



Bestemmingsplan Turfmarkt 60, aanvulling toelichting vanwege tussenuitspraak RvS 12 mei 2021

Versienummer:

1.0

Datum:

13 september 2021

	
Productnummer	2021217173
Omschrijving	Bestemmingsplan Turfmarkt 60, aanvulling toelichting vanwege tussenuitspraak RvS 12 mei 2021
Status	(Concept) versie 1
Datum	13 september 2021
Opdrachtgever	gemeente Gouda
Opgesteld door	Hake, D.

Inhoudsopgave

Inleiding	4
Samenvatting	4
Beschrijving	4
Afkadering.....	4
Bodem (paragraaf 4.3 uit de plantoelichting)	5
Wettelijk kader	5
Onderzoek en resultaten	5
Conclusie	5
Luchtkwaliteit (paragraaf 4.4 uit de plantoelichting).....	6
Wettelijk kader	6
Onderzoek en resultaten	6
Conclusie	6
Geluid (paragraaf 4.5 uit de plantoelichting)	7
Bedrijven en milieuzonering (paragraaf 4.6 uit de plantoelichting).....	8
Wettelijk kader	8
Conclusie	8
Flora en fauna (paragraaf 4.7 uit de plantoelichting)	10
Wet- en regelgeving	10
Beoordeling.....	10
Conclusie	10
Externe veiligheid (paragraaf 4.8 uit de plantoelichting)	11
Milieueffectrapportage (paragraaf 4.8 uit de plantoelichting)	12

Inleiding

Samenvatting

De gemeenteraad van Gouda heeft in 2019 het bestemmingsplan “Turfmarkt 60 Gouda” vastgesteld. Onderdeel hiervan is een wijzigingsbevoegdheid voor het voorterrein, waarmee B&W de bestemming van die gronden kunnen wijzigen van ‘Tuin’ naar ‘Gemengd’.

De Raad van State oordeelde in een tussenuitspraak op beroep “Uit die stukken blijkt ... niet dat de raad heeft onderzocht of toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk is zonder dat het woon- en leefklimaat van omwonenden op onevenredige manier wordt aangetast.”

De gemeenteraad herstelt dit gebrek in het bestemmingsplan. Deze notitie levert daaraan een bijdrage voor de aspecten bodem, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, ecologie, externe veiligheid en m.e.r..

Beschrijving

Het voorterrein heeft in het bestemmingsplan “Turfmarkt 60 Gouda” de bestemming ‘Tuin’ en is in gebruik als inrit / parkeerterrein.

Met Artikel 11.1 van de planregels geeft de Raad aan B&W de bevoegdheid om ter plaatse van de aanduiding ‘wetgevingzone - wijzigingsgebied’ de bestemming te wijzigen in de bestemming ‘Gemengd’. Aan deze bevoegdheid zijn voorwaarden gekoppeld.

Na wijziging van de bestemming naar ‘Gemengd’ zijn op grond van artikel 3 van de planregels meerdere functies toegelaten. Naast wonen o.a. bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 en diverse publieksgerichte functies. Ten behoeve van deze functies mogen gebouwen worden opgericht, volgens de bouwregels van de bestemming Gemengd.

Deze notitie motiveert dat de onderzochte aspecten geen belemmering opleveren voor het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Op het moment dat B&W daadwerkelijk de bestemming willen wijzigen moet voor dat besluit (wijzigingsplan) uitgebreider onderzoek worden gedaan en een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld.

Afkadering

Deze notitie maakt deel uit van de motivering van deze wijzigingsbevoegdheid. Zij vormt een aanvulling op de volgende onderwerpen uit hoofdstuk 4 van de plantoelichting van het bestemmingsplan Turfmarkt 60: bodem (4.3), luchtkwaliteit (4.4), bedrijven en milieuzonering (4.6), flora en fauna (4.7), externe veiligheid (4.8), Milieu Effect Rapportage (4.10).

Bodem (paragraaf 4.3 uit de plantoelichting)

Wettelijk kader

De plantoelichting volstaat.

Onderzoek en resultaten

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft een actueel overzicht gemaakt van de bekende bodeminformatie van het plangebied. Deze is te vinden in **bijlage X**.

Ten aanzien van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid is de bodem van de locatie momenteel voldoende onderzocht. De bodem van de locatie is verdacht met betrekking tot een bodemverontreiniging.

