kiest voor de inzet van verschillende instrumenten om sturing te geven aan de gewenste horecaontwikkeling. Het bestemmingsplan is daarbij het belangrijkste instrument voor de regulering van de horeca. In de nieuwe bestemmingsplannen is er ruimte voor nieuwe initiatieven.

Het bestemmingsplan is het belangrijkste instrument voor de regulering van de horeca. In het bestemmingsplan wordt vastgelegd waar de vestiging van horeca is toegestaan en waar niet. Tevens kunnen in het bestemmingsplan regels worden opgenomen over het aantal en het soort horeca-inrichtingen dat in een bepaald gebied is toegestaan. De primaire afweging voor het vestigen van horeca vindt dus plaats in het bestemmingsplan. De exploitatievergunning op basis van de APV is daarbij volgend en richt zich uitsluitend op de openbare orde en veiligheid. Bij het beoordelen van de exploitatievergunning wordt weliswaar rekening gehouden met het woon- en leefklimaat, maar ook op dat onderdeel is het bestemmingsplan het belangrijkste toetsingskader.

De wijze van bestemmen in de geldende bestemmingsplannen houdt kort gezegd in dat alle

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



horecabedrijven specifiek zijn aangegeven (hetzij via een aanduiding binnen de bestemming, hetzij via een specifieke bestemming) en dat nieuwvestiging elders in principe niet is toegestaan.

In de nieuw op te stellen bestemmingsplannen komt er ruimte voor nieuwe initiatieven. Dit kan door:

- Meer afwijkmogelijkheden op te nemen binnen de bestemming horeca, waarbij gebruik wordt gemaakt van de horecacategorieën. Daarbij kunnen onder bepaalde voorwaarden andere horecacategorieën toegestaan worden om daarmee functiewisselingen, die passen binnen de horecanota, mogelijk te maken;
- Bieden van afwijkmogelijkheden binnen andere (gemengde) bestemmingen op te nemen, waarbij onder bepaalde voorwaarden een verruiming van de horecacategorieën wordt toegestaan;
- Wijzigingsbevoegdheden opnemen binnen andere bestemmingen voor horecacategorieën die passen binnen het horecabeleid, waarmee het aantal horecabedrijven kan toenemen.

Overzicht gebiedsprofielen Goudse horeca

deelgebied/thema	Eten		Drinken	Dansen	Slapen
	winkelondersteunde daghoreca	spijs- en maaltijd-verstrekkers	drank-verstrekkers	discotheken en zelfstandige zaalverhuur	logies-verstrekkers
1. Markt, Achter de Waag, Nieuwe Markt	+	+	+	+	+
2. Zeugstraat, Korte Tiendeweg e.o.	0	0	+	+	+
3. Lange Tiendeweg, Achter de Kerk, Wijdstraat, Korte en Lange Groenendaal	+	+	0	0	+
4. Kleiweg, Hoogstraat, Agnietenstraat e.o.	+	0	0	0	0
5. Hoge en Lage Gouwe, Oost- en Westhaven e.o.	+	+	0	0	+
6. Overige Binnenstad	per initiatief toetsen / gebruik van vrijstellingsmogelijkheden				
	winkelondersteunde daghoreca	spijs- en maaltijd-verstrekkers	drank-verstrekkers	discotheken en zelfstandige zaalverhuur	logies-verstrekkers
7. Spoorzonegebied (inclusief Hamstergat)	+	+	+	+	+
8. Wijk- en buurtcentra	+	+	+	0	0
9. Bedrijfslocaties	+	+	0	+	0
10. Solitaire horecavestigingen	per initiatief toetsen / gebruik van vrijstellingsmogelijkheden				

Betekenis voor het bestemmingsplan

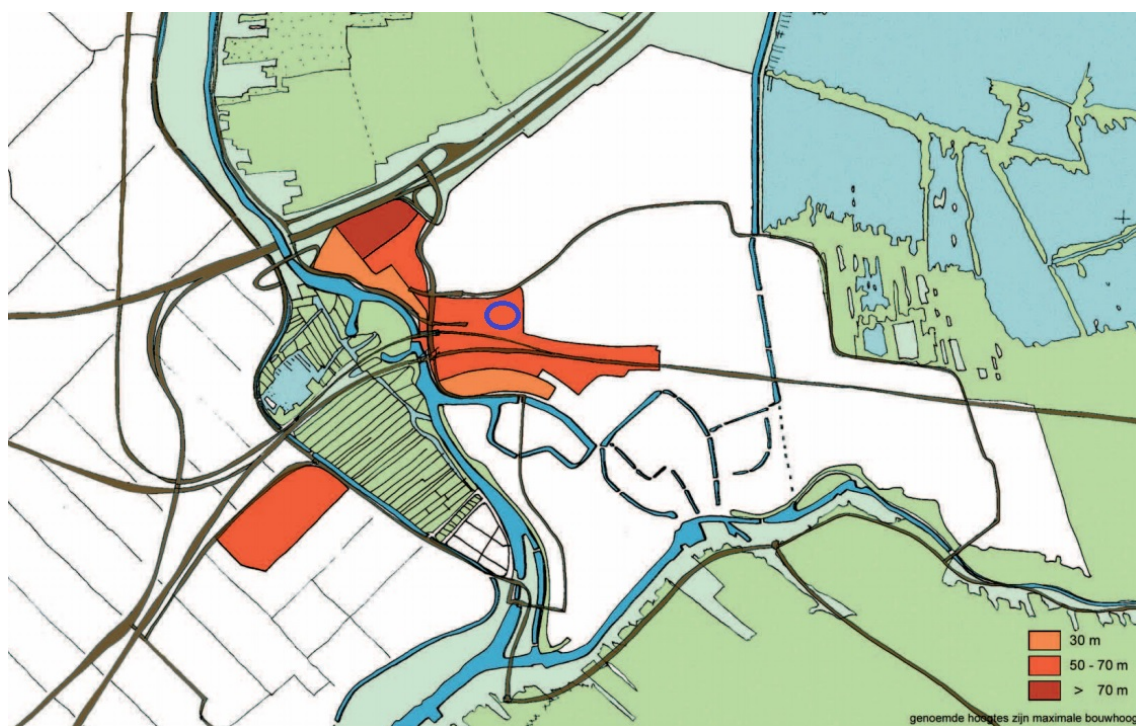
De regels voor horeca zijn afgestemd op het gebiedsprofiel voor het Spoorzonegebied. Het nieuwe bestemmingsplan maakt maximaal 250 m² bvo horeca mogelijk van categorie I. Categorie I zijn horecabedrijven die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen (winkelondersteunende horeca). In het bedrijf worden overwegend niet ter plaatse bereide kleine etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank verstrekt. Denk aan lunchrooms, koffie- en theehuizen en ijsalons.

In paragraaf 6.1 is toegelicht hoe deze planinhoudelijke aspecten zijn meegenomen in de planregels.

4.5.7 Nota Hoogbouw

De gemeente Gouda geeft in deze nota haar visie op hoogbouw. De nota is vastgesteld in 2005. 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 de zoneringsskaarten 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.

De functie van de nota Hoogbouw als toetsingsinstrument zal met name tot uitdrukking komen in die gevallen waar er voor de gemeente de mogelijkheid en ruimte is om te sturen in de ruimtelijke ontwikkeling van een plek of gebied. Hiervan is sprake als de gemeente eigenaar is van de grond of als medewerking aan een initiatief wordt verleend buiten de kaders van het geldende bestemmingsplan in de vorm van een vrijstelling of een herziening van het bestemmingsplan. In die gevallen geeft de gemeente via maatwerk randvoorwaarden aan waarbinnen een ontwikkeling tot stand mag komen. Als vanuit het programma en de stedenbouwkundige inpassing van dat programma in de wijk hoogbouw tot de mogelijkheden behoort, dan geeft de nota Hoogbouw daarvoor de bijzondere randvoorwaarden ten aanzien van de bouwhoogte en de bijbehorende condities voor de inpassing op het maaiveld.



Afbeelding uitsnede gecombineerde kaart Nota Hoogbouw, plangebied is blauw omcirkelt

Betekenis voor het bestemmingsplan

Het plangebied ligt in een zone waar de Nota Hoogbouw als maximale bouwhoogtes 50 meter tot 70 meter aangeeft. De hoogtes die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt (variërend van 10 meter tot 50 meter (hoogteaccenten)) passen bij de uitgangspunten van de Nota Hoogbouw voor de Spoorzone.

In paragraaf 6.1 is toegelicht hoe deze planinhoudelijke aspecten zijn meegenomen in de planregels.

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



4.5.8 Structuurvisie Groen Gouda

Op 6 maart 2019 heeft de gemeenteraad van Gouda de Structuurvisie Groen vastgesteld, als uitwerking van de notitie 'Groen, groener, Gouda'. Gouda vindt het belangrijk dat er in het algemeen voldoende groen in de stad beschikbaar is. Uitgangspunt is dat bouwende partijen het aanwezige groen behouden en ook nieuw groen aanleggen. 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. Om het stellen van randvoorwaarden bij planontwikkelingen mogelijk te maken, is een basis nodig in de vorm van een structuurvisie, die hier tevens in beleidsregels is uitgewerkt. De structuurvisie richt zich in hoofdzaak op openbaar gebied en niet op particuliere tuinen.

De Structuurvisie Groen bestaat uit vijf beleidsregels, welke van toepassing zijn op planontwikkelingen met de activiteit bouwen waarbij de bouwsom minimaal € 100.000 bedraagt per plan. Het gaat om de volgende beleidsregels:

1. Beleidsregel 1: De oppervlakte bestaand openbaar groen en water, en het aantal bestaande bomen worden ten minste behouden;
2. Beleidsregel 2: Bij planontwikkelingen dient een oppervlakte ter grootte van ten minste 15% van het totale projectgebied openbaar groen te worden;
3. Beleidsregel 3: Als het niet haalbaar blijkt om binnen het projectgebied de vereiste 15% openbaar groen te ontwikkelen, dan is het mogelijk:
 - a. binnen het projectgebied compenserende maatregelen te treffen tot maximaal 50% van de opgave voor openbaar groen;
 - b. 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.
4. Beleidsregel 4: Voor iedere niet gerealiseerde of gecompenseerde vierkante meter openbaar groen is een compensatiebijdrage aan de gemeente verschuldigd van € 250 per m² (prijspeil 2019). Het bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de Grond-, weg- en waterbouwindex uit het Meerjarenperspectief Grondexploitaties;
5. Beleidsregel 5: Het college heeft de bevoegdheid te besluiten tot ontheffing of afwijking van de beleidsregels 2, 3 en 4, indien toepassing leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Betekenis voor het bestemmingsplan

In het plangebied is geen bestaand openbaar groen of water en er zijn ook geen bomen in het plangebied. Voor de planontwikkeling geldt dat er een oppervlakte van ten minste 15% van het plangebied wordt ingericht als openbaar groen, dan wel als dit niet haalbaar is, wordt middels beleidsregel 3 een andere oplossing gezocht.

De groenstructuur rondom het plangebied, aan de overzijde van het plangebied aangrenzende watergangen, is aangewezen als ecologische structuur. Ten gevolge van het woningbouwplan op de locatie blijft deze structuur onaangetast.

In paragraaf 6.1 is toegelicht hoe deze planinhoudelijke aspecten zijn meegenomen in de planregels.

4.5.9 Duurzaamheid

4.5.9.1 Beleid

De rijksoverheid heeft de ambitie om in 2050 CO₂-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 CO₂-neutraal Gouda';
- Motie van november 2017 over Energieneutraal bouwen in Gouda;
- Het Collegebesluit van juni 2018 over 'Aardgasvrije nieuwbouw Gouda';

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



- 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.

Voor de Spoorzone is een energievisie opgesteld. Naar aanleiding daarvan is een onderzoek gedaan naar de geschiktheid van de bodem voor warmte- en koudeopslag. Voor het gebied is een Masterplan Warmte-Koudeopslag Spoorzone en Hamstergat (Witteveen+Bos, 2007) opgesteld met richtlijnen om te komen tot een betere afstemming van de verschillende WKO-bronnen in het gebied en een hogere efficiëntie ervan.

