



Wijzigingsplan perceel Wethouder Venteweg 177

Vastgesteld

Toelichting, regels en verbeelding

Vastgesteld wijzigingsplan 13-09-11



CTvision

Adviesbureau voor Ruimtelijke
Ordering



Verantwoording

Titel: Wijzigingsplan perceel Wethouder Venteweg 177 in Gouda

Projectnummer: 1021

Opdrachtgever: de heer Bras

Opdrachtnemer: CTvision
Plataanstraat 14
2803 SW Gouda
06-28062140 of 06-14592413

Datum : 13-09-2011

Status: Vastgesteld Wijzigingsplan

Auteurs : C. de Zoete en W. Bruinsma

E-mail adres : info@ctvision.nl

Website : www.ctvision.nl

CTvision

Adviesbureau voor Ruimtelijke
Ordering



Inhoudsopgave

- 1. Inleiding**
 - 1.1 Aanleiding en doel
 - 1.2 Procedure
- 2. Beschrijving situatie**
 - 2.1 Bestaande situatie
 - 2.2 Toekomstige situatie
- 3. Beleid**
- 4. Sectorale aspecten**
 - 4.1 Bodem
 - 4.2 Geluid
 - 4.3 Externe veiligheid
 - 4.4 Luchtkwaliteit
 - 4.5 Milieuzonering
 - 4.6 Water
 - 4.7 Natuur
 - 4.8 Archeologie
 - 4.9 Verkeer en parkeren
- 5 Juridische plantoelichting**
 - 5.1 Toetsing aan de wijzigingsregels
- 6. Uitvoerbaarheid**
 - 6.1 Economische uitvoerbaarheid
 - 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Planregels

Plankaart

Toelichting

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

2M Architectuur BV heeft een plan ontwikkeld voor de bouw van een woning op het perceel Wethouder Venteweg 177 in Gouda. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) heeft in mei 2009 in principe ingestemd met de massa en de positionering van dit bouwplan.

Op 27 januari 2010 is het bestemmingsplan “Noord” door de gemeenteraad vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het betreffende perceel bestemd als “Verkeer-Verblijf (V-V)”. Naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft 2M Architectuur BV, namens de eigenaar dhr. Bras een zienswijze ingediend. De zienswijze betrof het wijzigen van de bestemming “Verkeer-Verblijf (V-V)” in een bestemming die de bouw van een woning mogelijk maakt.

De door 2M Architectuur BV ingediende zienswijze is overgenomen door in het bestemmingsplan Noord een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Het betreffende wijzigingsplan is een uitwerking van deze wijzigingsbevoegdheid en op basis van het onderhavige wijzigingsplan zal de beoogde nieuwe ontwikkeling kunnen worden uitgevoerd.

1.2 Procedure

Het wijzigingsplan zal op grond van art. 3.9a Wro conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zes weken ter visie worden gelegd. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend. Wanneer dit wijzigingsplan rechtskracht heeft verkregen, zal het deel uitmaken van het vigerende bestemmingsplan Noord.

2. Beschrijving situatie

2.1 Bestaande situatie

De Wethouder Venteweg is gelegen aan de noordoost rand van Gouda, nabij de Reeuwijkse Plassen. De betreffende kavel ligt aan het eind van de Wethouder Venteweg, daar waar de Platteweg begint. Het driehoekige stuk grond is onbebouwd, maar voorzien van kiezels, worteldoek en een puinlaag. De kavel hoort bij de naastgelegen bebouwde kavel, Platteweg 1.



Afbeelding 1 . luchtfoto huidige situatie plangebied

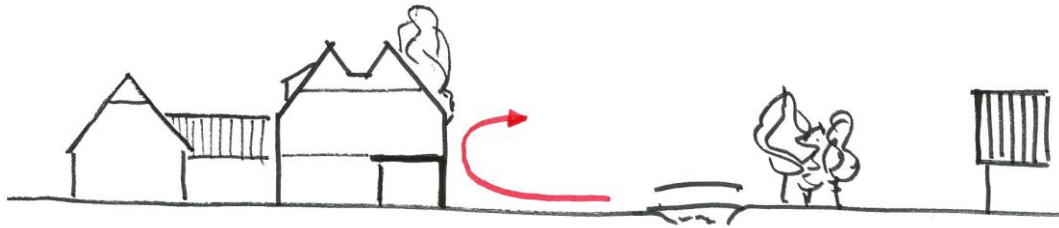
De betreffende kavel ligt aan het eind van de weg waar een bruggetje toegang geeft tot het fietspad richting de Burgemeester Lucassenlaan. Langs de noordzijde ligt tussen de driehoekige kavel en bijbehorend groter kavel een sloot. Beide kavels worden middels een bruggetje met elkaar verbonden. Het betreffende, te bebouwen kavel, biedt toegang tot een kavel met een woning. Aan de zuidzijde loopt op de erfscheiding een pad. Aan de andere kant van dit pad staat een twee-onder-een-kap woning.

2.2 Toekomstige situatie

Het is de bedoeling om op onderhavig perceel een nieuwe woning te bouwen.

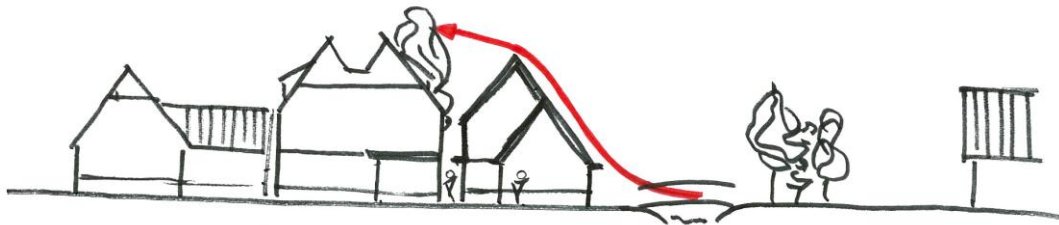
Het voorgenomen wijzigingsplan Wethouder Venteweg 177 voorziet in het ontwikkelen van een woning. De huidige bestemming betreft “Verkeer-Verblijf (V-V)” met een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt voorgenomen bouwplan mogelijk te maken.

Analyse



Huidige situatie

Hoge bestaande bouwmassa aan het begin of einde van de lintbebouwing welke door zijn gesloten karakter zeer zwaar aanwezig is en niet aansluit op de kleinschalige bebouwing van de Platteweg.



Nieuwe situatie

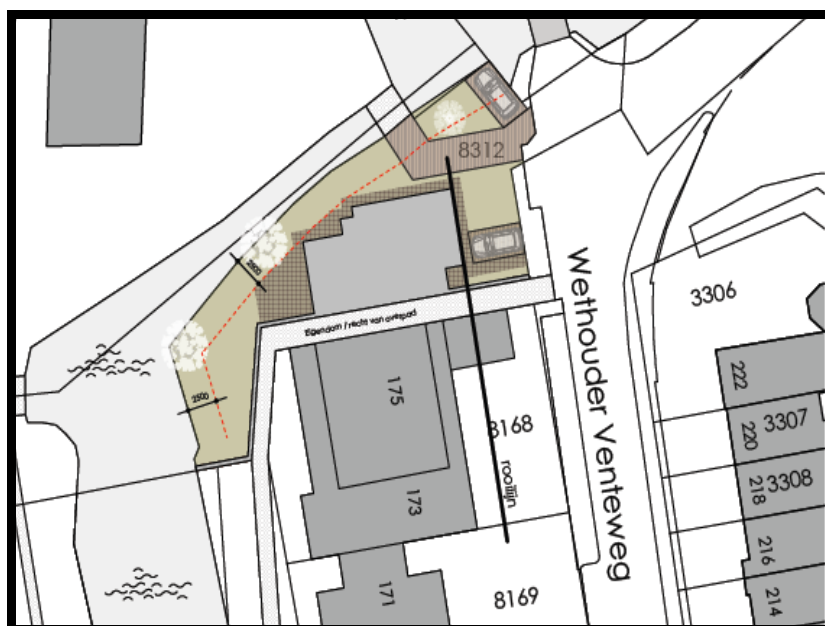
Nieuwe massa met een lage goothoogte om zo een begin of einde van de lintbebouwing te maken en aansluit op de kleinschalige bebouwing van de Platteweg. Markant begin of einde vormen van de Wethouder Venteweg en aansluiten op de bebouwing Platteweg.



Conclusie

Door de invulling van een nieuwe bouwmassa naast Wethouder Venteweg 177 krijgt de lintbebouwing langs deze straat vanaf de Platteweg een start of einde die op een menselijke maat begint en daarna aansluiting zoekt bij de bestaande bebouwing.

De start of einde is door de locatie ook een plek waarbinnen de gevel een accent gelegd kan worden. In onderstaande afbeelding is het bouwplan geprojecteerd op de bestaande kavel.



Afbeelding 2 projectie bouwplan op bestaande kavel Wethouder Venteweg 177

Het bouwplan voorziet in de realisatie van een nieuwe woning met een grondoppervlak van 100 m² en een tweetal parkeerplaatsen op het terrein. De voorgevel van de woning (zie entree) is gelegen aan de Wethouder Venteweg. Alle bebouwing zal vanuit de oever op een afstand van 2500 mm blijven.

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte 2006

Het Nationaal ruimtelijk beleid is neergelegd in de Planologische KernBeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid, kortweg de Nota Ruimte genoemd. Deze nota vervangt de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX). De Nota Ruimte die ook een uitvoeringsagenda heeft, moet een terugkeer naar het uitgangspunt van de ruimtelijke ordening betekenen. Het is een strategische PKB op hoofdlijnen met een duidelijk onderscheid naar wat des Rijks en wat voor anderen is. De Nota is gericht op ontwikkeling in plaats van ordening (ontwikkelingsplanologie), waarbij de internationale concurrentiepositie bepalend is. Onderscheid wordt gemaakt tussen ontwikkelingen van nationaal belang (de ruimtelijke hoofdstructuur) waar het rijk (mee) aan zet is, en de basisgebieden waar het rijk basisregels stelt en de invulling overlaat aan de provincie en gemeente.

De belangrijkste veranderingen ten opzichte van de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening van het vorige kabinet zijn dat de Nota Ruimte decentraal gericht is en dat bij de verstedelijking meer wordt uitgegaan van opvang van de eigen groei; de rode contouren zijn dan ook losgelaten. De lagenbenadering uit de Vijfde Nota –met een grote rol voor het (water)beheer –keert (wel) terug in de Nota Ruimte. Het Groene Hart, met uitzondering van enkele randen, is als één van de nationale landschappen aangewezen en maakt als zodanig deel uit van de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur.

3.2 Provinciaal Beleid

Provinciale structuurvisie

Provinciale Staten stelden vrijdag 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

In ‘Visie op Zuid-Holland’ staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. De provincie onderscheidt vijf hoofdpogaven:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
- divers en samenhangend stedelijk netwerk
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
- stad en land verbonden.