Voor de uitvoering van bouwwerkzaamheden moet voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen meer bodemonderzoek en mogelijk een bodemsanering worden uitgevoerd.

Conclusie

Nog steeds geldt de conclusie dat een nader onderzoek uitgevoerd dient te worden in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen. Dit levert geen belemmering op voor het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan.

Luchtkwaliteit (paragraaf 4.4 uit de plantoelichting)

Wettelijk kader

De plantoelichting volstaat.

Onderzoek en resultaten

De ODMH heeft aanvullend onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in verband met de wijzigingsbevoegdheid. Dit is te vinden in **Bijlage X**:

- Met de NIBM-tool is berekend of het besluit 'In betekenende mate' van invloed is op de luchtkwaliteit. Hierbij is gekeken naar de verkeersgeneratie door de nieuwbouw. Omdat bij een gemengde bestemming niet exact bekend is welke functies er komen, is hierbij uitgegaan van twee scenario's voor maximale invulling van de wijzigingsbevoegdheid ('worst case'). De berekening met de NIBM-tool laat zien dat in beide scenario's de maximale bijdrage aan de luchtkwaliteit ver onder de grens voor 'niet in betekenende mate' ligt.
- Met de NSL monitoringstool is gekeken of de luchtkwaliteit op de locatie geschikt is voor de bestemming 'Gemengd'. Uit de NSL monitoringstool blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van de wijzigingsbevoegdheid zeer ruim onder de wettelijke grenswaarden ligt.

Conclusie

De luchtkwaliteit levert geen belemmering op voor het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan.

Geluid (paragraaf 4.5 uit de plantoelichting)

De toelichting bij het bestemmingsplan Turfmarkt 60 laat zien dat deze locatie niet ligt binnen de geluidszone van een omliggende weg of spoorweg. De huidige onderbouwing (paragraaf 4.5) volstaat. Geluid levert geen belemmering op voor het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan.

Bedrijven en milieuzonering (paragraaf 4.6 uit de plantoelichting)

Wettelijk kader

De plantoelichting volstaat.

Onderzoek en resultaten

De ODMH heeft aanvullend onderzoek gedaan naar het geluid van bedrijven en andere activiteiten in verband met de wijzigingsbevoegdheid. Dit is te vinden in **Bijlage X**. In dit rapport is onderzocht:

- Geluid van activiteiten in gebouwen op het voterrein van Turfmarkt 60 op naastgelegen bestaande gebouwen, Turfmarkt 58 en 66.
- Geluid van activiteiten in naastgelegen bestaande gebouwen (Turfmarkt 58 en 66) op de nieuwe woningen op Turfmarkt 60.

Hierbij is uitgegaan van het geluid van activiteiten die op grond van het bestemmingsplan maximaal mogelijk zijn, ook al zijn die activiteiten er nu (nog) niet (worst-case benadering). Zo is in beeld gebracht of het wijzigen van de bestemming van 'Tuin' naar 'Gemengd' niet op voorhand onuitvoerbaar is.

In het onderzoek is uitgegaan van het kwaliteitsniveau 'gemengd gebied' uit de VNG handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

Geluid van de op grond van de wijzigingsbevoegdheid mogelijke activiteiten op het perceel Turfmarkt 60 op naastgelegen gebouwen:

- Het geluid van Turfmarkt 60 op Turfmarkt 66:
 - Het langtijdgemiddelde geluidniveau ligt iets boven de richtwaarden uit de VNG handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (50 dB(A)), maar ruim binnen de waarden die de VNG publicatie als zijnde maximaal aanraadt (55 dB(A) langtijdgemiddelde),
 - De maximale geluidniveaus (pieken) zouden in de avond- en nachtperiode 2 resp. 7dB boven de richtwaarden voor een gemengd gebied kunnen liggen 70 dB(A). Dit is in het slechtste geval, en als geen rekening wordt gehouden met artikel 3.3.2 en 3.3.4 van de regels. Die bepalen dat bedrijfsmatige activiteiten in milieucategorie 1 geen afbreuk mogen doen aan het woon- en leefmilieu in de omgeving, en dat voor activiteiten in milieucategorie 2 een vergunning nodig is.
- Het geluid van activiteiten van Turfmarkt 60 op Turfmarkt 58 voldoet aan de richtwaarden.