4.5.9.2 Ontwikkelingsperspectief Spoorzone

De gemeente Gouda wil in de Spoorzone diverse duurzaamheidsmaatregelen in de praktijk brengen, zonder dat dat de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling in gevaar brengt. In het Ontwikkelingsperspectief is een duurzaamheidsvisie beschreven, opgebouwd uit de thema's mobiliteit, energie, klimaatadaptatie, circulariteit en gezondheid. In paragraaf is het onderdeel duurzame mobiliteit beschreven. Hieronder is ingegaan op de ambities voor de thema's energie.

Energie

Voor het verwarmen van de gebouwde omgeving moeten we in de komende decennia overstappen van aardgas naar een duurzaam alternatief. Daarnaast moet elektriciteit duurzaam opgewekt gaan worden, bijvoorbeeld met behulp van zon en wind. Deze energietransitie heeft impact op verschillende schaalniveaus.

De gemeente wil in de Spoorzone graag in samenwerking met de betrokken marktpartijen aan de slag met een collectieve warmtesysteem en zal daar actief op sturen als het een haalbare optie blijkt. Het hogere doel van de Spoorzone is echter de versnelde realisatie van een woningbouwprogramma. Uitgangspunt is daarom wel dat de aanleg van het systeem de ontwikkeling van de woningbouw niet te veel mag vertragen. De betrokken marktpartijen van de deellocaties in de Spoorzone zullen dan ook bij de vervolgfase van dit onderzoek worden betrokken. Door de beoogde dichtheid van de nieuwbouwontwikkeling, de aard van de bebouwing in de omgeving en de barrièrewerking van het spoor zijn in eerste instantie vooral de deellocaties aan de noordzijde van het spoor onderdeel van deze verkenning.

Ook op gebouw- en woningniveau heeft de energietransitie gevolgen. Vanaf 1 januari 2021 moeten alle nieuwbouwwoningen voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG).

In het uitvoeringsprogramma duurzaamheid 2015-2019 van de gemeente is voor nieuwbouw de ambitie vastgelegd om duurzamer te bouwen dan in het bouwbesluit minimaal is voorgeschreven en woningen met een minimale score van 7,5 ('onderscheidend duurzaam') volgens het meetinstrument GPR-Gebouw te realiseren. Het streven is daarbij om zo snel mogelijk 'nul op de meter' te gaan bouwen en toe te werken naar een GPR-score van 8 ('hoog niveau van duurzaamheid'). Met GPR worden 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.

4.5.9.3 Plan Burgemeesterkwartier

Voor de plantoelichting op dit onderdeel wordt verwezen naar Bijlage 3 Plantoelichting duurzaamheid.

4.5.10 Beeldkwaliteitskader Spoorzone

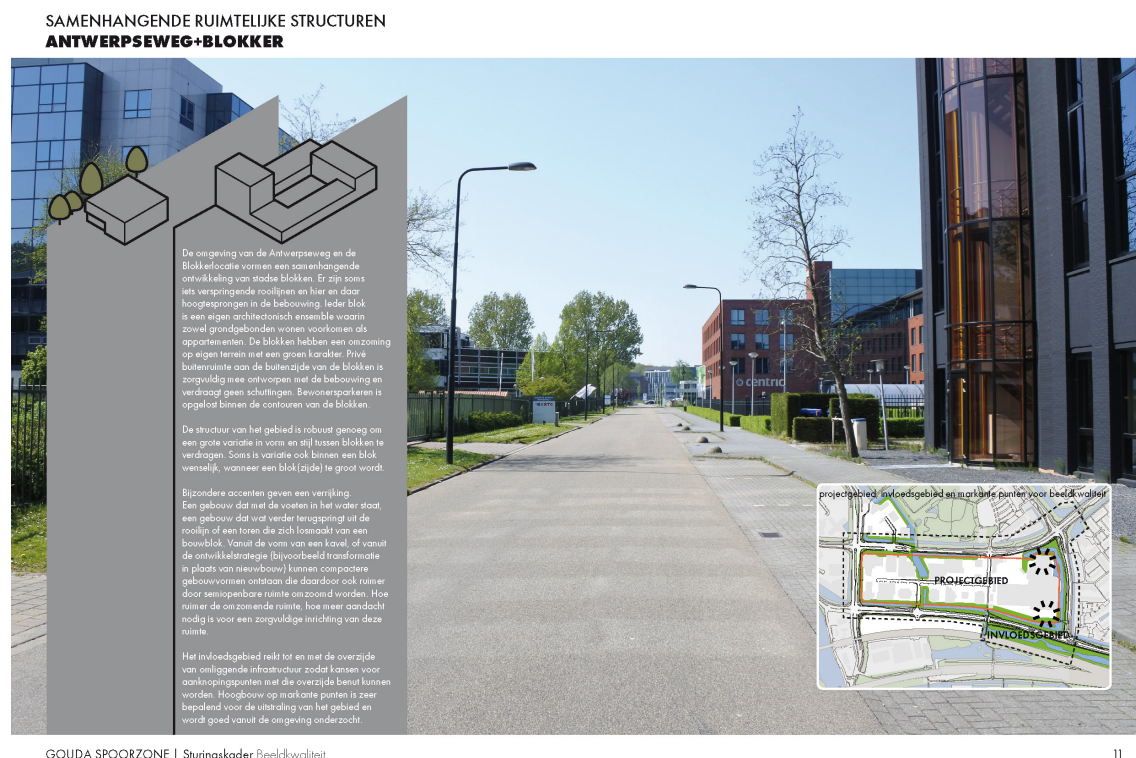
Op 9 december 2020 heeft de gemeenteraad het Beeldkwaliteitskader Spoorzone vastgesteld (zie hiervoor ook Bijlage 4). Voor de Antwerpseweg en Blokker (Burgemeesterkwartier) is daarbij het volgende opgenomen:

"De omgeving van de Antwerpseweg en de Blokkerlocatie vormen een samenhangende ontwikkeling van stadse blokken. Er zijn soms iets verspringende rooilijnen en hier en daar hoogtesprongen in de bebouwing. Ieder blok is een eigen architectonisch ensemble waarin zowel grondgebonden wonen voorkomen als appartementen. De blokken hebben een omzoming op eigen terrein met een groen karakter. Privé buitenruimte aan de buitenzijde van de blokken is zorgvuldig mee ontworpen met de bebouwing en verdraagt geen schuttingen. Bewonersparkeren is opgelost binnen de contouren van de blokken.

De structuur van het gebied is robuust genoeg om een grote variatie in vorm en stijl tussen blokken te verdragen. Soms is variatie ook binnen een blok wenselijk, wanneer een blok(zijde) te groot wordt.

Bijzondere accenten geven een verrijking. Een gebouw dat met de voeten in het water staat, een gebouw dat wat verder terugspringt uit de rooilijn of een toren die zich losmaakt van een bouwblok. Vanuit de vorm van een kavel, of vanuit de ontwikkelstrategie (bijvoorbeeld transformatie in plaats van nieuwbouw) kunnen compactere gebouwwormen ontstaan die daardoor ook ruimer door semiopenbare ruimte omzoomd worden. Hoe ruimer de omzomende ruimte, hoe meer aandacht nodig is voor een zorgvuldige inrichting van deze ruimte.

Het invloedsgebied reikt tot en met de overzijde van omliggende infrastructuur zodat kansen voor aanknopingspunten met die overzijde benut kunnen worden. Hoogbouw op markante punten is zeer bepalend voor de uitstraling van het gebied en wordt goed vanuit de omgeving onderzocht."



Afbeelding Visie op de Antwerpseweg en Blokker (Burgemeesterkwartier) (bron: Beeldkwaliteitsplan Spoorzone)

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

5.1 Archeologisch beleidskader

5.1.1 Kader

Erfgoedwet (2017)

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

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (2017)

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

Gemeentelijke Erfgoedvisie

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

Verordening Fysieke leefomgeving / Erfgoedverordening

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

Gemeentelijke Archeologische basiskaart

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

- Hoogwaardige locatie met bijzondere waarde: Behoud in situ door het voorkomen van bodemversturende ingrepen is hier uitgangspunt. Alleen als het écht niet anders kan, mag hier worden gegraven. Bij alle bodemversturende ingrepen is een omgevingsvergunning activiteit archeologie nodig. De aanvraag daarvan dient beoordeeld te worden door de Commissie Cultuurhistorie. Er is geen vrijstelling in diepte of omvang.

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



- Hoogwaardige locatie: Behoud in situ door het voorkomen van bovenverstorende ingrepen is hier het uitgangspunt. Bij alle bodemverstorende ingrepen groter dan 50 m² die bovendien dieper gaan dan 0,5 m –mv is een omgevingsvergunning activiteit archeologie nodig.
- Hoogwaardige locatie, - verstoord tot 1,5 m –mv: Streven naar behoud in situ van het bodemarchief vanaf 1,5 m –mv en dieper. Bij alle bodemverstorende ingrepen groter dan 50 m² die bovendien dieper gaan dan 1,5 m –mv is een omgevingsvergunning archeologie nodig.
- Hoge verwachting: In gebieden met een hoge verwachting is niet afgeweken van de wettelijk bepaalde vrijstellingsgrens van 100 m². Tevens is sprake van een vrijstellingsdiepte van 0,50 m onder maaiveld. Zo ontstaat voldoende ruimte voor kleinschalige ontwikkelingen door bijvoorbeeld particulieren, maar wordt ook het veiligstellen of onderzoeken/documenteren van archeologische waarden gewaarborgd als er grotere oppervlakten aan de orde zijn.
- Hoge verwachting vanaf 2 m: Voor deze gebieden geldt dezelfde oppervlakte vrijstellingsgrens van 100 m² als voor de gebieden met een hoge verwachting, maar is sprake van een vrijstellingsdiepte tot 2m onder maaiveld.
- Lage verwachting: In de zones met lage verwachting zijn er weinig aanwijzingen voor archeologische vindplaatsen. Op basis van de huidige theorieën zijn het gebieden die niet specifiek geschikt waren voor bewoning en er zijn niet eerder archeologische vondsten gedaan. Dat er echter nog geen vondsten zijn gedaan, wil niet zeggen dat er ook helemaal geen archeologisch waardevolle zaken aanwezig zijn. In deze gebieden is bij relatief grootschalige ontwikkelingen (groter dan 10.000 m² en dieper dan 0,5m onder maaiveld) een vergunning nodig en daarmee archeologisch onderzoek nodig.



Afbeelding uitsnede Archeologische Basiskaart

In het hele plangebied komt volgens de ABK 2011 een lage archeologische verwachting (waarde 6) voor. In de Verordening Fysieke Leefomgeving gelden bij deze verwachtingen de volgende regels

Lage verwachting (art. 3.12 lid 6):

Het is verboden werkzaamheden te verrichten die het bodemarchief kunnen verstoren op een locatie die in de archeologische basiskaart van bijlage III en IV is aangewezen als locatie met een lage verwachting "Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



I zonder een omgevingsvergunning, tenzij deze werkzaamheden een oppervlakte van minder dan 10.000 m² betreffen en dieper dan 0,5 meter.

Archeologievriendelijk bouwen

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

5.1.2 Betekenis voor het plan

Voor het hele plangebied is een dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen. Er is in de regels een koppeling gelegd met de verplichtingen die zijn opgenomen in artikel 3.12 van de Verordening Fysieke Leefomgeving. Indien uit de regels van de verordening volgt dat een 'omgevingsvergunning archeologische waarden en verwachtingen' noodzakelijk is, mag het bouwen op deze gronden ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen uitsluitend geschieden nadat burgemeester en wethouders de betreffende omgevingsvergunning archeologische waarden en verwachtingen hebben verleend.

5.2 Cultuurhistorie

5.2.1 Kader

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

Gemeentelijke Erfgoedvisie

Omdat dit bestemmingsplan niet beoogd om cultuurhistorisch belangrijke objecten of structuren te wijzigen, is de relevantie van de Erfgoedvisie beperkt. Het bepaalde in de visie staat niet in de weg aan vaststelling van dit plan.

Verordening Fysieke leefomgeving / Erfgoedverordening

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. Inmiddels is de Erfgoedverordening opgegaan in de Verordening Fysieke Leefomgeving (2020). De inhoudelijke regels zijn ongewijzigd gebleven.

Cultuurhistorische Analyses

In de Nota Cultuurhistorie is het beleid vastgelegd dat voor locaties waar zich nieuwe ontwikkelingen voordoen en een ontwikkelaar zich voorbereidt op een nieuw plan, een cultuurhistorische analyse (CHA) wordt opgesteld. De gebieden waar dit van toepassing is, zijn vastgelegd op de kaart 'Cultuurhistorische Analyse' (de zogenaamde "gele vlekkenkaart"). Het plangebied is daar niet op aangeduid.



Afbeelding kaart cultuurhistorische analyse (gele vlekkenkaart)

Met de Cultuurhistorische Analyses worden alle belangrijke waarden in kaart gebracht. Ze wordt gebruikt om ontwikkelaars te attenderen op de aanwezige waarden en als objectieve basis voor de ruimtelijke onderbouwing van de plannen. De plannen dienen minimaal rekening te houden met de waarden die voor het betreffende gebied in kaart zijn gebracht.

5.2.2 Betekenis voor het plan

De provinciale CHS kaart geeft geen waarden aan in het plangebied. Er zijn in het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten of cultuurhistorische elementen of gebieden aanwezig die bescherming behoeven. Ook maakt het plangebied geen onderdeel uit van het beschermd stadsgezicht. Er zijn zodoende geen regelingen in het bestemmingsplan opgenomen ter bescherming van cultuurhistorie.

5.3 Milieu

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

Dit milieukundige randvoorwaarden richten zich op de volgende milieuaspecten:

5.3.1 Bodem

5.3.2 Luchtkwaliteit

5.3.3 Geluid

5.3.4 Bedrijven en milieuzonering

5.3.5 Flora en fauna

5.3.6 Externe veiligheid

Hieronder is per aspect de betekenis voor het bestemmingsplan beschreven. Er zijn voor verschillende aspecten onderzoeken uitgevoerd, welke als bijlage bij de toelichting zijn opgenomen.

5.3.1 Bodem

5.3.1.1 Wettelijk kader

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

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

- Niet saneren

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

- Saneren

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

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

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

5.3.1.2 Onderzoek en resultaten

Econsultancy heeft ter plaatste van het plangebied milieuhygiënisch vooronderzoek bodem uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 5 bijgesloten.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch wel belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bestemmingplanwijziging. Dit in verband met de eerste aangetroffen verontreinigingen en de bijmengingen met puin in de bodem.

Uit het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem blijkt, dat er sprake is van voormalige en/of huidige bodembelasting op de locatie, waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig is. Dit in verband met de bijmenging van verhardingsmateriaal (puin). Verwacht wordt, dat er verspreid over de locatie wisselende gehalten aan verontreinigende stoffen voorkomen. De verwachte verontreinigende stoffen voor deze situatie zijn metalen, PAK, minerale olie en asbest

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL).

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is verder geconcludeerd dat de

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor “afgedekte funderingslagen”. De doelstelling van het onderzoek is om na te gaan of de verdenking van verontreiniging met asbest terecht is.

Op basis van het “Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie” blijkt dat vooralsnog heel Nederland (voornamelijk de bovengrond) als “verdacht” wordt aangemerkt met betrekking tot de parametergroep PFAS. Dit betekent echter niet dat alle locaties per definitie verdacht zijn op PFAS bóven de toetsnorm. Verwacht wordt, dat er verspreid over de onderzoekslocatie gelijke gehalten aan PFAS voorkomen.

Uit de reeds bekende gegevens concludeert Econsultancy dat atmosferische depositie naar verwachting de enige (beperkte) bron van PFAS-verontreiniging op de locatie is. Van atmosferische depositie is bekend dat dit tot beperkt verhoogde PFAS-gehalten in bodem en water kan leiden.

5.3.1.3 Grondverzet

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het “Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

5.3.1.4 Conclusie

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is de conclusie dat belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bestemmingplanwijziging. Er is een verkennend onderzoek nodig om te bepalen of bodemverontreiniging aanwezig is, alsmede dient onderzoek het worden gedaan naar asbest en PFAS.

Het benodigde bodemonderzoek wordt uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning.

5.3.2 Luchtkwaliteit

5.3.2.1 Wettelijk kader

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

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

Tabel: Grenswaarden Wet luchtkwaliteit

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uurgemiddelde	Opmerkingen
Stikstofdioxide (NO ₂)	40 µg/m ³	200 µg/m ³	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
Fijn stof (PM ₁₀)	40 µg/m ³	n.v.t.	50 µg/m ³	24-uurgemiddelde mag 35x per jaar worden overschreden
Fijn stof (PM _{2,5})	25 µg/m ³	n.v.t.	n.v.t.	

De Wet luchtkwaliteit en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien:

1. de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen per saldo verbeterd of ten minste gelijk blijft;
2. de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% verstaan;
3. de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
4. gevoelige bestemmingen (waaronder scholen en zorginstellingen) niet binnen 300 meter van een

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



rijksweg en 50 meter van een provinciale weg worden gerealiseerd (of indien binnen deze zones geen sprake is van een (dreigende) overschrijding).

Het Besluit NIBM heeft een aantal NIBM-grenzen vastgesteld, waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden, te weten:

- Woningbouw: 1500 woningen of meer (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en 3000 woningen of meer bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlakte of meer bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en 200.000 m² bruto vloeroppervlakte of meer bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

In alle overige gevallen of combinaties van bovenstaande grenzen zal middels een berekening moeten worden aangetoond of de bijdrage niet in betekende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden.

Tevens is in het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.3.2.2 Onderzoek en resultaten

Niet in betekende mate

In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In elk geval er twee ontsluitingswegen aanwezig zijn is een ontwikkeling als NIBM aan te merken als er niet meer dan 3000 woningen worden gerealiseerd.

Het plangebied wordt ontsloten via een ontsluiting op de Antwerpseweg en de Burgemeester Mijssingel. Er worden maximaal 650 woningen gerealiseerd. Gelet op het aantal woningen is deze ontwikkeling aan te merken als een project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, waardoor toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig is. Door middel van de NIBM tool is wel berekend of de extra bijdrage aan verkeer in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiervoor is het aantal voertuigbewegingen, zoals bepaald in de verkeersnotitie, ingevoerd in de NIBM tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	2120
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,68
PM ₁₀ in µg/m ³	0,34
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekende mate; nader onderzoek noodzakelijk	

Afbeelding berekening NIBM tool

Uit bovenstaande berekening volgt dat nader onderzoek noodzakelijk is. Dit onderzoek is uitgevoerd en als Bijlage 6 bijgesloten. Uit de resultaten blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden. In de nabije toekomst zal ook worden voldaan aan de advieswaarden van de WHO

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



zoals opgenomen in het SLA. Het plan voorziet al in maatregelen om de luchtkwaliteit verder te verbeteren. Zo wordt de nieuwbouw niet aangesloten op het gasnet en worden de verkeersbewegingen beperkt aan de hand van het opgestelde mobiliteitsconcept.

Geconcludeerd wordt dat er voor het plan geen belemmeringen zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

Concentraties stoffen

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van het plan zijn de concentraties uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) bekeken. Uit de monitoringstool (2020) blijkt dat de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) ter plaatse van de dichtstbij gelegen doorgaande wegen, Burgemeester Jamessingel, Burgemeester Mijssingel, Burgemeester van Reenensingel, nergens meer bedragen dan grenswaarden 40 µg/m³. De concentratie NO₂ bedraagt maximaal 28,6 µg/m³ en concentratie PM₁₀ bedraagt maximaal 20,3 µg/m³. De fijnstof (PM_{2,5}) concentraties zijn nergens hoger dan 11,8 µg/m³ (grenswaarde 25 µg/m³). Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie is maximaal 7,2 waardoor het maximum van 35 dagen eveneens niet wordt overschreden.

5.3.2.3 Conclusie

De ontwikkeling is "niet in betekenende mate" (minder dan 1500 woningen). Dit wordt bevestigd door het uitgevoerde nadere onderzoek luchtkwaliteit. Dit houdt in dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt. Gezien het feit dat Gouda het Schone Lucht Akkoord heeft ondertekend, wordt bij de planuitwerking onderzocht welke aanvullende maatregelen mogelijk zijn om aan dit Akkoord te voldoen.

5.3.3 Geluid

5.3.3.1 Wettelijk kader

Wegverkeers- en spoorweglawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeers- en/of spoorweglawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen.

De Wet geluidhinder (wgh) stelt specifieke eisen aan bestemmingsplannen. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening. Voor dit bestemmingsplan is de regelgeving ten aanzien van industrielawaai (art. 40), wegverkeerslawaai (art. 77 Wgh) en railverkeerslawaai (art. 105 Wgh) van belang. Het plangebied ligt niet in een geluidzone van een gezoneerd industrieterrein.

Geluidzones en geluidsgevoelige bestemmingen

De Wet geluidhinder werkt met het systeem van zones (aandachtgebieden) rond geluidsbronnen (industrielawaai, wegverkeer en railverkeer). Als een geluidsgevoelige bestemming binnen een geluidzone ligt, moet de geluidbelasting op dat object worden onderzocht. In het kader van de Wet geluidhinder is er geen onderzoeksplicht naar 30 km/uur-wegen. In het kader van een beoordeling van een goede ruimtelijke ordening kan het echter wel noodzakelijk zijn de akoestische gevolgen van 30 km/uur wegen in kaart te brengen om te onderzoeken of er nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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

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

Grenswaarden Wet geluidhinder

Het systeem van de Wet geluidhinder gaat uit van voorkeursgrenswaarden en maximale grenswaarden. Een geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde is toelaatbaar. De effecten van geluid worden dan

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



goed geacht. Een geluidsbelasting in het gebied tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale grenswaarde is alleen mogelijk na een afwegingsproces, het zogenaamde hogere waarden besluit. Een zeer belangrijk onderdeel van dit afwegingsproces is een maatregelenonderzoek.

De grenswaarden voor woningen in het plangebied zijn (in Lden)

- Industrielawaai, voorkeursgrenswaarde 50 dB(A) en maximale grenswaarden 55 dB(A).
- Wegverkeerslawaai, voorkeursgrenswaarde 48 dB en maximale grenswaarde van 63 dB.
- Spoorweglawaai, voorkeursgrenswaarde 55 dB en maximale grenswaarde van 68 dB.

5.3.3.2 Hogere waarde en gemeentelijk beleid

Op 21 mei 2019 heeft de gemeente Gouda de Beleidsregel Hogere waarden, 2018 regio Midden-Holland van 8 oktober 2018 vastgesteld. In deze beleidsregel staan voorwaarden weergegeven waaronder het college van B&W een hogere waarde mogen verlenen. In tabel 5.2 is het toetsingskader van het gemeentelijk hogere waarden beleid opgenomen (voor weg- en railverkeer).

Tabel 5.2: Toetsingskader gemeentelijk Hogere waarden beleid (t.g.v. industrie-, wegverkeer- en railverkeerslawaai)

Geluidsbelasting			Voorwaarden Hogere Waarde beleid
Wegverkeer	Spoorweg	Industrie	
= 48 dB	= 55 dB	= 50 dB(A)	Voldoet aan voorkeursgrenswaarde geen hogere waarde nodig en geen aanvullende voorwaarden vereist.
48-53 dB	55-60 dB	50-55 dB(A)	Hogere grenswaarde nodig, geen aanvullende voorwaarden vereist.
53-63 dB	60-68 dB	> 55 dB(A)	Hogere grenswaarden nodig én aanvullende voorwaarden zoals geluidsluwe gevel en geluidsluwe buitenruimte vereist.

5.3.3.3 Weg- en railverkeerslawaai

Econsultancy heeft ter plaatste van het plangebied akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 7 bijgesloten. Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een (spoor)weg is een akoestisch onderzoek verkeerslawaai noodzakelijk. De geluidgevoelige bestemmingen liggen in de geluidszone van de spoorlijn Utrecht-Gouda en de volgende wegen: Gentseweg, Antwerpseweg, Rijsselseweg, Burgemeester Jamessingel, Burgemeester van Reenensingel, Burgemeester Mijssingel en de Groenhovenweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde weg (Heuvellaan) in het onderzoek betrokken.

De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt ten hoogste 59 dB als gevolg van het wegverkeer. Er vindt een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor de Burgemeester Jamessingel, Burgemeester Mijssingel, Burgemeester van Reenensingel en de Gentseweg is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk.

De geluidsbelasting als gevolg van de spoorweg bedraagt ten hoogste 63 dB. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 55 dB wordt overschreden. De maximaal te ontheffen waarde van 68 dB wordt niet overschreden. Voor de spoorweg is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk.

Uit deze afweging volgt het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig zijn. Gezien de bovenstaande overwegingen wordt geadviseerd om voor de spoorweg een hogere waarde aan te vragen.

Voor de toekomstige woningen waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld, dient het akoestisch klimaat in de woning (het binnenniveau) van maximaal 33 dB te worden gegarandeerd. Gezien de standaard karakteristieke geluidwering van minimaal 20 dB uit het Bouwbesluit voor nieuwbouw is een

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)

nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk. Afhankelijk van de geluidsbelasting per woning kunnen er voorwaarden gesteld worden met betrekking tot de geluidluwe gevel en (eventueel) geluidluwe buitenruimte.

Conclusie weg- en railverkeerslawaai

Ten gevolge van weg- en railverkeerslawaai dienen hogere waarden te worden vastgesteld. Voor het vaststellen van deze hogere waarden is een onderzoek naar de geluidwering van de gevels benodigd.

5.3.3.4 Industrielawaai

Econsultancy heeft ter plaatste van het plangebied akoestisch onderzoek Industrielawaai uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 8 bijgesloten.

Het hoogst berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als gevolg van industrieterrein Kromme Gouwe is lager dan 50 dB(A). Voor nieuwe woningen binnen de geluidszone van het gezoned industrieterrein Kromme Gouwe wordt op basis van het beleid van de Omgevingsdienst Midden-Holland een hogere waarde vastgesteld van 55 dB(A). Hierdoor worden de bedrijven op het industrieterrein niet belemmerd in hun activiteiten als gevolg van de komst van de woningen binnen het plangebied.

Voor de woningen in het plangebied wordt een hogere waarde van 55 dB(A) vastgesteld. De vast te stellen hogere waarde komt niet uit boven de 55 dB(A) waardoor er geen aanvullende eisen volgen vanuit het gemeentelijk hogere waarden beleid.

Conclusie Industrielawaai

Ten gevolge van Industrielawaai dienen hogere waarden te worden vastgesteld. Voor het vaststellen van deze hogere waarden is een onderzoek naar de geluidwering van de gevels benodigd.

5.3.3.5 Vast te stellen hogere waarden

Voor woningen met een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de Industrielawaai (Kromme Gouwe), spoorweg, Burgemeester Jamessingel, Burgemeester Mijssingel, Burgemeester van Reenensingel, Gentseweg moet een hogere waarde bij het college van B&W worden aangevraagd. De volgende hogere waarden dienen te worden vastgesteld:

Geluidbron	Hogere waarde*
Industrie	55 dB(A)
Wegverkeer	59 dB
Railverkeer	63 dB

**In bijlage 7 van het rapport (zie hiervoor Bijlage 7 bij de toelichting van voorliggend bestemmingsplan) zijn de kaarten behorende bij de vraag hogere waarde bijgesloten. Op deze kaarten is toegelicht welke hogere waarde voor verschillende woningen verleend dient te worden.*

De gemeente kan bij de aanvraag hogere waarde de volgende kenmerken van het plan in overweging nemen:

- de berekende geluidsbelastingen zijn lager dan de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB voor wegverkeer en 68 dB voor railverkeer;
- bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig of stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard;
- in de definitieve indeling van het plan moet per woning tenminste een geluidluwe gevel gerealiseerd worden (bij een geluidsbelasting van meer dan 53 dB voor wegverkeer en/of meer dan 60 dB voor railverkeer);
- indien een woning beschikt over een buitenruimte dan moet deze aan een geluidluwe gevel gesitueerd te worden (bij een geluidsbelasting van meer dan 53 dB voor wegverkeer en/of meer dan 60 dB voor railverkeer);
- middels een nader onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevels wordt het binnenniveau (conform Bouwbesluit 2012) gewaarborgd.

In paragraaf 6.1 is toegelicht hoe deze planinhoudelijke aspecten zijn meegenomen in de planregels.

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



5.3.3.6 Conclusie geluid

Industrielawaai

Voor de woningen binnen de geluidszone van het industrieterrein Kromme Gouwe worden, overeenkomstig het beleid van de Omgevingsdienst Midden-Holland, hogere waarden vastgesteld van 55 dB(A).

Wegverkeers- en railverkeerslawaai

Maatregelen ter reductie van wegverkeerslawaai geven onvoldoende effect om aan de voorkeursgrenswaarde te kunnen voldoen. Maatregelen ter reductie van spoorweglawaai zijn niet doelmatig. Overdrachtsmaatregelen in de vorm van geluidsschermen zijn in deze situatie niet mogelijk. Daarom is er voor gekozen om voorwaarden op te nemen in het hogere waarde besluit en de regels van het bestemmingsplan ten einde het woon- en leefklimaat te optimaliseren.

Er wordt een hogere waarde procedure gevolgd om de bouw van deze woningen mogelijk te maken. De vast te stellen hogere waarden met de daarbij geldende voorwaarden staan beschreven in paragraaf 5.3.3.5 Vast te stellen hogere waarden.

5.3.4 Bedrijven en milieuzonering

5.3.4.1 Wettelijk kader

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

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

- Nieuwe milieugevoelige functies nabij bestaande bedrijven

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

- Nieuwe bedrijfsbestemmingen nabij bestaande milieugevoelige functies

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

- Nieuwe milieugevoelige functies nabij nieuwe bedrijfsbestemmingen

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

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

5.3.4.2 Onderzoek en resultaten

Econsultancy heeft ter plaatste van het plangebied de Quickscan bedrijven- en milieuzonering uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 9 bijgesloten. Het voorgenomen plan valt voor een aantal inrichtingen en activiteiten binnen de bijbehorende richtafstanden. Voor de desbetreffende inrichtingen en activiteiten heeft Econsultancy reeds aanvullend onderzoek uitgevoerd voor onder andere de aspecten geluid en gevaar. Uit deze onderzoeken zal blijken of er belemmeringen worden voorzien voor de doorgang van het plan en/of er maatregelen genomen moeten worden.

Voor de overige aspecten en inrichtingen worden geen belemmeringen voorzien voor de doorgang van het plan en is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

5.3.4.3 Conclusie

In subparagraaf 5.3.3.4 Industrielawaai en subparagraaf 5.3.6 Externe veiligheid worden de nadere onderzoeken toegelicht.

5.3.5 Flora en fauna

5.3.5.1 Wettelijk kader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet (soortenbescherming), de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming, Natura-2000 Natuurnetwerk Nederland) en de Boswet. Met inwerkingtreding van de Wnb is de bescherming van soorten, gebieden en houtopstanden in één wet geregeld. De bevoegdheden zijn daarmee van het Rijk overgedragen naar de provincie.

Gedeputeerde Staten van de provincies zijn vanaf 1 januari het bevoegde gezag voor de Wnb. In het verordeningbesluit van de uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland 2016 is opgenomen dat een aantal beschermde soorten vrijgesteld zijn van de ontheffingsplicht.

5.3.5.2 Onderzoek en resultaten

5.3.5.2.1 Quickscan Flora en fauna

Bureau Stadsnatuur heeft de Quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 10 bijgesloten.

De onderzoeksresultaten zijn als volgt:

- Flora: Tongvaren en Mannetjesvaren gevonden, maar hebben geen specifieke bescherming vanuit de Wnb;
- Insecten: geen beschermde soorten aanwezig;
- Amfibieën en reptielen: geen beschermde soorten aanwezig;
- Vissen: geen beschermde soorten aanwezig;
- Grondgebonden zoogdieren: geen beschermde soorten aanwezig;
- Vleermuizen: mogelijk aanwezig, er is daarom nader onderzoek nodig voor de boomgroep aan de Burgemeester Mijssingel (zie ook onderstaande afbeelding);
- Vogels: mogelijk aanwezig, er is daarom nader onderzoek nodig voor de boomgroep aan de Burgemeester Mijssingel en de naaldboom bij de fietsenstalling (zie ook onderstaande afbeelding);
- Voor al het groen geldt daarnaast: tijdens het broedseizoen kan dit niet worden verwijderd en in die periode kan ook niet vlak langs beplanting worden gewerkt wegens verstoring;
- Gebiedsbescherming: een negatief effect op N2000-gebieden wordt uitgesloten. Ook maakt het geen onderdeel uit van het NNN. Er is geen vervolg nodig vanuit de Wnb. Wel is een stikstofberekening uitgevoerd, zie hiervoor 5.3.5.2.3 Stikstof;
- Houtopstanden: overtreding is uitgesloten, omdat het plangebied binnen de bebouwde kom ligt. Er is geen vervolg nodig vanuit de Wnb.

Conclusie

Er wordt vanuit de Wnb niet verwacht dat er belemmeringen zijn voor de uiteindelijke herbestemming van

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



het gebied. Ook wanneer bij nader onderzoek beschermde soorten worden vastgesteld, kan met een ontheffing uiteindelijk een alternatief worden aangeboden. Het uitgevoerde aanvullend onderzoek wordt toegelicht in 5.3.5.2.2 Aanvullend onderzoek flora en fauna.



Afbeelding onderzochte locatie (rode lijn) met twee vierkanten met gele stippellijn: in die vierkanten bevinden zich bomen die nader onderzoek nodig hebben. Niet aangegeven: al het overige groen in de buitenruimte zoals bosschages, bomen en riet kan alleen buiten broedseizoen worden verwijderd indien nodig.

5.3.5.2.2 Aanvullend onderzoek flora en fauna

Het door Bureau Stadsnatuur uitgevoerde aanvullend onderzoek is als Bijlage 11 bijgesloten. Er is nader onderzoek gedaan naar vleermuizen en vogels. Er is voldoende onderzoek gedaan naar vleermuizen en vogels in de boomgroep aan de Burgemeester Mijssingel. Er is geen sprake van een jaarrond beschermd situatie. Met de inspectie zijn geen geschikte holtes gevonden, met metingen met batdetectors is ook bevestigd dat er geen sprake is van een vaste rust- of verblijfplaats van vleermuizen.

Wel kunnen vogelsoorten zonder jaarrond beschermd nest dat boomvak en de ondergroei gebruiken om te broeden.

Voor al het groen geldt: tijdens het broedseizoen kan dit niet worden verwijderd en in die periode kan ook niet vlak langs beplanting worden gewerkt wegens verstoring. Hierop is geen ontheffing mogelijk, omdat er mitigerend gewerkt kan worden. In het uiterste geval kan de beplanting worden verwijderd buiten het broedseizoen, waarmee er geen verstoring meer kan plaatsvinden gedurende het hele jaar.

Er is met het nader onderzoek voldoende duidelijkheid gekomen rondom het nest bij de fietsenstalling. Hier is geen sprake van een bezet nest door welke vogelsoort dan ook. Dit oude nest kan worden verwijderd indien nodig. Ook op deze plek geldt voor al het groen: tijdens het broedseizoen kan dit niet worden verwijderd en in die periode kan ook niet vlak langs beplanting worden gewerkt wegens verstoring. Hierop is geen ontheffing mogelijk, omdat er mitigerend gewerkt kan worden. In het uiterste geval kan de beplanting worden verwijderd buiten het broedseizoen, waarmee er geen verstoring meer kan plaatsvinden.

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)

5.3.5.2.3 Stikstof

Econsultancy heeft ter plaatse van het plangebied het onderzoek stikstof uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 12 bijgesloten. Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Voor de realisatie van het bestemmingsplan worden met betrekking tot stikstofdepositie geen belemmeringen voorzien.

5.3.5.3 Conclusie

In alle gevallen zijn er vanuit ecologie en de Wet natuurbescherming geen belemmeringen gevonden die bestemmingsplanwijziging in de weg kunnen zitten.

5.3.6 Externe veiligheid

5.3.6.1 Wettelijk kader en beleidskader

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

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

Afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedgebied. Binnen dit invloedgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld.

De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord.

Als binnen het invloedgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

Provinciaal groepsrisicobeleid

De provincie Zuid-Holland heeft een 'Beleidsregel groepsrisico en ruimtelijke ordening' (Provinciaal Blad, nr. 168, 14 januari 2015) vastgesteld. De hoogte van het groepsrisico speelt in deze beleidsregel een belangrijke rol. Het beleid is met name erop gericht om te voorkomen dat door ruimtelijke ontwikkelingen het groepsrisico toeneemt en in de eindsituatie boven de oriëntatiewaarde ligt (of als er aanleiding is om dat te verwachten).

Daarnaast heeft de provincie Zuid-Holland in haar beleidsregel aangegeven dat 'bereikbaarheid' en 'bluswatervoorzieningen' (voor de hulpdiensten) en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid minimaal op orde moeten zijn om het groepsrisico bij ruimtelijk plannen te kunnen verantwoorden.

Lokaal beleid

De gemeente Gouda beschikt over de gemeentelijke 'Visie EV 2009-2013'. In deze beleidsvisie zijn concrete kaders opgenomen hoe om te gaan met externe veiligheid bij nieuwe ruimtelijke

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



ontwikkelingen binnen bepaalde zones van risicobronnen.

5.3.6.2 Onderzoek en resultaten

Econsultancy heeft ter plaatste van het plangebied het onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 13 bijgesloten. Met behulp van de risicokaart kan een eerste indruk van de risicobronnen in de omgeving van het plangebied worden gemaakt.



Afbeelding uitsnede risicokaart met aanduiding locatie

Het plangebied is in de afbeelding met blauw aangegeven.

Transport over de weg en spoorlijn

Het plangebied is gelegen binnen meerdere invloedsgebieden, waarvoor een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is. Omdat het plan binnen 200 meter tot de spoorlijn is gelegen, is een berekening van het groepsrisico noodzakelijk. Voor de berekening van het groepsrisico wordt verwezen naar de berekening uit 2019 (bron: Actualisatie berekeningen spoorzone Gouda. Project: 193915, d.d. 13 juni 2019) waarbij voor het gehele spoortraject rekening is gehouden met alle bouwplannen langs het spoor, waaronder Burgemeesterkwartier. In 5.3.6.3 Conclusie en verantwoording groepsrisico wordt een verantwoording van het groepsrisico gegeven.

Transport per buisleiding

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van twee gasleidingen in beheer van Gasunie. Omdat een deel van de woningen binnen de inventarisatieafstand van deze buisleiding is gelegen, is een kwantitatieve risicoanalyse noodzakelijk. Het plangebied is op voldoende afstand van de andere buisleiding gelegen. Deze wordt verder niet onderzocht. De berekening van het groepsrisico wordt nader toegelicht in Bijlage 13. In 5.3.6.3 Conclusie en verantwoording groepsrisico wordt een verantwoording van het groepsrisico gegeven.

Inrichtingen

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)

In de omgeving van het plangebied zijn meerdere inrichtingen aanwezig. Er is in verantwoording nodig wegens de nabije ligging van een gasdrukmeet- en regelstation. Andere inrichtingen liggen op voldoende afstand van het plangebied. Volgens artikel 3.12 van het Activiteitenbesluit heeft het station een veiligheidsafstand van 25 meter. Binnen deze zone mogen geen nieuwe functies of objecten voor kwetsbare groepen worden gerealiseerd. Op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan is deze veiligheidszone opgenomen. Op basis van de verbeelding wordt geconcludeerd dat de nieuwe objecten voor kwetsbare op een grotere afstand dan de veiligheidsafstand van 25 meter zich bevinden. Alleen een deel van de parkeergarage ligt binnen de veiligheidsafstand van 25 meter. Een parkeergarage die niet als oogmerk het verblijf over langere duur van mensen heeft, is geen (beperkt) kwetsbaar object. Op basis van de verbeelding is geen sprake van onaanvaardbare externe veiligheidsrisico's.

5.3.6.3 Conclusie en verantwoording groepsrisico

Uit de kwantitatieve risicoanalyse van de buisleiding volgt dat het gesommeerd groepsrisico in zowel de bestaande als de toekomstige situatie lager is dan 0,1 x oriëntatiewaarde. Er is geen sprake van een relevante toename van het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico als gevolg van de buisleiding ter hoogte van het plangebied is lager dan 10^{-6} /jaar en voldoet daarmee aan de grenswaarde. Een deel van het plangebied is echter gelegen binnen de 100%-letaliteitsgrens. Aanbevolen wordt om aan de zijde van de buisleiding bouwkundige maatregelen te treffen, zoals brand- en hittewerende geveldelen toe te passen.

De veiligheidszone voor het gas ontvangststation met bijbehorende regeling is opgenomen in het bestemmingsplan in verband met de wenselijke koppeling met de nieuwe omgevingswet. In het bestemmingsplan is deze zone vastgelegd door middel van een 'Veiligheidszone - Gasontvangststation'. Dit is nader toegelicht in paragraaf 7.3.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro.

Het maatgevende scenario als gevolg van een calamiteit op het spoor is een koude en/of warme BLEVE. Door het toepassen van (bouwkundige) maatregelen kunnen de risico's worden beperkt en kan de kans op slachtoffers worden gereduceerd. Deze maatregelen zullen verder worden uitgewerkt in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning. Met het advies van Veiligheidsregio Hollands midden en de te nemen maatregelen zullen de risico's zoveel mogelijk worden beperkt en wordt de ontwikkeling van het plan uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord geacht.

5.4 Milieu Effect Rapportage

5.4.1 Wet- en regelgeving

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

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

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

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)

maakt waarvoor een m.e.r.-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een bedrijf (met aanzienlijke milieugevolgen).

3. Een m.e.r.-beoordeling is wettelijk verplicht voor de activiteiten in kolom 1 van Bijlage D van het Besluit m.e.r.. Indien de activiteit kleiner is dan de getalsmatige drempelwaarden in kolom 2 van Bijlage D is er sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiervoor hoeft geen raadpleging plaats te vinden en het besluit hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatcourant. Bij een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling gaat het om besluiten uit kolom 4 van Bijlage 4 van het Besluit m.e.r..

5.4.2 Onderzoek en resultaten

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

Met het plan wordt de bouw van 5 appartementencomplexen mogelijk gemaakt. In totaal worden er 650 woningen en circa 2.000 m² aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd. Tevens worden 2 parkeergarages binnen het plan gerealiseerd. De ontwikkeling is onder te brengen onder onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: D11.2. de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De drempelwaarde voor dergelijke activiteiten wordt gegeven in kolom 2: In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen activiteit beneden de drempelwaarde blijft.

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

In de aanmeldingsnotitie m.e.r. is informatie opgenomen op basis waarvan bepaald kan worden of al dan niet de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Daarbij is aangesloten bij de beoordelingscriteria van bijlage III bij de Europese richtlijn. De aanmeldingsnotitie voor voorliggend plan is als Bijlage 14 bijgesloten.

Uit de aanmeldingsnotitie m.e.r. blijkt dat er met de realisatie van het plan geen negatieve milieueffecten worden voorzien op de omgeving. Gelet op de schaal van de ontwikkeling, alsmede de huidige invulling van de locatie worden er geen nadelige milieueffecten verwacht.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Provinciaal milieubelang

5.5.1 Wet- en regelgeving

Provincie Zuid-Holland heeft in de Provinciale Structuurvisie en in de Provinciale Milieuverordening het provinciaal milieubelang beschreven. Ruimtelijke plannen worden doorgaans na publicatie van het ontwerpbesluit aan de Provincie toegestuurd. De Provincie toetst dan of het provinciaal belang in het geding is en of er mogelijk in strijd met het provinciaal belang wordt gehandeld.

In dit hoofdstuk wordt reeds een voortoets voor het provinciaal milieubelang uitgevoerd. Daarmee wordt tijdig zicht gekregen op strijdigheden en waar mogelijk worden oplossingsrichtingen benoemd.

Het provinciaal milieubelang heeft betrekking op vier thema's:

- bescherming van stiltegebieden;
- windenergie stimuleren;
- beschermen bedrijventerreinen voor HMC-bedrijven;
- beschermen van grote groepen mensen.

5.5.2 Onderzoek en resultaten

Provincie Zuid-Holland benoemt in haar Omgevingsbeleid vier provinciale milieubelangen.

- Bescherming van stiltegebieden

De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een stiltegebied.

- Windenergie stimuleren

De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een plaatsingsgebied voor windmolens.

- Beschermen bedrijventerreinen voor Hogere Milieu Categorie-bedrijven

De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een HMC-bedrijventerrein.

Afname van HMC-locaties is derhalve niet aan de orde.

- Beschermen van grote groepen mensen

De voorgenomen ontwikkeling is wel gelegen in een invloedsg gebied Groepsrisico van een EV relevante risicobron maar er is geen significante toename van het Groepsrisico.

5.5.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is derhalve niet in strijd met de provinciale milieubelangen.

5.6 Waterhuishouding

5.6.1 Algemeen

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

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

5.6.2 Relevant beleid

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

Gelet op de aard van het bestemmingsplan (functieverbreding met behoud van bestaande bouwmogelijkheden) is niet nader ingegaan op al deze beleidsdocumenten.

5.6.3 Watertoets

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

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

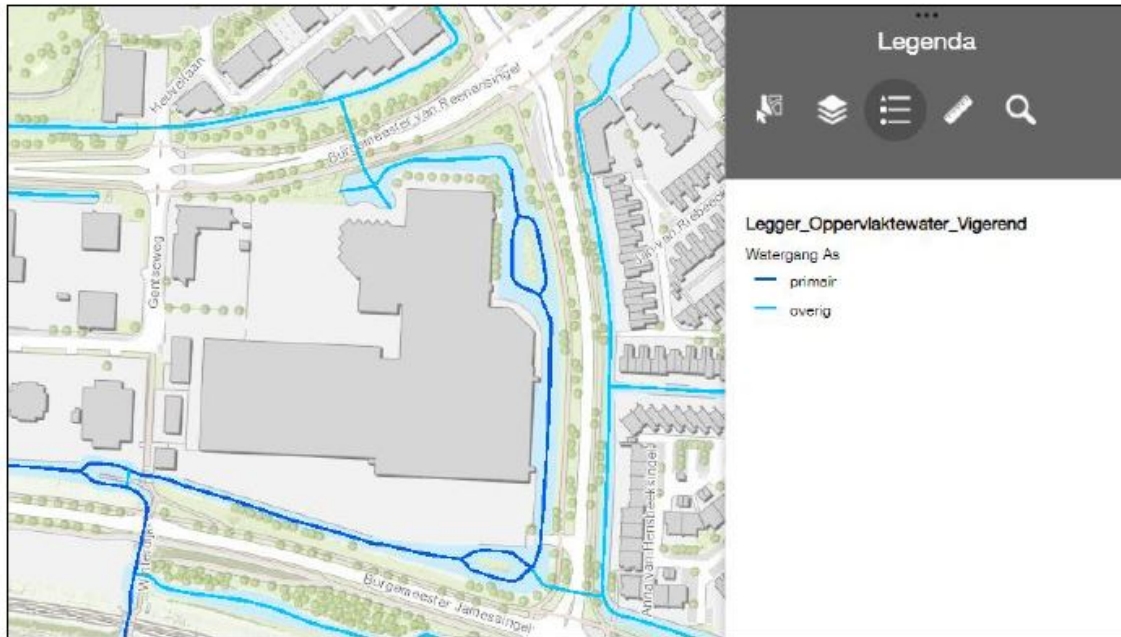
De gemeente Gouda heeft te maken met twee hoogheemraadschappen. Het hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor het waterbeheer ten oosten van de Gouwe en ten noorden van de Hollandse IJssel. Ten westen van de Gouwe en ten zuiden van de Hollandse IJssel ligt het beheergebied van het Hoogheemraadschap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

5.6.4 Planbeschrijving en conclusie

Econsultancy heeft de watertoets opgesteld. Het rapport is als Bijlage 15 bijgesloten.

Oppervlaktewater

Op de leggerkaart van Hoogheemraadschap van Rijnland zijn de in de directe omgeving van de planlocatie gelegen oppervlaktewateren weergegeven. Op de Legger oppervlaktewater is de watergang langs de Burgemeester Mijssingel aangemerkt als 'primair oppervlaktewater' met een beschermingszone van 5 meter. De overige watergangen aan de noordzijde van de planlocatie betreffen 'overig oppervlaktewater' met een beschermingszone van 2 meter. Het is in beginsel niet toegestaan bebouwing te realiseren binnen de beschermingszone. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de leggerkaart weergegeven.



Afbeelding uitsnede legger oppervlaktewater Hoogheemraadschap van Rijnland

Ontwatering en drooglegging

Om grondwateroverlast te voorkomen dient bij het ontwerp rekening gehouden te worden met minimale ontwateringsdiepten en droogleggingseisen. Het huidige maaiveld is gemiddeld gelegen op een hoogte van circa 1,60 m -NAP. De huidige drooglegging bedraagt circa 0,62 m. Er geldt in Gouda een minimale drooglegging van 30 cm. De drooglegging zal ten aanzien van de (bouw)peilen in de toekomstige situatie voldoende zijn. Geadviseerd wordt om de toekomstige bouwpeilen circa 20 cm hoger aan te leggen dan het naastgelegen wegpeil. Op basis van de grondwaterstanden en fluctuaties zullen in zake de ontwikkeling zowel voor, tijdens als wellicht na realisatie maatregelen genomen moeten worden.

Riolering

De planlocatie is in de huidige situatie aangesloten op een gescheiden rioolstelsel. Het regenwater wordt in de huidige situatie geloosd op het aangrenzende oppervlaktewater.

Verhard oppervlak

Om een indicatie te geven van het toekomstig verhard oppervlak is uitgegaan van de (concept) Stedenbouwkundige plattegrond (d.d. 23-11-2020). Het huidige verhard oppervlak is bepaald aan de hand van de open topografische kaart, de GBKN, kadastrale gegevens en luchtfoto's. In onderstaande tabel staan de oppervlakten van de huidige en toekomstige bebouwing(en) en verhardingen weergegeven.

Type verharding	Huidig verhard oppervlak (m ²)	Toekomstig verhard oppervlak (m ²)
Dak	± 24.530	± 28.480
Wegen en paden	± 20.110	± 7.190
Totaal	± 44.640	± 35.670

Ten opzichte van de huidige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak afnemen met 8.970 m². Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt circa 35.670 m². Het

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)

oppervlakte water neemt toe met circa 2.050 m².

Geconstateerd is dat de hoeveelheid verharding afneemt en dat de hoeveelheid water in het plangebied toeneemt. Conform het beleid van de Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente Gouda is ten aanzien van de ontwikkeling en het toekomstig verhard oppervlak dan ook geen compenserende berging benodigd.

Randvoorwaarden en uitgangspunten

In het kader van de planontwikkeling is het proces van de digitale watertoets doorlopen. Op basis van de digitale procedure blijkt dat het plan een groot effect heeft (waterbelang). Vooroverleg met het waterschap is noodzakelijk. Ten aanzien van het plan en de omgang met hemelwater zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- 100% afkoppeling van verhard oppervlak;
- Niet afwentelen op anderen in ruimte en tijd;
- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren);
- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren);
- De ontwikkeling dient hydrologisch neutraal plaats te vinden (HNO);
- Conform beleid geen extra wateropgave;
- Calamiteit T=100 jaar in beschouwing nemen (mag niet tot overlast leiden);
- Huidige maaiveldhoogte circa -1,60 m +NAP;
- Oppervlaktewaterpeil -2,22 m +NAP (0,62 m -mv);
- Toename wateroppervlak circa 2.050 m².

Hemelwater(afvoer)systeem

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten. Het hemelwater van de nieuwe bebouwing zal net als in de huidige situatie op het oppervlaktewater worden geloosd.

In de toekomstige situatie zal zelfs extra oppervlaktewater worden aangelegd waarmee het wateroppervlak zal toenemen met 2.050 m² (graven: 2.225 m² - dempen: 175 m²).

Calamiteit

Het plan zal nog in definitieve vorm worden uitgewerkt. Bij de toekomstige planinvulling dient ten aanzien van de afvoer van hemelwater richting het oppervlaktewater te worden voorkomen dat afstroming van hemelwater richting gebouwen en/of aangrenzende percelen plaatsvindt.

Keur

Voor alle handelingen aan of in de nabijheid van een watergang zoals: dempen, graven, bouwen, onttrekken, lozen etc. is in het kader van de keur een vergunning van het hoogheemraadschap benodigd en zal in overleg aangevraagd moeten worden.

5.6.5 Conclusie

Geconstateerd is dat de hoeveelheid verharding afneemt en dat de hoeveelheid water in het plangebied zal toenemen. Conform het beleid van de Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente Gouda is ten aanzien van de ontwikkeling en het toekomstig verhard oppervlak dan ook geen compenserende berging benodigd. Het hemelwater van de nieuwe bebouwing zal net als in de huidige situatie op het oppervlaktewater worden geloosd.

Het plan zal nog in definitieve vorm worden uitgewerkt. Bij de toekomstige planinvulling dient ten aanzien van de afvoer van hemelwater richting het oppervlaktewater te worden voorkomen dat afstroming van

hemelwater richting gebouwen en/of aangrenzende percelen plaats vindt.

Voor vergunningsplichtige activiteiten zal tijdig een Waterwetvergunning worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap.

Het wilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving.

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

5.7 Niet gesprongen explosieven

Voor bepaalde gebieden geldt een hoge verwachtingswaarde voor het aantreffen van niet-gesprongen explosieven. Bij het ontwikkelen van een plan moet hier rekening worden gehouden. Wanneer in een vroeg stadium onderzoek wordt verricht naar het al dan niet voorkomen van NGE's kunnen passende maatregelen worden getroffen.

BeoBOM heeft ter plaatste van het plangebied explosieven onderzoek verricht. Het rapport is als Bijlage 16. Het projectgebied kan worden beschouwd als zijnde onverdacht op de aanwezigheid van CE in de vorm van afwerpmunitie met gewichten van 250 en 500 lb. Vanuit OCE-oogpunt kunnen de geplande werkzaamheden zonder aanvullende maatregelen worden uitgevoerd.

5.8 Bezonnig en schaduweffecten

Regelgeving

Er bestaan in Nederland geen formele wettelijke normen en eisen ten aanzien van de bezonnig voor bebouwing. Gemeentes zijn daarom vrij om een eigen invulling te geven aan de eisen omtrent bezonnig. Wel zijn er normen van TNO; de lichte norm en de strenge norm. Die naamgeving is enigszins verwarrend, door het ontbreken van een wettelijk kader gaat het hier niet om normen maar richtlijnen.

Om in kritische gevallen het toetsen aan deze norm mogelijk te maken is er een vast meetpunt bepaald. De bezonnig wordt gemeten in het midden van de vensterbank aan de binnenzijde van het glas in de woonkamer.

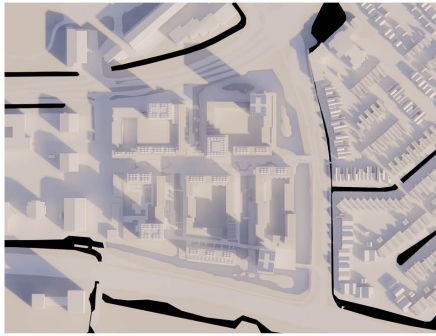
De lichte norm

In samenspraak met Gemeente Gouda is afgesproken het plan te toetsen op de Lichte TNO Norm. Daaraan wordt voldaan wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonnig mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober.

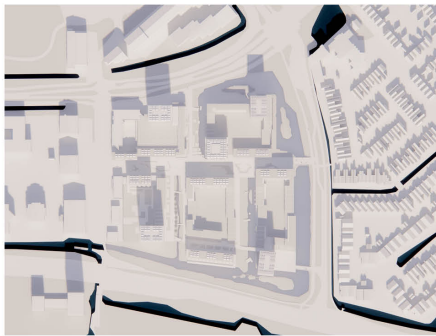
Burgemeesterkwartier

Al tijdens het Voorlopig Ontwerp is besloten om vanaf de eerste dag met een 3D-model in te computer te werken. Daardoor was het mogelijk om op elk gewenst moment de bezonnig, binnenplans en buitenplans, te testen en waar nodig het ontwerp aan te passen. Met hulp van deze simulaties is de bezonnig op een groot aantal momenten door het jaar bepaald. Meest kritisch is daarbij 19 februari. Uit de simulaties is gebleken dat de bezonnig buiten het plangebied hieraan ruimschoots voldoet.

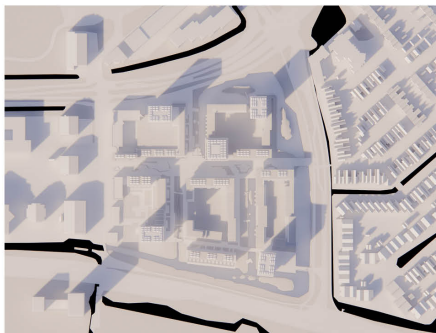
Bezonning februari



februari 9 uur

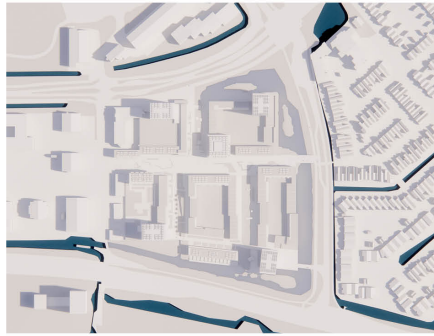


februari 12 uur

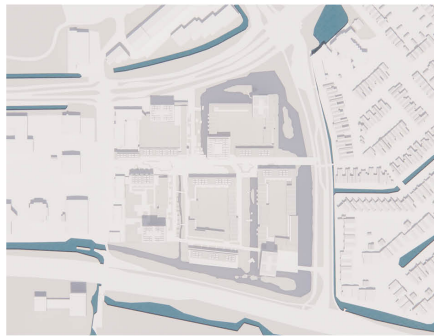


februari 15 uur

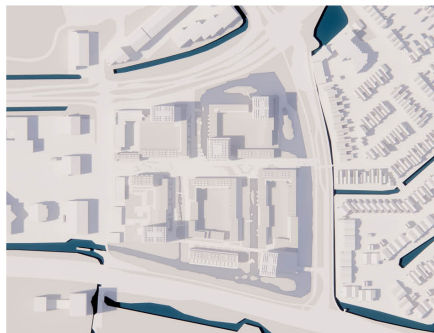
Bezonning juni



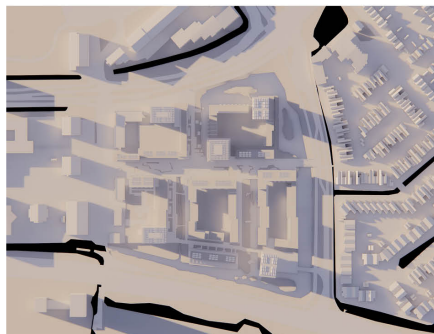
juni 9 uur



juni 12 uur



juni 15 uur



juni 18 uur

Afbeelding bezonningsstudie

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



5.9 Windhinder

In gebieden met hoge gebouwen kan windhinder optreden. Dan is sprake van verhoogde windsnelheden, waardoor het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam of zelfs onveilig is. Dit kan de aantrekkingskracht van verblijfsgebieden of looproutes verminderen en heeft daardoor sociale en economische effecten.

Het bestemmingsplan maakt bebouwing mogelijk tot 50 meter hoog. Het voorkomen van windhinder is grotendeels afhankelijk van het ontwerp van het gebouw. Bij gebouwen hoger dan 30 meter is het uitvoeren van een windhinderonderzoek verplicht. Met behulp van een computeranimatie of windtunnelonderzoek kan worden vastgesteld of bij een bepaald ontwerp windhinder of windgevaar optreedt. Ook maatregelen om windhinder te voorkomen of te beperken kunnen dan worden onderzocht. Zodoende is in de regels in artikel 8.2.5 een voorwaardelijke verplichting waarin een onderzoek naar windhinder en windgevaar wordt overlegd. In artikel 8.3.5 is opgenomen dat het college bij de omgevingsvergunning nadere eisen kan stellen aan het ontwerp om eventuele windhinder te voorkomen die voortvloeien uit het uitgevoerde onderzoek. Op deze manier kan de gemeente hier sturing op houden.

Bouwen met een bouwhoogte van 30 meter of meer is alleen toegestaan, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning een onderzoek naar windhinder en windgevaar overlegt. Dit onderzoek moet naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate inzicht bieden in de mogelijke gevolgen voor het lokale windklimaat in de gebouwde omgeving, alsmede de eventueel daar uit voortvloeiende te treffen maatregelen en voorzieningen.

5.10 Trillingen

Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het voor het bestemmingsplan van belang om aandacht te hebben voor eventuele trillingshinder, gelet op de nabijheid van het spoor. In juli 2019 is door het Rijk de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen gepubliceerd. Indien er onvoldoende rekening wordt gehouden met trillingen van het spoorverkeer kan dat in de toekomst gevolgen hebben voor de gezondheid van bewoners en gebruikers van bedrijfsruimten. In de handreiking wordt voor verschillende situaties aangegeven hoe er kan worden omgegaan met de trillingshinder, bijvoorbeeld door gebouwen zodanig te ontwikkelen dat de eindgebruiker er zo min mogelijk last van heeft.

Voor het beoordelen van trillingen op het risico van gebouwschade, hinder voor personen in gebouwen of verstoring van apparatuur/processen, heeft de Stichting Bouwresearch de SBR-richtlijn 'Trillingen' uitgegeven. De richtlijn heeft geen wettelijke status, maar heeft mede door jurisprudentie een ruim draagvlak opgebouwd en wordt geïnterpreteerd als de meest recente stand der inzichten. Deze richtlijn bestaat uit de volgende drie delen:

SBR-A: Schade aan gebouwen, uitgave 2017.

SBR-B: Hinder voor personen in gebouwen, uitgave 2002.

SBR-C: Storing aan apparatuur, uitgave 2002.

Het plangebied ligt naast het spoor en er is kans dat trillingshinder optreedt voor de toekomstige bewoners en gebruikers van het nieuwe gebouw dat het bestemmingsplan mogelijk maakt. De SBP-richtlijn hanteert streefwaardes die afhangen van de toekomstige gebouwfunctie. Bij de nieuwbouw zal rekening moeten worden gehouden met deze streefwaarden. Wanneer uit onderzoek blijkt dat de trillingsniveau hoger is dan de streefwaarde, zijn bouwkundige maatregelen of overdrachtsmaatregelen mogelijk, zoals het aanbrengen van een stijve(re) fundering, een trillingsarm gebouwontwerp of een ingreep in de bodem tussen het spoor en het gebouw. Deze zaken dienen in de vergunningsfase te worden beoordeeld. Zodoende is in artikel 8.3.4 van de regels van het bestemmingsplan de verplichting opgenomen dat de nieuwbouw dient te voldoen aan de SBR-richtlijn (zie art. 3.3.5 Bescherming tegen trillingshinder). Om dit aan te tonen zal een trillingsonderzoek nodig zijn en daaruit volgend zijn eventueel bouwkundige maatregelen nodig.

Hoofdstuk 6 Planopzet

6.1 De planologische opgave

De transformatie van de Blokkerlocatie is een uitdagende opgave. Transformatie naar woningen in een stedelijk milieu levert een aanzienlijke bijdrage aan de woningbouwopgave die door de provincie en de gemeente wordt geambieerd. In de eerste plaats is het van belang dat de ambities en randvoorwaarden van de ontwikkeling op een adequate manier in het bestemmingsplan worden geregeld. De ambities en randvoorwaarden van de ontwikkeling zoals beschreven in paragraaf 3.2 Uitgangspunten voor het Burgemeesterkwartier zijn vertaald in de verbeelding en regels. Voor het bestemmingsplan is het de uitdaging om de diversiteit aan onderwerpen op een heldere manier te vertalen in regels die handhaafbaar zijn en rechtszekerheid bieden. De planinhoudelijke aspecten die bijzondere aandacht behoeven zijn de volgende:

I. Situering en Rooilijn:

- Er is een minimale maat voor de afstand tussen de gevels van de bouwblokken en de minimale maat voor openbaar en de hoeveelheid groen en water;

II. Oriëntatie

- Oriëntatie van gebouwen is gericht op de openbare of collectieve ruimte, entrees liggen aan de openbare ruimte of collectieve binnentuinen, hiervoor is een regeling opgenomen voor de collectieve binnentuinen die deels op het parkeerdek ligt/liggen;

III. Volumeopbouw

- Bouwvelden en bouwhoogtes worden geregeld;
- Maximaal bouwvolume wordt geregeld;

IV. Groen en water

- Minimaal 15% groen;
- In de gebieden tussen de bouwblokken wordt een minimaal percentage groen en water opgenomen;

V. Ontsluiting en Parkeren

- Ontsluitingen voor autoverkeer en langzaam verkeer worden geregeld. Het plan is bijna geheel autovrij;
- De centrale pleinruimte is autovrij en alleen toegankelijk voor calamiteiten. Hiervoor wordt een regeling opgenomen;
- Parkeren is in de toelichting onderbouwd met een aparte mobiliteitsparagraaf (zie hiervoor 3.2.4.2 Mobiliteitsvisie en parkeerbehoefte Burgemeesterkwartier). Voor de regeling voor dit aspect wordt naast de onderzoeken die in deze paragraaf zijn genoemd en die als bijlagen 2 en 1 Verkeersnotitie zijn opgenomen, verwezen naar de Parapluherziening parkeren (2018). In dit bestemmingsplan is bij de regels een bijlage opgenomen waarin alle autoparkeernormen per functie zijn benoemd (Bijlage parkeernormen auto). De bijlage benoemt eerst de parkeernormen voor wonen en dan de parkeernormen voor de niet-woonfuncties. De fietsparkeernormen voor de woningen zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan (Bijlage parkeernormen fiets). In de regels wordt opgenomen dat aan deze auto- en fietsparkeernormen moet worden voldaan.

Programma & functies

- Hoofdfunctie is Wonen, maar er is ook de mogelijkheid voor andere functies in de plint aan het plein, zoals kleinschalige horeca en/of detailhandel, maatschappelijke functies, ed.. Voor deze functies gelden daarnaast de volgende voorwaarden
 1. De totale oppervlakte BVO bedraagt maximaal 2000 m² bvo;
 2. De omvang per vestiging bedraagt maximaal 250 m² bvo;
 3. Supermarkten zijn niet toegestaan;
 4. Detailhandel kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden in de vorm van een gemakswinkel (winkel voor kleine en snelle aankopen met een beperkt assortiment van dagelijkse of direct te gebruiken artikelen);
 5. Er wordt maximaal 250 m² bvo horeca mogelijk gemaakt van categorie I. Categorie I zijn horecabedrijven die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen;

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)

(winkelondersteunende horeca). In het bedrijf worden overwegend niet ter plaatse bereide kleine etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank verstrekt. Denk aan lunchrooms, koffie- en theehuizen en ijssalons;

6. Deze ruimte kan ook gebruikt worden voor wonen, dus moet flexibel bestemd worden.
- Twee bestaande kantoorpanden worden in het plan meegenomen. Deze behouden voorlopig hun bestaande bestemming, maar in de toekomst mogelijk te transformeren naar Wonen. In het bestemmingsplangebied is het bestaande oppervlakte aan kantoren gemaximeerd overeenkomstig de bestaande situatie, zodat er niet meer kan komen. Er worden in het plangebied geen nieuwe kantoren gerealiseerd;
- Woonprogramma;
 1. maximaal aantal woningen: 650;
 2. minimaal 182 grondgebonden woningen (let op ook woningen vanaf een dek ontsloten tellen als grondgebonden – met een eigen toegang);
 3. minimaal 20,3% sociale huur / minimaal 10,2% middenhuur.

Omgevingsaspecten

- Er wordt een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen;
- Er dienen bouwkundige maatregelen te worden getroffen wegens de nabij gelegen gasleiding en het spoor;
- Er dient rekening te worden gehouden met de veiligheidszone van de hoge druk aardgasleiding. Binnen deze zone is de vestiging van zeer kwetsbare gebouwen niet toegestaan;
- Voor het onderdeel windhinder wordt in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is bepaald dat een onderzoek naar windhinder en windgevaar overlegd dient te worden. Daarnaast is opgenomen dat het college bij de omgevingsvergunning nadere eisen kan stellen aan het ontwerp om eventuele windhinder te voorkomen;
- Voorwaardelijke verplichting geluid - hogere waarde. Voor de onderdelen weg- en railverkeerslawaaï dienen hogere waarden te worden vastgesteld en dient in het kader daarvan een onderzoek naar geluidwering van de gevel te worden uitgevoerd. Ook zijn regels opgenomen ten aanzien van een geluidsluwe gevel en/of geluidsgeluwe buitenruimte (mits aanwezig) voor de woningen waarvoor een hogere waarde is verleend;
- De verplichting wordt opgenomen dat de nieuwbouw dient te voldoen aan de SBR-richtlijn 'Trillingen'.

Voor het bestemmingsplan is het de uitdaging om de diversiteit aan onderwerpen op een heldere manier te vertalen in regels die handhaafbaar zijn en rechtszekerheid bieden. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek alsmede de opbouw en inhoud van de regels van het bestemmingsplan Burgemeesterkwartier Gouda.

6.2 Juridische planopzet

Algemeen

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

Regels

In de regels worden aspecten als toegestane woningtypen, aantallen (bandbreedte), bouwhoogten (gedetailleerd) en overige bouw- en gebruiksregels vastgelegd. Het bestemmingsplan biedt zoveel

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



mogelijk directe rechten met eenvoudige en duidelijke regels, die rechtszekerheid bieden. Dit komt overeen met de wens voor flexibiliteit in het bestemmingsplan, maar wel met de gewenste zekerheid van kwaliteit.

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

Bestemmingsvlakken

In dit plan wordt gebruikgemaakt van bestemmingsvlakken. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is.

Aanduidingen

Op de verbeelding is een onderscheid gemaakt in enkele verschillende aanduidingen. Een aantal functieaanduidingen is gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemming of een gedeelte daarvan nader te specificeren. Het kan hierbij gaan om een nadere specificatie van de gebruiksmogelijkheden, een expliciete verruiming daarvan of juist een beperking. Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken, worden bouwaanduidingen genoemd. Alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen en oppervlakten, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn maatvoeringaanduidingen. Daarnaast zijn een aantal gebiedsaanduidingen opgenomen. Deze worden nader beschreven in paragraaf 6.3.3.

Bestemmingsregelingen

De regels bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

In paragraaf 6.3 wordt een nadere toelichting gegeven op de hoofdstukken. De planologische opgave zoals beschreven in paragraaf 6.1 zijn juridisch geborgd in de regels.

6.3 Toelichting op de regels

6.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In Hoofdstuk 1 is een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in de regels. Een en ander voorkomt 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 moet worden.

6.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In Hoofdstuk 2 zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Tevens zijn waar mogelijk flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Artikel 3 Groen

De bestaande groenvoorzieningen zijn als 'Groen' bestemd. Daarnaast zijn de gronden tussen de "Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



bouwblokken als 'Groen' bestemd. Binnen de bestemming zijn tevens voet- en fietspaden, speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan. Tevens gelden de regels zoals opgenomen in overige zone - blauwgroene inrichting en overige zone - verschuivingsgebied.

Artikel 4 Kantoor

De bestaande kantoren aan de oostzijde van het plangebied zijn bestemd als 'Kantoor'. Het gaat hier om zelfstandige kantoren en niet om kantoren die ondergeschikt en ondersteunend aan de bedrijfsvoering zijn.

Artikel 5 Tuin - Binnentuin

De binnenterreinen achter de hoofdgebouwen zijn bestemd als 'Tuin - Binnentuin'. Deze gronden zijn bestemd als erven, tuinen en toegangspaden voor de aangrenzende hoofdbestemmingen, speelplaatsen en een verkeersverbinding ten behoeve van langzaam verkeer. Ook groenvoorzieningen en water en straatmeubilair zijn toegestaan.

Tevens zijn (gebouwde) parkeervoorzieningen inclusief in- en uitritten toegestaan ter plaatse van de aanduiding (pg).

In de bouwregels is opgenomen dat de gronden niet zijn de beschouwen als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht. Het is vanuit locatie-specifieke omstandigheden en het stedenbouwkundige structuur niet wenselijk dat bijbehorende bouwwerken worden opgericht. Uitsluitend zijn erf- en terreinafscheidingen met een maximale hoogte van 1 meter toegestaan.

Artikel 6 Verkeer - Verblijf

De bestemming 'Verkeer - Verblijf' is opgenomen voor de ontsluitingsweg. Binnen deze bestemmingen zijn tevens pleinen, voets- en fietspaden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, groen- en watervoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan. Tevens gelden de regels zoals opgenomen in overige zone - blauwgroene inrichting, overige zone - verschuivingsgebied en overige zone - publieke voorzieningen.

Artikel 7 Water

De belangrijkste watergangen in het gebied hebben de bestemming 'Water' gekregen. Binnen deze bestemming zijn water, kaden en oevers, recreatief medegebruik en groenvoorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'brug' is uitsluitend een brug of duiker voor langzaam verkeer toegestaan.

Artikel 8 Wonen

De bestemming 'Wonen' bevat de bouw- en gebruiksmogelijkheden en de daarbij behorende voorwaardelijke verplichtingen en nadere eisen voor de realisatie van de gebouwen met de woonfunctie. Het beoogde woonprogramma is vastgelegd. De bouwvlakken en bouwhoogtes zijn op de verbeelding vastgelegd.

Daarnaast zijn de volgende voorwaarden vastgelegd die voortvloeien uit het in de toelichting beschreven planologische opgaven:

- Artikel 16 Overige regels;
- Voorwaardelijke verplichting windhinder;
- Voorwaardelijke verplichting - nader akoestisch onderzoek;
- Voorwaardelijke verplichting watercompensatie

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



Het bevoegd gezag kan verder nadere eisen stellen met betrekking tot:

- Afmetingen van bebouwing;
- Vluchtmogelijkheden;
- Afsluitbare mechanische ventilatie;
- Bescherming tegen trillingshinder;
- Bescherming tegen windhinder

Daarnaast gelden de aanduidingsregels zoals opgenomen in Artikel 13 Algemene gebruiksregels, die in paragraaf 6.3.3 worden toegelicht.

Artikel 9 Leiding - Gas

Dit is een dubbelbestemming die de belangen van de gasleiding beschermd en in stand houdt.

Artikel 10 Waarde - Archeologie

Binnen het plangebied zijn er gronden met een archeologische (verwachtings)waarde. Deze bestemming dient ter bescherming en instandhouding van die waarde.

6.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

In Hoofdstuk 3 worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

Het artikel "Antidubbeltelbepaling" bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Artikel 12 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels geregeld die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwregels voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders.

Tevens is een voorwaardelijke verplichting (openbaar) groen opgenomen. In dit artikel is bepaald dat dient te worden voldaan aan de Structuurvisie Groen, welke als bijlage bij de regels is toegevoegd. In de Structuurvisie Groen zijn beleidsregels opgenomen om de leefbaarheid, door toename van het openbaar groen, te vergroten. De hoofdregel is dat bij planontwikkelingen een oppervlakte van ten minste 15% van het totale plangebied als openbaar groen wordt ingericht. In de beleidsregels zijn verder de voorwaarden en afwijkingen opgenomen.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

De volgende gebiedsaanduidingen gelden binnen het plangebied:

- Geluidzone - industrie

De 'Geluidzone - industrie' is opgenomen ten behoeve van de bescherming en instandhouding van de geluidsruijnte van een inrichting. Binnen deze zone zijn nieuwe woningen niet toegestaan, mits hogere

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



waarden zijn verleend.

- overige zone - blauwgroene inrichting

Voor de inrichting van de ruimte tussen de bouwblokken is de 'overige zone - blauwgroene inrichting' opgenomen. Deze ruimte is vastgelegd door het opnemen van dwarsprofielen. In deze dwarsprofielen is de afstand tussen de gevels en de breedte van de openbare ruimte vastgelegd. In de regels is tevens een percentage vastgelegd voor de aanleg van het openbaar groen en water.

- overige zone - verschuivingsgebied

Ten behoeve van de flexibiliteit is het wenselijk dat de bestemmingsgrenzen, aanduidingen en bouwvlakken kunnen verschuiven. Omdat dit niet overal wenselijk is en in elke richting is de aanduiding 'overige zone - verschuivingsgebied' opgenomen, waarin nader is bepaald onder welke voorwaarden de verschuiving mag plaatsvinden.

- overige zone - langzaamverkeersroute

De 'overige zone - langzaamverkeersroute' is opgenomen voor de gronden die uitsluitend als langzaamverkeersroute gebruikt mogen worden.

- veiligheidszone - gasontvangststation

De 'veiligheidszone - gasontvangststation' is opgenomen ten behoeve van de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de aanwezigheid van een gasontvangststation. Binnen deze zone mogen geen zeer kwetsbare gebouwen worden gerealiseerd. Bij omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, mits advies is ingewonnen bij de beheerder van het gasontvangststation.

- overige zone - publieke voorzieningen

In de plinten aan het plein zijn publieke voorzieningen mogelijk. Deze gronden zijn aangeduid met de aanduiding 'overige zone - publieke voorzieningen'. Publieke voorzieningen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan daarvoor opgenomen regels.

- veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

De 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' is opgenomen ten behoeve van de bescherming voor de vestiging van functies of objecten voor kwetsbare groepen. Binnen deze zone zijn onder voorwaarden de vestiging van functies en objecten voor kwetsbare groepen toegestaan.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsregels uit de enkelbepaling een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft een standaardregeling van de gemeente Gouda die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtjes) in het openbare gebied.

Artikel 16 Overige regels

In dit artikel zijn de regels opgenomen met betrekking tot het parkeren. In artikel 16.1 zijn onder meer de verwijzing naar de Parapluherziening Parkeren opgenomen, inclusief bijbehorende parkeernormen. In artikel 16.2 zijn de mogelijkheden verwoord om af te wijken van die normen. Artikel 16.3 tenslotte regelt de wijziging van de parkeernormering.

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)



6.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het is noodzakelijk om in bestemmingsplannen aan te geven in hoeverre de voorgestane plannen en bestemmingen financieel uitvoerbaar zijn en wie de risicodragende partij is. Het voorliggende bestemmingsplan maakt een nieuwe ontwikkeling mogelijk.

De te ontwikkelen gronden zijn geheel in eigendom van de initiatiefnemer. De kosten voor de ontwikkeling worden geheel door deze marktpartij gedragen en gefinancierd. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Op deze manier is kostenverhaal verzekerd. Een exploitatieplan (of verhaal van kosten op andere wijze) is dan ook niet vereist.

Buiten de te ontwikkelen gronden bevinden zich gronden die in eigendom zijn van de gemeente. Dit betreft openbaar gebied, in de zin van bermen. Deze gronden maken geen deel uit van de ontwikkeling, maar wel van het bestemmingsplan, met het oog op een logische plangrens. Deze gronden maken derhalve geen deel uit van de ontwikkeling, noch van de anterieure overeenkomst.

7.2 Handhaving

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

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In een regulier bestemmingsplanproces is participatie (vaak) beperkt tot de periodes van inspraak en zienswijzen, inclusief een informatiebijeenkomst. Onder de Omgevingswet is het juist de bedoeling om de vrij 'formele' verhouding tussen de gemeente en de 'buitenwereld' te vermijden. Anticiperend op de Omgevingswet heeft er reeds een intensieve participatie plaatsgevonden in het traject van het stedenbouwkundig plan. Daarom vindt er geen aanvullende participatie plaats voor het bestemmingsplan en wordt een reguliere inspraakprocedure doorlopen.

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

7.3.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerp bestemmingsplan in maart 2021 gezonden naar de overlegpartners. Er zijn in totaal vier reacties ontvangen. In de Nota Beantwoording Vooroverleg zijn de reacties samengevat en voorzien van beantwoording. De nota is als Bijlage 17 bijgesloten. Naar aanleiding van de reacties zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan:

- De onderbouwing van de provinciale regels voor de compensatie van bedrijventerreinen is gewijzigd naar aanleiding van de provinciale reactie. Zie hiervoor 4.3.2 & 4.4 in de toelichting.
- Het rapport externe veiligheid is tekstueel gewijzigd naar aanleiding van het advies van de veiligheidsregio. Het aangepaste rapport is als Bijlage 13 Onderzoek externe veiligheid bijgesloten.
- Op de verbeelding van het bestemmingsplan is een veiligheidszone (100% letaliteitszone)

"Burgemeesterkwartier Gouda" (vastgesteld)

opgenomen ter plaatse van de hoge druk aardgasleiding / gasdrukontvangststation. In de regels wordt vastgelegd dat hierbinnen geen zeer kwetsbare gebouwen mogen worden gerealiseerd en dat wordt voorkomen dat zeer kwetsbare (niet zelfredzame) personen binnen de contour worden gehuisvest.

7.3.2 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 juni 2021 tot en met 21 juli 2021 ter inzage gelegen. Er zijn 7 schriftelijke zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn in de nota zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. De nota is als **bijlage PM** bijgevoegd.

Het vast te stellen bestemmingsplan is n.a.v. de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen op de volgende punten gewijzigd:

- Aanvullend ecologisch onderzoek is toegevoegd;
- Aangepaste rapporten externe veiligheid en bedrijven- en milieuzonering zijn toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting en verwerkt in de toelichting;
- In de toelichting is in de paragraaf Externe veiligheid opgenomen dat de regelingen voor de veiligheidszone gasontvangststation zijn opgenomen in verband met de wenselijke koppeling met de nieuwe Omgevingswet;
- De regelingen 14.6 en 14.8 zijn aangepast om eenduidigheid in de toegepaste begrippen binnen het bestemmingsplan te realiseren en aan te sluiten bij de standaard van de gemeente Gouda. Ook zijn de bijbehorende begrippen in de begrippenlijst aangepast;
- Er is bij het gebouw in de zuidoost hoek de verplichting opgenomen dat er een verplichte onderdoorgang voor water moet komen;
- Maten in profielen zijn beperkt gewijzigd.