Ook de instrumenten van de provincie komen in de structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma’s en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke

inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: ‘Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.’

Verordening Ruimte

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan een verordening er één is. De Verordening Ruimte stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria, weinig gemeentelijke beleidsvrijheid en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de Verordening Ruimte daarom regels opgenomen over bebouwingscontouren, agrarische bedrijven, kantoren, bedrijventerreinen, detailhandel, waterkeringen, milieuzoneringen, lucht- en helihavens, molen- en landgoedbiotopen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Noord

Op 27 januari 2010 is het bestemmingsplan “Noord” door de gemeenteraad vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het betreffende perceel bestemd als “Verkeer-Verblijf (V-V)”. Naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft 2M Architectuur BV, namens de eigenaar de heer Bras, een zienswijze ingediend. De zienswijze betrof het wijzigen van de bestemming “Verkeer-Verblijf (V-V)” in een bestemming die de bouw van een woning mogelijk maakt.

De gemeente Gouda heeft naar aanleiding van deze zienswijze het volgende geantwoord:

Burgemeester en wethouders hebben zich in een brief van 2 maart 2009 bereid verklaard om in het ontwerp-bestemmingsplan Noord een wijzigingsbevoegdheid, als bedoeld in artikel 3.6, lid 1a van de Wet ruimtelijke ordening op te nemen. Aan deze bereidheid heeft het college de volgende voorwaarden gekoppeld:

- Aanvrager dient de wijzigingsbevoegdheid ruimtelijk te onderbouwen en daarin de resultaten van het onderzoek naar geluidsbelasting vanwege het wegverkeer, lucht en bodem op te nemen;
- Er dient een planschadeovereenkomst, als bedoeld in artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening te worden gesloten;
- De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit dient op hoofdlijnen in te stemmen met een bouwplan voor deze locatie.

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft inmiddels ingestemd met het bouwplan. Hoewel ten tijde van de beantwoording van de zienswijzen aan de eerste twee voorwaarden nog niet was voldaan, is het college bereid om in het ontwerp-bestemmingsplan Noord een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, die de bouw van de betreffende woning mogelijk kan maken.

De door 2M Architectuur BV ingediende zienswijze is overgenomen door in het bestemmingsplan Noord een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Ruimtelijke structuurvisie Gouda 2005-2030

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

1. Wat zal de positie van de stad binnen de regio en de Randstad zijn, voornamelijk na de toekomstige verstedelijking?;
2. Waar moet Gouda op inzetten? Hoe kan de positieverandering van de stad ten gunste van Gouda en de regio worden aangewend?;
3. Hoe kan dit kader worden gebruikt om lopende projecten binnen de stad op hun samenhang te bezien en nieuwe strategische projecten te formuleren?

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

Gouda stelt voor 2030 een aantal uitgangspunten:

- De binnenstad vitaal houden;
- Versterken van de regiofunctie: voorzieningen in Gouda moeten aansluiten op de behoefte van toekomstige Zuidplaspolderbewoners;
- Verbeteren van de ontsluiting en de bereikbaarheid, zowel het autoverkeer als het openbaar vervoer;
- Realiseren van voldoende, gedifferentieerde en aantrekkelijke woonmilieus: het woningaanbod is op dit moment te eenzijdig en er is vooral vraag naar woningen voor starters en lagere inkomens;
- Ontwikkelen van stedelijke knooppunten, om beter aan te sluiten bij de Randstad;
- Voldoende werkgelegenheid/economisch perspectief;
- Benutten van de groene omgeving;
- Realiseren van een duurzaam watersysteem;
- Versterken van het leefklimaat in de wijken;
- Optimaliseren van de milieukwaliteit.

Welstandsnota

In de gemeentelijke welstandsnota (28 juni 2004) staan beoordelingskaders en toetsingscriteria waaraan bouwplannen op architectonische kwaliteit worden getoetst aan het welstandsbeleid als gereedschap voor de ruimtelijke kwaliteit. Veelal hebben deze eisen betrekking op vormgeving, kleurgebruik en materiaalgebruik. Dergelijke eisen mogen in een bestemmingsplan niet geregeld worden.

Voor een deel hebben welstandscriteria ook betrekking op de massa en het volume van de bebouwing.

Voor het gebied waarbinnen onderhavige ontwikkeling is gelegen is het volgende welstandsbeleid relevant:

- Het reguliere welstandsbeleid voor woongebieden.

Doel van het reguliere welstandsbeleid is om gebruikers en eigenaren grote vrijheid te geven om in deze gebieden te bouwen en verbouwen, waarbij het beleid zich beperkt tot het voorkomen en het vermijden van erg storende en ontsierende ingrepen. Deze hebben namelijk een negatieve uitstraling op de omgeving. Het woongenot van omwonenden, maar ook de waarde van hun vastgoed dient

daartegen beschermd te worden. De maatregelen die hiervoor getroffen zijn, concentreren zich op het publiek domein, omdat daar de mogelijke negatieve uitstraling op de omgeving het sterkst uitwerkt.

Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

Zoals hiervoor reeds beschreven hebben burgemeester en wethouders zich in een brief van 2 maart 2009 bereid verklaard om in het ontwerp-bestemmingsplan Noord een wijzigingsbevoegdheid, als bedoeld in artikel 3.6, lid 1a van de Wet ruimtelijke ordening op te nemen voor onderhavige ontwikkeling. Aan deze bereidheid heeft het college onder andere de volgende voorwaarde gekoppeld:

- De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit dient op hoofdlijnen in te stemmen met een bouwplan voor deze locatie.

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op hoofdlijnen ingestemd met het bouwplan. In het verslag van de commissiebijeenkomst is het volgende opgenomen:

Wethouder Venteweg 177

Besloten overleg 7 mei 2009

De commissie geeft een positief advies op de hoofdropzet.

Na de toelichting op het aangepaste plan door architect A.J.Mulder geeft de commissie onder verwijzing naar eerdere adviezen aan dat het plan is verbeterd. Het plan toont ambitie en is in zijn ontwikkeling, in zijn inpassing van de omgeving en als beëindiging van het straatbeeld acceptabel.

De commissie doet de volgende aanbevelingen:

De afstand tot het water mag niet teniet worden gedaan door verharding.

Op de scherpste van het ontwerp dient veel nadruk te liggen.

Het pand wordt nog steeds als fors ervaren. Aan de architectonische uitwerking dient veel aandacht te worden besteed. De gekozen vormgeving en materialisering lijken in het dakvlak en dakranden niet eenvoudig te realiseren.

Er worden na realisatie van deze aanvraag, geen vervolgaanspraken gehonoreerd in de vorm van aan- en opbouwen en/of los staande bebouwing en bergingen.

Hoewel ten tijde van de beantwoording van de zienswijzen aan de eerste twee voorwaarden nog niet was voldaan, is het college bereid om in het ontwerp-bestemmingsplan Noord een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, die de bouw van de betreffende woning mogelijk kan maken.

De door 2M Architectuur BV ingediende zienswijze is overgenomen door in het bestemmingsplan Noord een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

4. Sectorale aspecten

4.1 Bodem

Beleidskader

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor de te realiseren functie. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dienen nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone grond te worden gerealiseerd. Middels dit wijzigingsplan wordt de planologische bestemming van het perceel gewijzigd. Tevens zullen er fysieke wijzigingen plaatsvinden, middels de bouw van de woning. Gelet hierop is het noodzakelijk gebleken een bodemonderzoek uit te voeren.

Onderzoek

Op 27 september 2010 is er door Grondslag B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, projectnummer 16754. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie is vastgelegd.

Toetsing

De onderzoeksresultaten vormen, zo blijkt uit genoemd onderzoek, geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning en de woonbestemming.

4.2 Geluid

Beleidskader

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen tenzij de weg binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. De te beschouwen wegen hebben een zone; een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden.

De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend in de zone van een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

Onderzoek

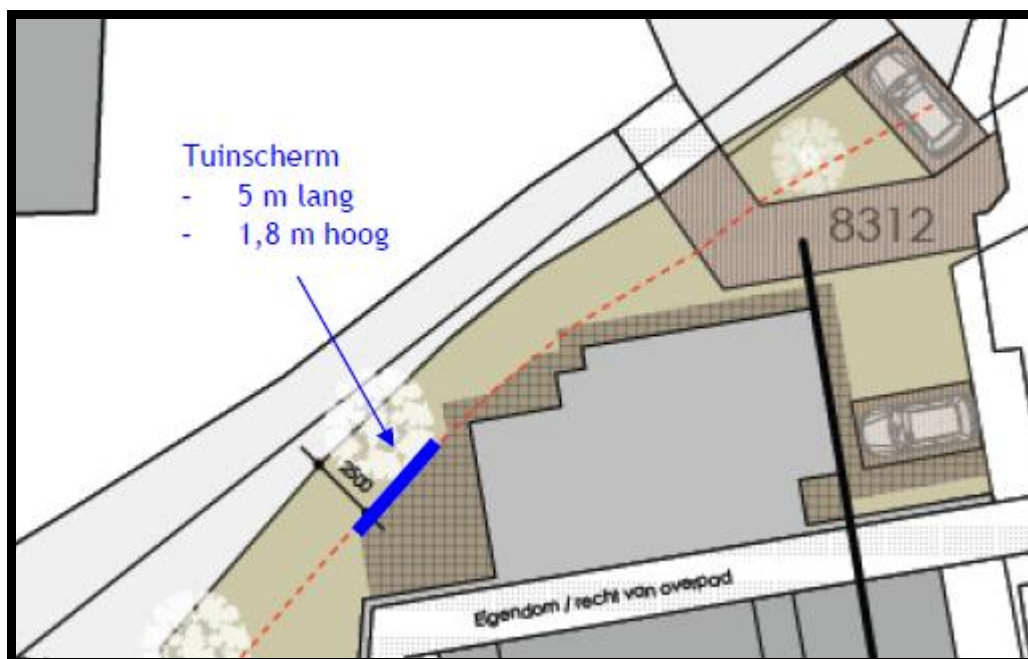
In opdracht van de heer Bras heeft dBvision een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te bepalen of de nieuwbouw aan de Wethouder Venteweg 177 gerealiseerd kan worden. Hiertoe is de geluidbelasting bepaald en is deze getoetst aan de eisen van de Wet geluidhinder en de beleidregels van de gemeente Gouda.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de nieuwbouw vanwege de Goudse Houtsingel hoger is dan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 48 dB. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 55 dB en is daarmee lager dan de maximaal te ontheffen hogere waarde van 63 dB. De geluidbelasting vanwege de Bodegraafsestraatweg bedraagt ten hoogste 48 dB.

Volgens de Wet geluidhinder moet getracht worden overschrijdingen van 48 dB te voorkomen door maatregelen bij of aan de Goudse Houtsingel te treffen. De hiertoe benodigde maatregelen zullen echter te veel geld kosten in relatie tot de omvang van dit nieuwbouwproject.

Om de nieuwbouw mogelijk te maken is ontheffing nodig voor de geluidbelasting vanwege de Goudse Houtsingel. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd te besluiten over het al dan niet verlenen van de ontheffing. Hierbij zullen zij rekening moeten houden met het gemeentelijke beleid aangaande het verlenen van hogere waarden. Volgens het beleid van de gemeente dient er verder minimaal één geluidsarme buitenruimte aanwezig te zijn bij de woning.

De Milieudienst Midden-Holland heeft in haar beoordeling (d.d. 3 mei 2011) van het akoestisch onderzoek aangegeven dat op de westgevel de geluidsbelasting per weg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Daarmee is het berekenen van cumulatie niet van toepassing. In tegenstelling tot de conclusie uit het akoestisch onderzoek blijkt hiermee geen geluidsscherm (afbeelding 3) noodzakelijk voor het creëren van een geluidsarme buitenruimte. Optioneel kan ter verbetering van het woongenot op deze locatie wel een geluidsscherm worden geplaatst.



Afbeelding 3 Optioneel tuinscherm voor het realiseren van een geluidsarme buitenruimte

Toetsing

Op het gebied van geluid dient een hogere waarden procedure te worden gevolgd vanwege de geluidsbelasting van de Goudse Houtsingel alvorens het plan toelaatbaar is. Optie is daarnaast is om een tuinscherm (zie afbeelding 3) te realiseren ter verbetering van het woongenot.

4.3 Externe Veiligheid

Beleidskader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- Rond inrichtingen waarin opslag/verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- Langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Risico's verbonden aan het transport gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in diverse risicoatlassen.

In het Besluit EV Inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verantwoording geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Toetsing

Met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, door buisleidingen, over het spoor en met betrekking tot risicorelevante bedrijven gelden geen beperkingen tot het betreffende perceel.

De planwijziging is vanuit het oogpunt van externe veiligheid toelaatbaar.

4.4 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 5.2 (Luchtkwaliteitseisen) van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Deze wijziging van de Wet milieubeheer is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wijziging houdt in dat de in Nederland toegepaste koppeling tussen ruimtelijke ordening en luchtkwaliteit voor een deel wordt ontkoppeld. Dit maakt het mogelijk om niet voor elk ruimtelijk plan te hoeven toetsen aan de normen. Hierbij is met name het begrip “in betekenende mate” van belang. Net als in het Besluit luchtkwaliteit 2005 zijn ook in de nieuwe wet- en regelgeving grenswaarden opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen, te weten in bijlage 2 van de Wetmilieubeheer.

AMvB en Regeling niet in betekende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL. De AMvB en Regeling “niet in betekende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekende mate” moet worden beschouwd. Deze AMvB is gelijktijdig met het NSL in werking getreden. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Toetsing

Het betreffende bouwplan aan de Wethouder Venteweg bestaat slechts uit één woning. Daarom kan worden geconcludeerd dat het plan vanuit de Wet luchtkwaliteit toelaatbaar is.

4.5 Bedrijvigheid

Beleidskader

Middels de Wet milieubeheer wordt hinder en schadelijke effecten in woonsituaties zoveel mogelijk voorkomen. Eventueel aanwezige bedrijven kunnen ingedeeld worden in een viertal categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies.

Categorie 1: grootste afstand 0 en 10 meter;

Categorie 2: grootste afstand 30 meter;

Categorie 3: grootste afstand van 50 tot 100 meter;

Categorie 4: grootste afstand van 200 tot 300 meter.

Er is geïnventariseerd welke bedrijven zich in de nabijheid van het betreffende perceel bevinden.

Situatie

De bedrijven die zich in de omgeving van het betreffende perceel bevinden zijn:

- Jachtwerf Rik Homan op het perceel Platteweg 33
- Jachtwerf Le Ri Jo op het perceel Platteweg 47
- Aannemersbedrijf Vries en Rutten/Portras aan de Wethouder Venteweg 226

Voor de beide jachtwerven geldt een minimale afstandsmaat van 50 meter. Voor het aannemersbedrijf geldt een minimale afstand van 30 meter. Het plangebied bevindt zich niet binnen de gestelde afstandsmaten van genoemde bedrijven.

Direct ten zuiden van de planlocatie (Wethouder Venteweg 175) is Tibas Openhaarden-Kachels Centrum BV gevestigd. Voor dit detailhandelsbedrijf geldt op grond 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG 2009) een afstandsmaat van 10 meter. Op grond van de indeling van het perceel en gebouw, waarin wonen ook een plaats heeft, en een woonfunctie direct ten zuiden van Tibas (Wethouder Venteweg 173) is het aannemelijk dat de aanwezigheid van deze detailhandelvoorziening geen onevenredige hinder zal veroorzaken voor de toekomstige bewoners van het plangebied.

Aan de Wethouder Venteweg 224 is Arkhuis de Waterput gevestigd. Dit is een gemeenschappelijke woonvoorziening voor mensen met en zonder (geestelijke) handicap. Voor deze maatschappelijke voorziening geldt een afstandsmaat van 10 meter. De afstand tussen beide perceelsgrenzen bedraagt ruim 15 meter. Tevens wordt opgemerkt dat zich op kortere afstand van Arkhuis de Waterput bestaande woonfuncties bevinden. Deze maatschappelijke voorziening vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

Ten westen van het plangebied zijn sportvelden aanwezig. Voor sportvelden inclusief kunstverlichting geldt een richtafstand van 50 meter ten opzichte van woningen in verband met mogelijke geluidshinder. De afstand tot het meest nabijgelegen sportveld bedraagt meer dan 50 meter zodat aan de richtafstand wordt voldaan. Verder wordt opgemerkt dat het plangebied van de sportvelden wordt afgescheiden door een bomenrij welke de mogelijke lichthinder als gevolg van de kunstverlichting grotendeels zal wegnemen. Op grond van voorstaande zal naar verwachting nauwelijks geluids- en lichthinder optreden als gevolg van het sportcomplex.

Toetsing

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bedrijvigheid of andere functies die hinder zullen veroorzaken. Omgekeerd zal de realisatie van de nieuwbouw aan de Wethouder Venteweg 177 bestaande bedrijven of functies niet in hun bedrijfsvoering beperken.

Bedrijvigheid vormt geen knelpunt voor de ontwikkeling.

4.6 Water

Beleidskader

De eisen van het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn gericht op het bereiken van een goede waterhuishoudkundige situatie.

In het recente verleden zijn enkele bepalende beleidsstukken op het gebied van waterbeheer van kracht geworden. Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) bevat werknormen voor de benodigde berging in een gebied gekoppeld aan de functie. Met betrekking tot ecologie en waterkwaliteit is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. Daarnaast geldt de Vierde Nota Waterhuishouding. Deze richtlijnen vormen samen met het waterbeheerplan 2010-2015 en de Keur en Beleidsregels 2009 van Rijnland en het waterplan van de gemeente Gouda het relevante beleidskader. Uit de nota's en plannen zijn de eisen en uitgangspunten relevant voor deze watertoets afgeleid.

Waterbeheerplan 2010-2015

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe keur in werking getreden, alsmede nieuwe beleidsregels. Een nieuwe keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem.

De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Keurvergunning. De

keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De keur en beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website: http://www.rijnland.net/beleid/keur_2009 en <http://www.rijnland.net/beleid/beleidsregels>.

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor Hemelwater

Voor de verwerking van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in

overleg met het waterschap kiezen voor een generieke ‘end-of-pipe’ aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

Toetsing

Op grond van de Keur 2009 (artikel 3.1.4 lid 2) is het verboden in het beheersgebied van Rijnland gebouwen, bouwwerken e.d. te plaatsen, onbebouwde/onverharde grond te verhard en werkzaamheden te verrichten als gevolg waarvan neerslag versneld tot afvoer komt.

Toename van verhard oppervlakte dient gecompenseerd te worden. Hiervoor heeft Rijnland ‘beleidsregel 4: compensatie verhard oppervlak’ opgesteld. Volgens de beleidregel 4 is dit een project met een te verhard oppervlak kleiner dan 500 m² vrijgesteld van compensatie.

De planlocatie is verhard door kiezels, worteldoek en een puinlaag. Door de bouw van de nieuwe woning neemt per saldo het verhard oppervlak van het terrein niet toe (zie tabel).

Watertoets berekening

Toename verhard oppervlakte door nieuwbouw:	
Verhard oppervlak oude situatie	Geheel verhard
Verhard oppervlak nieuwe situatie (na nieuwbouw)	Geheel verhard
Toename verhard oppervlak	Geen toename (< 500m²)

Volgens het beleid van Rijnland is dit een project met een te verhard oppervlak kleiner dan 500 m², en dan is geen compensatie vereist.

Onderhoudsstrook

Rijnland heeft aangegeven dat langs het water een onderhoudsstrook van 2 meter vrijgehouden dient te worden. In een eerder stadium heeft de gemeente al aangegeven dat een strook van 2,5 meter uit het water geheel onbebouwd dient te blijven. Aan deze eis wordt hiermee voldaan.

Afvoer afval en hemelwater

Er zal indien mogelijk gebruik worden gemaakt van een gescheiden rioleringsstelsel. Indien dit om welke reden niet mogelijk is zal een regenwaterriool worden uitgevoerd met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten op tactische plaatsen in het stelsel.

Afstemming watertoets

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is de gemeente verplicht om vooroverleg te plegen met onder andere het Hoogheemraadschap.

Op 2 mei 2011 heeft Rijnland per mail aan de gemeente opmerkingen toegestuurd op de waterparagraaf. De waterparagraaf is hierop aangepast waarbij de gemaakte opmerkingen zijn verwerkt.

4.7 Natuur

Wet- en regelgeving

De bescherming van de Nederlandse natuur maakt onderscheid tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. De regelingen ter bescherming van kwetsbare natuurgebieden en soorten is geregeld in de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet, in werking getreden op 1 april 2002, voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. De onder de Flora- en faunawet beschermde soorten mogen niet worden verstoord of gedood en hun leefgebieden mogen niet worden vernietigd. Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. De Natuurbeschermingswet, in werking getreden op 1 oktober 2005, biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de wet in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten. Op 1 februari 2009 is de wet gewijzigd. De wijziging heeft betrekking op het zogenoemde 'bestaand gebruik'.

Hieronder vallen activiteiten in en om beschermde Natura 2000-gebieden die al plaats hadden voordat een gebied als beschermd gebied is aangewezen.

De wijziging is met name van belang voor provincies (als bevoegd gezag) en voor burgers en bedrijven met bestaand gebruik. De wijzigingen zijn gericht op het verbeteren van de werking van de wet in de praktijk en verbetering van de aansluiting van de wet bij de Habitatrichtlijn.

Onderzoek

In opdracht van de heer Bras heeft IJzerman Advies een quick-scan flora en fauna uitgevoerd op de locatie Wethouder Venteweg 177 te Gouda. Deze quick-scan geeft een beeld van de aanwezige natuurwaarden ter plaatse het projectgebied. Er zijn geen beschermde soorten planten, vogels en vissen aangetroffen.

Op de locatie bevinden zich geen structuren die kunnen dienen als vaste verblijfslocaties voor vleermuizen.

De planlocatie is niet gelegen in of nabij een Natura-2000 gebied of overig beschermd natuurgebied. Een vergunning Natuurbeschermingswet is niet noodzakelijk. Daarnaast is de locatie ook niet gelegen in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Gebiedsbescherming is hier niet aan de orde.

Toetsing

Vanuit het oogpunt van flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het project. Op het moment dat er gebouwd gaat worden of andere voorbereidende werkzaamheden worden uitgevoerd geldt voor de initiatiefnemer echter wel in het kader van de Flora- en faunawet, artikel 2, de zorgplicht. De wet beschouwt alle dieren en planten als waardevol en mensen moeten daar zorgvuldig mee omgaan. Dit is de zorgplicht. Handelingen waarvan iemand weet of kan vermoeden dat ze schadelijk zijn voor soorten of hun directe leefomgeving moeten achterwege worden gelaten. De zorgplicht is zowel van toepassing op beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten, ongeacht vrijstelling of ontheffing.

4.8 Cultuurhistorie

Rijksbeleid

Wet op de archeologische monumentenzorg/Verdrag van Malta

Het archeologisch bodemarchief is de grootste bron voor de geschiedenis van Nederland. Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van deze archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van Malta is geïmplementeerd in de Monumentenwet. De wet op de archeologische monumentenzorg is in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. Op 1 september 2007 is de wet als onderdeel van de monumentenwet in werking getreden.

Het belangrijkste doel is de bescherming van de archeologische waarden in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden.

Nota Belvédère

In 1999 verscheen op rijksniveau de Nota Belvédère en werd Gouda aangewezen als Belvédèrestad grenzend aan het Belvédèregebied de Krimpenerwaard. Doel van de nota is om de cultuurhistorie sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van de ruimte. De cultuurhistorie moet worden gezien als een ruimtelijke kwaliteit die een volwaardige plaats moet krijgen in de ruimtelijke planvorming. Dit beleid heeft met name op gemeentelijk niveau nadere uitwerking gekregen.

Provinciaal beleid

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland uit 2003 geeft voor de regio Gouwestreek-Krimpenerwaard de cultuurhistorische waarden in archeologisch en landschappelijk opzicht en voor wat betreft de nederzettingen aan.

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. Bij het ontwikkelen van plannen is het van belang de AMK en de IKAW te gebruiken. De provincie Zuid-Holland gebruikt beide kaarten bij advisering en beoordeling van onder andere (wijziging van) bestemmingsplannen.

Tevens geeft de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland voor de Breevaart aan dat deze vaart een historisch landschappelijke lijn betreft met hoge waarde.

De gemeente Gouda heeft echter zelf beleid ontwikkeld.

Gemeentelijk beleid

Nota Cultuurhistorie

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

In de nota is beleid geformuleerd dat voor *bepaalde locaties, aangegeven op de “gele vlekkenkaart”*, waar zich nieuwe ontwikkelingen voordoen, een cultuurhistorische analyse wordt opgesteld. Door de

analyse worden alle belangrijke waarden in kaart gebracht zodat daarmee, bij de uitvoering van het plan, rekening kan worden gehouden.

Cultuurhistorische rapportage Wethouder Venteweg 177 te Gouda

Deze cultuurhistorische rapportage (Veenstra, Los en Sitsen architecten BNA, Juli 2004) is destijds opgesteld vooruitlopend op het te maken bouwplan voor de Wethouder Venteweg 177 in Gouda. In het rapport zijn de volgende samenvatting en aanbevelingen opgenomen.

Ondergrondse waarden

De archeologische basiskaart van Gouda laat zien dat ter plaatse van de kavel aan de Wethouder Venteweg 177 een “lage verwachting” van archeologische waarden is. Dit is mede als gevolg van het feit dat de weg lange tijd geen bebouwing kende. Een “lage verwachting” betekent dat er een meldingsplicht bestaat indien er resten van een mogelijk monument worden gevonden. Een archeologievergunning is niet nodig.

Bovengrondse waarden

Aan de Wethouder Venteweg kwamen, in tegenstelling tot nabijgelegen ontginningsbases, pas in de 19e eeuw de eerste boerderijen te liggen.

De ontginningsbases liepen langs de uiteinden van de percelen, daar waar doorgaans de boerderij was gelegen. De lintbebouwing die in de loop van de tijd aan de Wethouder Venteweg is ontstaan is kenmerkend voor de oude polderwegen en dient te worden gerespecteerd.

De bebouwing aan de Wethouder Venteweg is zeer divers. Er staat nog een enkele boerderij uit de 19e, begin 20e eeuw en er liggen aan de weg een aantal blokken geschakelde woningen uit de jaren '30. Het merendeel van de bebouwing bestaat uit eigentijdse vrijstaande en twee onder een kap villa's uit de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw. Alleen de vooroorlogse bebouwing heeft cultuurhistorische waarde. Door de grote verschillen in bebouwing en beeldkwaliteit is er voor de Wethouder Venteweg geen richtlijn voor wat betreft bouwtypologie of beeldkwaliteit.

De bebouwing aan de Wethouder Venteweg bestaat uit maximaal 3 verdiepingen met een maximale goothoogte van ca. 9 meter en een nokhoogte van maximaal ca. 13 meter hoog. Het verdient aanbeveling om bij het bouwplan de omgevingshoogten te respecteren.

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur in het gebied rond de Wethouder Venteweg kenmerkt zich door een specifieke verkavelrichting. Deze is zowel in het wegenverloop, de waterlopen als ook in de bestaande bebouwing zichtbaar. De noordzuidelijke richting is ontstaan door de ontginningen die circa 10 eeuwen geleden vanaf de Hollandsche IJssel zijn begonnen. De Platteweg en de Achterwillenseweg fungeerden hierbij als ontginningsbases.

De Wethouder Venteweg vormde een verbinding tussen deze twee wegen. De betekenis van de Wethouder Venteweg, z'n oorspronkelijke ligging en structuur als ook het landelijke karakter dient gerespecteerd te worden.

De kavel Wethouder Venteweg 177 is omringd door groen en water. Behoud van dit groene karakter zoals de weelderig begroeide berm/walkant, is een vereiste.

Het bouwplan voor het perceel Wethouder Venteweg is ontworpen met inachtneming van de conclusies en aanbevelingen die in het rapport zijn opgenomen.

4.9 Verkeer en parkeren

De parkeernorm die de gemeente Gouda hanteert is, afhankelijk van de gebruiksvloeroppervlakte:

- 1,6 ($< 85 \text{ m}^2$);
- 1,8 ($85\text{-}110 \text{ m}^2$);
- 2,0 ($> 110 \text{ m}^2$).

Het bouwplan voor de woning gaat uit van een gebruiksvloeroppervlakte van 205.53 m^2 .

Op basis van de parkeernorm moeten er twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Het bouwplan voorziet in twee parkeerplaatsen en er is voldoende ruimte om deze plaatsen op eigen terrein te realiseren.

Het perceel zal via de Wethouder Venteweg worden ontsloten en het Molenpad zal worden behouden.

5. Juridische plantoelichting

5.1 Toetsing aan de wijzigingsregels

Op 27 januari 2010 is het bestemmingsplan “Noord” door de gemeenteraad vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het betreffende perceel bestemd als “Verkeer-Verblijf (V-V)”. Naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft 2M Architectuur BV, namens de eigenaar de heer Bras, een zienswijze ingediend. De zienswijze betrof het wijzigen van de bestemming “Verkeer-Verblijf (V-V)” in een bestemming die de bouw van een woning mogelijk maakt.

De gemeente Gouda heeft naar aanleiding van deze zienswijze het volgende geantwoord: Burgemeester en wethouders hebben zich in een brief van 2 maart 2009 bereid verklaard om in het ontwerp-bestemmingsplan Noord een wijzigingsbevoegdheid, als bedoeld in artikel 3.6, lid 1a van de Wet ruimtelijke ordening op te nemen. Aan deze bereidheid heeft het college de volgende voorwaarden gekoppeld:

Aanvrager dient de wijzigingsbevoegdheid ruimtelijk te onderbouwen en daarin de resultaten van het onderzoek naar geluidsbelasting vanwege het wegverkeer, lucht en bodem op te nemen;

Er dient een planschadeovereenkomst, als bedoeld in artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening te worden gesloten;

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit dient op hoofdlijnen in te stemmen met een bouwplan voor deze locatie.

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft inmiddels ingestemd met het bouwplan. Hoewel ten tijde van de beantwoording van de zienswijzen aan de eerste twee voorwaarden nog niet was voldaan, is het college bereid om in het ontwerp-bestemmingsplan Noord een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, die de bouw van de betreffende woning mogelijk kan maken.

De door 2M Architectuur BV ingediende zienswijze is overgenomen door in het bestemmingsplan Noord een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Het betreft Artikel 33.4 “wro-zone- wijzigingsgebied “.

Op grond van artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van de realisering van één woning ter plaatse van de aanduiding “wro-zone – wijzigingsgebied 2”. Bij de wijziging dienen de volgende uitgangspunten in acht te worden genomen:

- a) De maximale goothoogte bedraagt 6 m;
- b) De maximale bouwhoogte bedraagt 11 m;
- c) Binnen het wijzigingsgebied wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van de functies in het wijzigingsgebied;
- d) De ontsluiting voor autoverkeer vindt plaats vanaf de Wethouder Venteweg;
- e) De bestaande ontsluiting voor langzaamverkeer (Molenpad) dient te worden gehandhaafd.

De voorwaarden van de leden a en b zijn verwerkt in de bouwregels. En naar aanleiding van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de planwijziging, wat betreft de leden c, d en e voldoet aan de wijzigingsregels en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

5.2 Juridische vormgeving

Wanneer dit wijzigingsplan rechtskracht heeft verkregen, zal het deel uitmaken van het vigerende bestemmingsplan Noord. Dit betekent dat de regels uit dit bestemmingsplan onverkort van toepassing blijven.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente zal met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afsluiten. Voor de gemeente Gouda zijn er verder geen financieel-economische gevolgen vanwege de planwijziging.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan heeft op grond van art. 3.9a Wro conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) heeft de gemeente vooroverleg gevoerd met waterschap, provincie en ministerie van VROM.

Voorafgaand aan het maken van het definitieve ontwerp en het opstellen van het bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer overleg gevoerd met de direct omwonenden. Deze hebben te kennen gegeven geen bezwaar te hebben tegen het betreffende bouwplan.