Geluid van mogelijke bedrijven in de naastgelegen bestaande gebouwen op Turfmarkt 60:

- Op de begane grond treedt een geringe overschrijding van de richtwaarden op ten gevolge van activiteiten die binnen de bestemming 'Gemengd' zijn toegelaten op de adressen Turfmarkt 58 en 66.

Conclusie

In dit onderzoek is uitgegaan van het geluid van activiteiten die op grond van het bestemmingsplan maximaal mogelijk zijn. In dit 'slechtst denkbare geval' ondervindt de naastgelegen woning Turfmarkt 66 een geluidbelasting (langtijdgemiddelde) die iets hoger is dan wenselijk volgens de VNG handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. Deze is echter niet onaanvaardbaar.

Piekgeluiden zouden in theorie 's nachts aan de hoge kant kunnen uitvallen Dit zou echter in strijd zijn met art. 3.3.2 en 3.3.4 van de planregels. Bij vestiging van een activiteit kunnen B&W een akoestisch onderzoek eisen. Dat onderzoek moet de situatie zoals zij daadwerkelijk op zal gaan treden in beeld brengen en dient als basis om eventueel maatwerkvoorschriften op te leggen aan de bedrijfsmatige activiteiten.

De milieuzonering levert geen belemmering op voor het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan.

Flora en fauna (paragraaf 4.7 uit de plantoelichting)

Wet- en regelgeving

De plantoelichting volstaat.

Beoordeling

In het kader van de sloop van de kerk is ecologisch onderzoek uitgevoerd. Op basis daarvan heeft Omgevingsdienst Haaglanden een ontheffing voor soortenbescherming voor vleermuizen en gierzwaluw verstrekt. In de ontheffing zijn voorwaarden voor de sloop en compenserende maatregelen voor de nieuwbouw opgenomen. Dit betreft onder andere vleermuiskasten aan de gevel van Turfmarkt 58. Deze vormen vervangende verblijfsruimte voor vleermuizen die eerst in de kerk verbleven.

Voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid op het voorterrein is nog geen onderzoek uitgevoerd. Dat valt niet onder de verstrekte ontheffing. Onderzoek kan ook pas plaatsvinden op basis van een concreet bouwplan, dan moet worden onderzocht of dat bouwplan gevolgen heeft voor flora en fauna. Bij het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid is er nog geen concreet bouwplan.

Conclusie

Met de borging van het uitvoeren van een nieuw onderzoek in de planregel wordt het bevoegd gezag in staat gesteld om nieuwe ontwikkelingen op de locatie in te passen.

Omgevingsdienst Haaglanden heeft vanuit de Wet natuurbescherming (Wnb) ontheffing gegeven voor de sloop van de kerk (met kenmerk ODH-2018-00100411 en de verlenging ODH-2018-00113022).

Daarmee samenhangend worden aanvullende eisen gesteld met betrekking tot nieuwbouw op Turfmarkt 60. Deze eisen blijven ook voor de invulling van het extra bouwvlak van kracht.

Flora en Fauna leveren geen belemmering op voor het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan.

Externe veiligheid (paragraaf 4.8 uit de plantoelichting)

De toelichting bij het bestemmingsplan Turfmarkt 60 laat zien dat er op deze locatie geen risico's zijn met betrekking tot gevaarlijke stoffen. De huidige onderbouwing (paragraaf 4.8) volstaat. Externe veiligheid levert geen belemmering op voor het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan.

Milieueffectrapportage (paragraaf 4.8 uit de plantoelichting)

In de toelichting bij het bestemmingsplan Turfmarkt 60 is een milieueffectbeoordeling opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om op een klein oppervlakte de huidige bestemming 'Tuin' te wijzigen in de bestemming 'Gemengd', net als elders op het perceel.

De oppervlakte die gewijzigd kan worden is klein ten opzichte van het totale plan. Dit is een toename van 122 m² bovenop de 520 m² die al toegestaan is.

De wijziging behoort op grond van het Besluit milieueffectrapportage tot hetzelfde type activiteit als wordt toegestaan in het bestemmingsplan Turfmarkt 60, namelijk D 11.2 (De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen). De beoordeling voor de activiteit heeft reeds plaatsgevonden in het bestemmingsplan Turfmarkt 60, daarom is een nieuwe m.e.r.-beoordeling niet nodig. Hiermee is de wijzigingsbevoegdheid niet op voorhand onuitvoerbaar. Ook hoeven B&W bij wijziging van de bestemming geen m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen.