



gouda

middenwillens e.o

bestemmingsplan

adviesbureau voor ruimtelijk beleid
ontwikkeling
en inrichting



gouda

middenwillens e.o.

bestemmingsplan

procedure

plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	beroep
11986.00	25 nov. 2008	22 apr. 2009		

opdrachtleider : ir. R.A. Sips



Inhoud van de toelichting

1

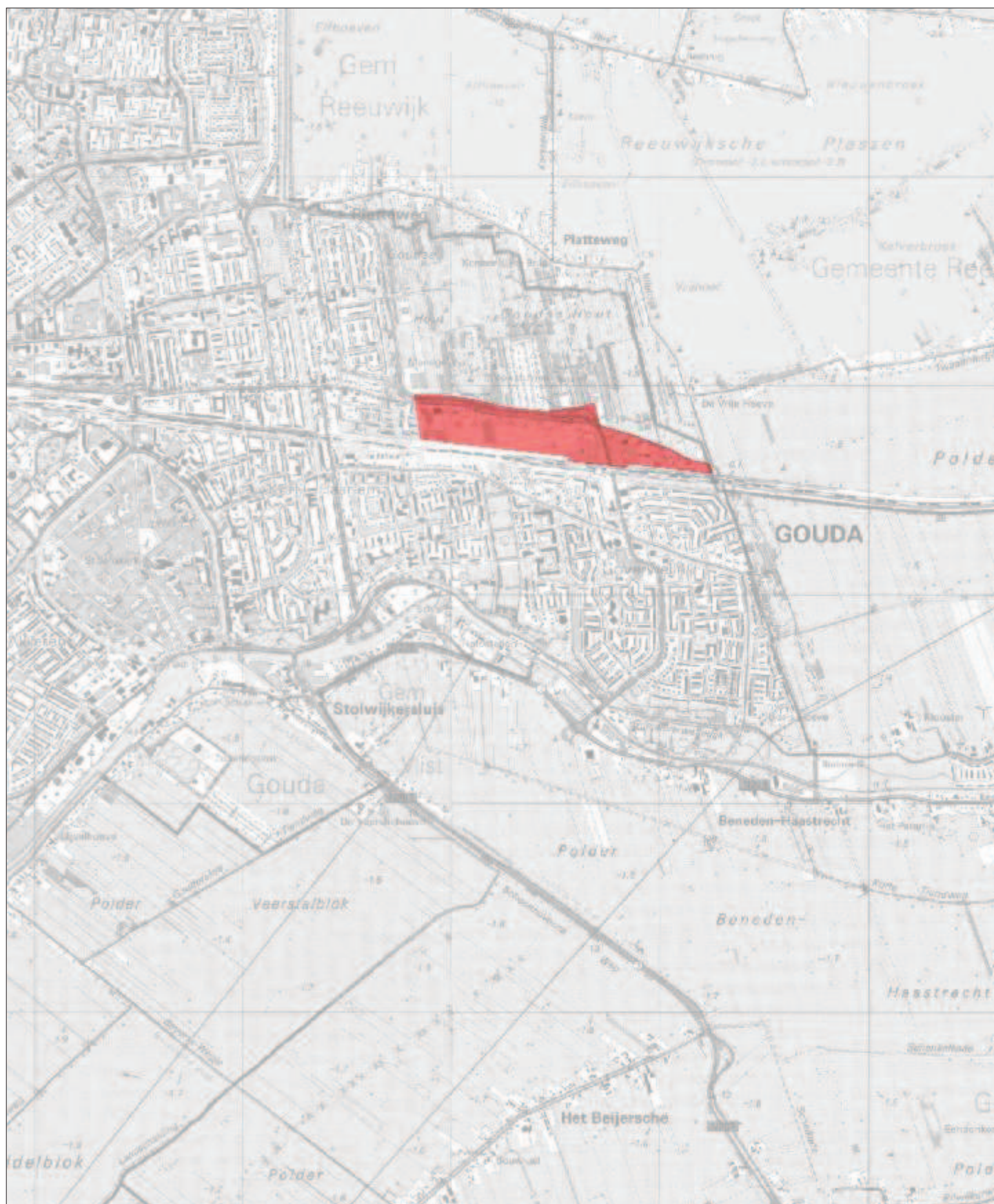
1. Inleiding	blz. 5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Doel bestemmingsplan	5
1.3. Ligging plangebied	5
1.4. Vigerend bestemmingsplan	5
1.5. Planvorm	5
1.6. Leeswijzer	6
2. Beleidskader	7
2.1. Nationaal beleid	7
2.2. Provinciaal beleid	7
2.3. Gemeentelijk beleid	8
3. Gebiedsvisie	11
3.1. Bestaande situatie	11
3.2. Cultuurhistorie	11
3.3. Visie	12
4. Stedenbouwkundig ontwerp	15
4.1. Hoofdstructuur	15
4.2. Bebouwing	15
4.3. Ontsluiting	16
4.4. Parkeren	16
4.5. Groen en water	16
5. Milieu	17
5.1. Inleiding	17
5.2. Geluid	17
5.2.1. Wegverkeerslawaaï	17
5.2.2. Railverkeerslawaaï	17
5.3. Luchtkwaliteit	18
5.4. Externe veiligheid	19
5.5. Bodem	21
5.6. Leefbaarheid en leefomgevingskwaliteit	22
5.7. Energie en duurzaam bouwen	22
5.8. Bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied en in de omgeving	23
5.9. Waterhuishouding	23
5.10. Ecologie	26
5.10.1. Bestaande situatie en beoogde ontwikkelingen	26
5.10.2. Toetsingskader	26
5.10.3. Onderzoek	27
5.11. Archeologie	28
6. Juridische planbeschrijving	31
6.1. Planvorm	31
6.2. Toelichting per artikel	31
7. Uitvoerbaarheid	35
7.1. Financiële uitvoerbaarheid	35
7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7.3. Handhaving	36

Bijlagen:

1. Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
2. Samenvatting en beantwoording inspraakreacties.
3. Samenvatting en beantwoording overlegreacties.
4. Brieven overlegreacties.
5. Archeologische basiskaart gemeente Gouda.
6. Uitvoeringsadvies Middenwillens (RPS BCC, 30 januari 2008).
7. Ontheffing Flora- en faunawet (12 maart 2008).

Separate bijlagen:

1. BAAC-rapport.
2. Compensatie voor de rugstreeppad in het kader van de natuurwetgeving (Grontmij, juli 2006).
3. Ontheffing Flora- en faunawet (8 november 2006).
4. Akoestisch onderzoek Middenwillens Stationskavel te Gouda (DHV, oktober 2008).
5. Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder, Woningbouw Goudse Waard (DHV, mei 2008).
- 5a. Akoestisch onderzoek Weg- en railverkeerslawaaï Achterwillenseweg 98 en 106 te Gouda, 11 februari 2009.
6. Milieuadvisering bestemmingsplan Middenwillens en omgeving te Gouda (Milieudienst Midden-Holland, november 2008).
7. Verordening inzake monumenten en archeologie (gemeente Gouda).



1:25.000

Figuur 1, ligging plangebied

1.1. Aanleiding

Voor het gebied Middenwillens, gelegen aan de oostzijde van Gouda, bestaan al langer plannen voor ontwikkeling. In het verleden is gedacht aan een lichte vorm van bedrijvigheid. Het bestemmingsplan Goverwelle (1990) voorzag in deze ontwikkeling. In dit kader zijn de gronden van Middenwillens grotendeels reeds verworven en is het plangebied deels al bouwrijp gemaakt. Door veranderingen in de bedrijvenmarkt is de definitieve ontwikkeling van het gebied echter nooit definitief doorgezet. Het gemeentebestuur van Gouda heeft in 2003 dan ook ingestemd met een alternatieve herontwikkeling naar wonen.

Voor de ontwikkeling van het gebied Middenwillens is thans de realisering van woningbouw voorzien. Het vigerende bestemmingsplan Goverwelle (inclusief de eerste herziening) laat deze invulling niet toe.

Een nieuw bestemmingsplan zal dan ook de juridisch-planologische basis moeten bieden voor de gewenste nieuwe ontwikkelingen. Basis voor het nieuwe bestemmingsplan zijn de Nota van Uitgangspunten Middenwillens (25 mei 2004) en het Stedenbouwkundig plan van bureau Khanderkar (augustus 2006).

1.2. Doel bestemmingsplan

Het bestemmingsplan zal primair de ontwikkeling van woningbouw in het gebied tussen de kavelpoppen aan de Achterwillenseweg en de spoorbaan mogelijk maken. Daarnaast wordt de bestaande bebouwing aan de Achterwillenseweg en de bestaande (begin 2006 opgeleverde) bebouwing in Willenslande in het bestemmingsplan opgenomen. Op basis van het voorontwerp-bestemmingsplan is een specifieke verklaring van geen bezwaar door de provincie verleend.

1.3. Ligging plangebied

Het plangebied ligt tussen het Goudse woongebied Goverwelle en het recreatiegebied Goudse Hout en de Reeuwijkse Plassen. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Goudse Houtsingel en de Achterwillenseweg, aan de zuidzijde door de spoorbaan Utrecht-Rotterdam en aan de westzijde door de watergang ten oosten van het Gloriantplantsoen. De oostgrens van het plangebied ligt ten westen van de Willensgade. De plangrenzen sluiten aan op die van het bestemmingsplan Achterwillenseweg en de in voorbereiding zijnde herziening van het bestemmingsplan Goverwelle. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar figuur 1.

1.4. Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan Goverwelle, vastgesteld op 26 maart 1990 en gedeeltelijk goedgekeurd op 20 november 1990. Aan enkele planonderdelen is op 16 december 1992 door de Kroon goedkeuring onthouden. Ter reparatie van deze onthoudingen van goedkeuring van Gedeputeerde Staten en de Kroon, is de 1^e herziening van het bestemmingsplan Goverwelle opgesteld. Deze is op 30 juni 1997 vastgesteld en goedgekeurd op 3 februari 1998.

1.5. Planvorm

De bestemmingsregeling van een bestemmingsplan dient als titel voor bouwvergunningverlening, maar ook als grond voor handhaving. Het gemeentelijk beleid heeft als uitgangspunt dat bestemmingsplannen globaal van opzet dienen te zijn vanwege het belang van een flexibel ruimtelijk beleid. Onnodig gedetailleerde bestemmingsplannen zijn in het algemeen ontoereikend om te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen. De bestemmingsregelingen dienen

echter wel voldoende rechtszekerheid te bieden aan de belanghebbenden. Er zal dus een middenweg moeten worden gevonden.

Gekozen is voor directe bestemmingen (inclusief de benodigde flexibiliteit) voor het grootste deel van het plangebied. Hiermee is direct bouwrecht van toepassing conform de bestemmingsregelingen die bij het betreffende perceel horen. Door de verruiming van de bouwvlakken aan de Achterwillenseweg 96 tot en met 128a even, zijn overeenkomstig het projectplan bestemmingsplan Middenwillens van maart 2005, voor dit deel van het plangebied extra bouw mogelijkheden gecreëerd. Binnen het te ontwikkelen gebied is gebruikgemaakt van diverse flexibele regelingen. Er wordt onder andere gebruikgemaakt van een voorgevellijn waar achter een deel van de nieuwbouw (de rijwoningen) geplaatst moet worden. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor de inrichting van de eilanden in een later stadium, bijvoorbeeld bij een keuze voor een ander woningtype, nog aangepast kan worden.

Voor uitgebreide toelichting op de planvorm wordt verwezen naar paragraaf 6.1 van hoofdstuk 6.

1.6. Leeswijzer

In de toelichting wordt, na de inleidende paragrafen van hoofdstuk 1, in hoofdstuk 2 een beknopte beschrijving gegeven van het relevante beleidskader. Hoofdstuk 3 bevat een globale beschrijving van het gehele plangebied. Het hoofdstuk start met een overzicht van de bestaande situatie, gevolgd door een beschrijving van de toekomstige situatie. Voor het nog te ontwikkelen gebied is een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld, welke in hoofdstuk 4 zal worden besproken. In hoofdstuk 5 wordt aangegeven hoe de relevante (milieu)randvoorwaarden en het beleid voor de verschillende facetten in het bestemmingsplan is vastgelegd. De juridische opzet van het plan is uiteengezet in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 bevat een verantwoording van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid, en behandelt de handhaving van het plan. De resultaten van de inspraak en het overleg ingevolge artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn eveneens weergegeven in hoofdstuk 7.

Na de toelichting volgen de regels, deze zijn als volgt opgebouwd. De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels, de regels over de verschillende bestemmingen zijn in hoofdstuk II weergegeven. In hoofdstuk III zijn de algemene regels vastgelegd en in hoofdstuk IV de overgangs- en slotregels.

2.1. Nationaal beleid

Nota Ruimte (2006)

In de nota worden vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Meer specifiek voor steden en netwerken staan de volgende beleidsdoelen centraal: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaaleconomische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Het Rijk wil verstedelijking zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken waar Gouda deel van uitmaakt. Het ontwikkelingsperspectief is erop gericht de ruimtelijke, culturele en economische diversiteit van de Randstad te behouden en te versterken en de eigen ruimte-vraag binnen de Randstad op te vangen. In de Randstad moet tussen 2010 en 2030 rekening worden gehouden met een vraag naar circa 440.000 woningen. Een deel van de woningen kan worden gebouwd door "verdichting" in bestaand stedelijk gebied. Het streefgetal voor de realisatie van woningen en arbeidsplaatsen in het bestaand bebouwd gebied van stedelijke netwerken is 40% van het totale uitbreidingsprogramma, hoewel het rijk rekening houdt met 25% op basis van de tegenvallende praktijk. Een optimale benutting van het bebouwde gebied blijft van groot belang.

2.2. Provinciaal beleid

Streekplan Zuid-Holland Oost (2003)

In het Streekplan is het plangebied deels aangewezen als bestaand bedrijventerrein en deels als stads- en dorpsgebied met als hoofdfunctie wonen, maar waarin ook stedelijke voorzieningen voorkomen. De provincie gaat ervan uit dat in de planperiode (tot 2015) alle gemeenten in staat zijn om de verstedelijkingsopgave binnen de bebouwingscontouren te realiseren. De gemeenten worden uitgedaagd om ruimte te winnen door onder andere woonmilieutransformatie, meervoudig ruimtegebruik en functiemenging.

Station Gouda Goverwelle heeft geen bijzondere knooppuntstatus in het provinciale beleid.



Figuur 2 Uitsnede streekplankaart

De gemeente is vrij om te bepalen welke ontwikkelingen binnen de rode contour zullen plaatsvinden. Ondanks dat het te ontwikkelen gebied in het streekplan als bedrijventerrein is aangegeven, heeft de gemeente de bevoegdheid om te kiezen voor een te ontwikkelen woongebied op de betreffende locatie, mits deze keuze goed onderbouwd is. De verminderde economische activiteiten omstreeks 2003 hebben ertoe geleid dat de vraag naar bedrijfs- en kantoorkeuzes aanzienlijk is ingezakt. Gevolg daarvan was dat de verwezenlijking van de bedrijfsbestemmingen in het gebied tussen de Achterwillenseweg en de spoorbaan niet van de grond kwam. Andere gebieden zoals de Spoorzone, de Goudse Poort en het Gouwe Park bieden meer kansen voor het realiseren van bedrijfsfuncties. Een woonfunctie in Middenwillens biedt mogelijkheden om op betrekkelijk korte termijn woningen te realiseren in het middeldure en dure segment. Op grond van deze overwegingen heeft het gemeentebestuur besloten om in Middenwillens een woonfunctie planologisch mogelijk te maken. Van ambtelijk zijde van de provincie Zuid-Holland is destijds ingestemd met het omzetten van de werkfunctie naar een woonfunctie.

2.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Gouda (2006)

Binnen de gemeente Gouda en haar directe omgeving vinden de komende jaren een aantal grootschalige, ruimtelijke ontwikkelingen plaats. Ruimtelijk gezien moeten al deze activiteiten goed in elkaar passen, om Gouda op een verantwoorde manier te laten groeien. De gemeente brengt dit in beeld met de ruimtelijke structuurvisie.

De ruimtelijke structuurvisie geeft op hoofdlijnen, voor de (middel)lange termijn, de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Gouda aan. De ruimtelijke structuurvisie bevat een plankaart voor 2020 en een visiekaart voor 2030.

Feitelijk wil Gouda wat elke stad wil, namelijk een vitale stad zijn, nu én in de toekomst. Aan het realiseren van deze wens is voor de periode tot 2030 een aantal specifiek Goudse opgaven gekoppeld:

- de binnenstad vitaal houden;
- versterken van de regiofunctie;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- realiseren van voldoende, gedifferentieerde én aantrekkelijke woonmilieus;
- ontwikkelen van stedelijke knooppunten;
- 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.

Met behulp van de structuurvisie Gouda zal meer samenhang plaatsvinden tussen de lopende projecten. Een van deze projecten is het ontwikkelen van de woonbuurt Middenwillens op het braakliggende terrein tussen de spoorlijn Gouda-Utrecht en de Goudse Houtsingel, vlakbij het station Goverwelle.

Woonvisie Gouda, centrum in de Deltametropool, 2003

De woonvisie vormt het kader voor het woonbeleid in Gouda. De hoofdpoging van het Goudse woonbeleid is het zo goed mogelijk benutten en uitbreiden van de woningvoorraad. Gouda wil zich daarbij ontwikkelen als een van de centra in de Deltametropool. De nadruk in het woonbeleid ligt bij het op gang brengen van de doorstroming om te komen tot een efficiënter gebruik van de woningvoorraad. Het toevoegen van woningen is prioriteit één. Het realiseren van woningen met name in het middeldure en dure prijssegment biedt mogelijkheden om de doorstroming op gang te brengen.

Ook in de twee monitoren van de woonvisie, 2005 en 2007, wordt nog gekozen voor de inzet op strategische toevoegingen aan de woningvoorraad, dat wil zeggen in de nieuwbouw met name een accent op koopwoningen en op middeldure en dure woningen. Met name een groenstedelijk woonmilieu is in Gouda erg gewild. De invulling voor Middenwillens past dan ook goed binnen het gemeentelijk woonbeleid.

Waterplan Gouda

Onderstaand worden de vier sporen zoals beschreven in het waterplan Gouda (mei 2003) weergegeven met daarbij de meest relevante maatregelen per spoor voor het plangebied Mid-denwillens:

1. droge voeten: vergroten waterbergend vermogen van gebied en van woning;
2. gezond water: behoud en aanleg van natuurvriendelijke oevers, gescheiden rioolstelsel;
3. sprekend water: belevingsrelatie woonwijk en water vergroten, bruggen hebben voorkeur boven duikers, waterontdekplekken één oever openbaar houden, aanleg van vlonders en steigers door particulieren qua materiaalgebruik reguleren;
4. werken aan water: anticiperen op toekomstige beheer- en onderhoudsafspraken.

3.1. Bestaande situatie

Het plangebied wordt gekenmerkt door drie structuurbepalende elementen. De eerste structuur is de oorspronkelijke slagenstructuur, die onder een hoek van circa 75 graden op de spoorlijn staat. De spoorlijn is het tweede structuurbepalende element. De spoorlijn snijdt Gouda als het ware doormidden. Het derde structuurbepalende element is de open bebouwing langs de Achterwillenseweg, waardoor de spoorlijn duidelijk zichtbaar is vanaf de Goudse Houtsingel.

Het plangebied kan globaal gezien in drie deelgebieden worden opgedeeld: het eerste deelgebied, Willenslande, omvat de westhoek van het plangebied en bestaat uit nieuwbouwwoningen. Het tweede deelgebied omvat de bestaande woningen aan de Achterwillenseweg ten westen en ten oosten van de Goverwelletunnel. In het derde deelgebied, Middenwillens, zullen naar verwachting 270 woningen worden gerealiseerd. Middenwillens is gelegen tussen de nieuwbouwuurt Willenslande, de Achterwillenseweg en de spoorbaan Utrecht-Rotterdam/Den Haag. Het NS-station Goverwelle bevindt zich direct ten zuidoosten van Middenwillens.

Het totale plangebied bestaat op dit moment enerzijds uit (voormalig) agrarisch gebied aan de Achterwillenseweg met circa 30 landelijke woningen, aannemersbedrijf C.J. Smit en Zn BV (funderingen) en een recent gebouwde fietsenwinkel en anderzijds uit de reeds gerealiseerde nieuwbouw in de buurt Willenslande, bestaande uit 13 herenhuizen, 28 woon/werkwoningen en 18 appartementen.

3.2. Cultuurhistorie

Cultuurhistorisch gezien heeft het gebied een weinig opvallende geschiedenis gekend. In de literatuur en de bronnen is er weinig over dit gebied terug te vinden. Na de ontvening heeft het lange tijd een agrarisch karakter gekend. Midden 19^e eeuw vond er een grote ingreep plaats met de aanleg van de spoorlijn Utrecht-Gouda. De oude verkaveling werd doorsneden waarmee gebieden van elkaar geïsoleerd raakten. In de 20^e eeuw kwamen er nieuwe ontwikkelingen tot stand. Het begon met de bouw van kassen in dit gebied, later gevolgd door woningbouw, zij het dat dit laatste op bescheiden schaal plaatsvond.

Opvallend hierbij is dat deze bebouwing op het achtereind van de oude ontginningen kwamen te liggen, ten zuiden van de achterkade, thans de Achterwillenseweg geheten. Hierdoor vond een omdraaiing in de structuur en beleving van het gebied plaats: wat eertijds een achtereind vormde, veranderde nu in de voorzijde van de kavels. Nog wat later, eind 20^e eeuw, werd het deelgebied Willenslande opnieuw ingericht en van woningen voorzien zonder daarbij vast te houden aan de oude verkavelingsstructuur. In het ontwikkelingsgebied Middenwillens dreigt nu iets soortgelijks te gebeuren, daar een flink deel van het oude terrein onder een laag zand is verdwenen met als gevolg dat de sloten die grotendeels de structuur bepaalden deels verdwenen zijn. Het deelgebied ten oosten van de Goudse Houtsingel kent nog zijn historische verkaveling die, zoals het er nu naar uitziet, niet bedreigd wordt.

De bestaande bebouwing in het te ontwikkelen gebied (Middenwillens) vertegenwoordigt nauwelijks monumentale waarde, dit vanwege het weinig beduidende karakter en de geringe uniciteit van de meeste panden. Alleen het pand Achterwillenseweg 102 wijkt qua voorkomen af in positieve zin. Het met zorg uitgevoerde metselwerk is typerend voor de jaren '20/'30 van de twintigste eeuw. Het metselwerk is voorzien van subtiele details. Tevens heeft het pand een opvallende dakvorm. Het pand Achterwillenseweg 114 en mogelijk de nummers 110, 112 en 124 zijn interessant vanwege hun voorgeschiedenis. Het zijn, naar het lijkt, varianten op de normaalwoningen die in de wederopbouwperiode werden geïntroduceerd. Ondanks hun lokale cultuurhistorische waarde kunnen deze panden geen positieve monumentale waardering worden toegekend.

Aanbeveling

Het zou nastrevenswaardig zijn de oude verkaveling van Middenwillens weer zichtbaar te maken bij de ontwikkeling van dit gebied. Tevens zou bij verdere invulling van dit gebied, in ieder geval aan de Achterwillenseweg, getracht moeten worden aan te sluiten bij de huidige maat, zowel wat hoogte als breedte betreft, van de reeds bestaande bebouwing. Eventuele ontwikkelingen in het deelgebied ten oosten van de Goudse Houtsingel zouden met terughoudendheid moeten worden uitgevoerd. Het karakter als overgangsgebied van de intensief bebouwde wijken naar het open, nagenoeg onbebouwde, platteland zou gehandhaafd moeten blijven. Wat de bebouwing in het te ontwikkelen gebied betreft, wordt alleen aan het pand Achterwillenseweg 102 wordt een positieve monumentale waardering toegekend. Dit houdt in dat er vanuit bouwhistorisch oogpunt moet worden gestreefd om zoveel mogelijk de positief gewaardeerde elementen te behouden. Aanpassingen zijn vanuit bouwhistorisch oogpunt mogelijk wanneer het karakter en de bepaalde monumentale waarden zoveel mogelijk blijven bestaan.

3.3. Visie

Grondgedachte en thema

De grondgedachte is een woonbuurt met aansluiting en aanhechting aan de bestaande stedelijke structuur van Gouda en een hoogwaardige plankwaliteit in gebouwen en gebouwde omgeving. Deze nieuwe woonbuurt zal enerzijds in de bestaande structuur (verkavelingspatroon en slotenpatroon) worden ingepast en anderzijds een nieuw elan en uitstraling omvatten.

Woningen

Binnen het plangebied zal een goede afstemming van gebouwde en ongebouwde omgeving moeten plaatsvinden. Ook meerdere oriëntatiepunten vanaf de spoorlijn en vanaf de (entrees van de) Achterwillenseweg/Goudse Houtsingel zijn gewenst. De filosofie van de buurt is een buurt waar het prettig wonen is, zowel binnen- als buitenshuis.

Het hierop aansluitende thema van de woonbuurt is groenstedelijk duurzaam en veilig wonen. Bij de typologie groenstedelijk hoort een dichtheid van 20 tot 35 woningen per hectare. Binnen het plangebied zal sprake zijn van variatie en differentiatie.

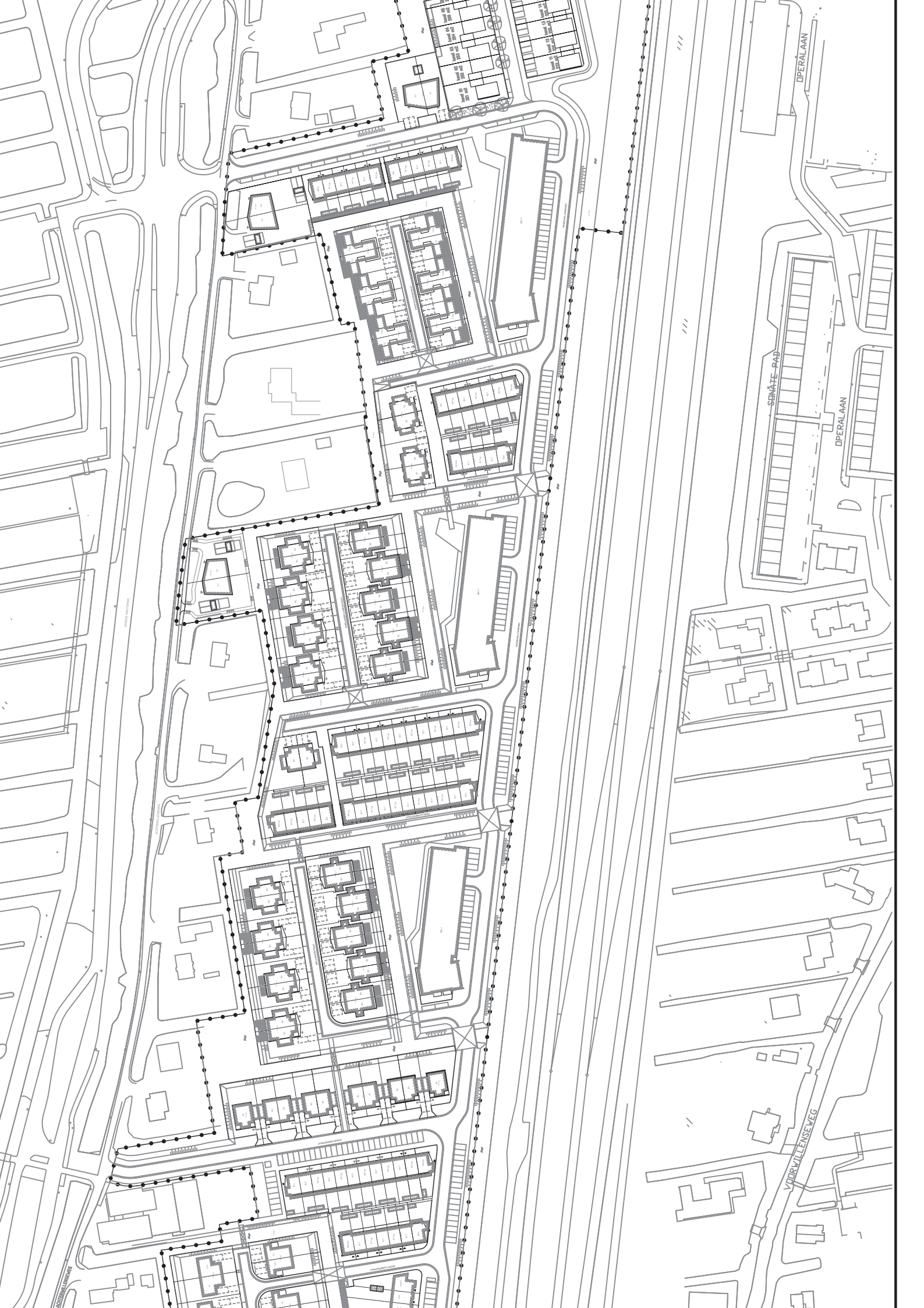
Speelplekken

De te realiseren speelplekken dienen breed georiënteerd te zijn: zowel voor spelen onder toezicht (tot 4 jaar) als voor spelen voor kinderen tot 12 jaar. Uitgangspunt is de speelplekken zo multifunctioneel mogelijk in te richten en dubbelgebruik te bevorderen. Zo is de speelplek ook een ontmoetingsplek voor de ouders.

Het is van belang dat de speelplekken sociaal veilig zijn en dat er kindvriendelijke materialen worden toegepast. De vormgeving van de speelplek dient te voldoen aan de veiligheidseisen zoals beschreven in het Attractiebesluit.

Duurzaamheid

De gemeente streeft naar toepassing van maatregelen als duurzaam bouwen, energiebesparing, geluidsarm bouwen en wonen, veilig wonen, toegankelijk wonen en betaalbaar bouwen.



4. Stedenbouwkundig ontwerp

15

Voor Middenwillens, het nog te ontwikkelen deelgebied, is in opdracht van Slokker Vastgoed MLN door Khandekar Stadsontwerp en Landschapsarchitectuur B.V. in samenwerking met de gemeente Gouda een stedenbouwkundig plan (zie figuur 3) opgesteld.

Op stadsniveau is Middenwillens een gebied dat ligt tussen het Goudse woongebied Goverwelle en het recreatiegebied Goudse Hout en de Reeuwijkse Plassen. Op een lager schaalniveau vormt het gebied een overgang tussen de fijnmazige en open structuur van de oude woningen langs de Achterwillenseweg en de grovere en dichtere structuur van de bebouwing in Goverwelle en de gestrekte spoordijk.

Middenwillens vormt het overgangsgebied tussen enerzijds de dynamische, drukke wereld van het spoor en nieuwbouw en anderzijds de landelijke, rustieke en verstilde wereld van het slagenlandschap. De nieuwe buurt Middenwillens zal zorgen voor een soepele overgang tussen deze twee werelden en zal hierbij profiteren van de kwaliteiten van deze karakteristieke omgeving.

4.1. Hoofdstructuur

De slagenstructuur is het duidelijkst te ervaren aan de noordzijde van de Goudse Houtsingel en op de koppen langs de Achterwillenseweg. Hier blijft de slagenstructuur gehandhaafd. Ter versterking van de slagenstructuur worden zes sloten gehandhaafd c.q. teruggebracht in het plangebied.

De bebouwing langs het spoor zal het spoor begeleiden. De voorkant van de woningen is georiënteerd op het spoor om zodoende een scherm te vormen tegen de geluidsinstraling en voor de sociale controle. Langs het spoor is ruimte voor enkele woonelementen met ten hoogste zes bouwlagen.

De huidige open bebouwingsstructuur, gevormd door de solitaire woningbouw langs de Achterwillenseweg, waarbij de hoogte varieert van één tot en met drie lagen met kap, wordt cultuurhistorisch waardevol geacht. Deze structuur zal dan ook als stedenbouwkundig uitgangspunt worden voortgezet in het nog te ontwikkelen deelgebied. Dit gebied, omvattend de ruimte tussen Willenslande en de ontsluitingsweg nabij de tunnel, wordt ingevuld met circa 270 woningen.

4.2. Bebouwing

Woningen

De bebouwing zal voornamelijk bestaan uit twee-onder-een-kap- en rijwoningen met twee lagen en een kap. De richting van de bouwblokken is gerelateerd aan de slotenstructuur ten noorden van Middenwillens.

In het woongebied liggen vier wooneilanden, gescheiden door de rijwoningen. Door waterverbindingen te maken, loodrecht op de bestaande slotenstructuur, zijn de eilanden met water omgeven. Op de eilanden bevinden zich woningen met vlonders en tuinen, die direct aan het water grenzen en hier optimaal van profiteren. De kaprichting van deze woningen versterkt de richting van de sloten. Het is mogelijk een eigentijds, divers woonmilieu te creëren dat het landschap als uitgangspunt neemt. Zo kennen de eilanden een eigen losse compositie van woningen, met verspringende rooilijnen. De eilanden sluiten op deze manier aan bij informele sfeer van de bebouwing aan de Achterwillenseweg.

De bebouwing langs het spoor krijgt een afwijkende structuur. Deze bebouwing zal evenwijdig lopen aan de spoorlijn en bestaan uit woningen en appartementen met 6 lagen en een kap. De voorkant van de woningen is – met uitzondering van de kopblokken – naar het spoor gericht, wat de sociale controle zal bevorderen en waardoor de bebouwing een wandwerking krijgt, welke de geluidshinder van het treinverkeer voor de daarachter gelegen woningen zal verminderen.

4.3. Ontsluiting

De Middenwillenseweg en de Goudvlinderstraat vormen de hoofdontsluitingswegen van Middenwillens. Het verkeer wordt via twee aansluitingspunten naar de Goudse Houtsingel geleid. De toegangswegen naar de eilanden zijn smal, doodlopend voor auto's en ingericht als buurtstraat. In het gehele gebied geldt een maximumsnelheid van 30 km/h.

Voor het langzame verkeer is door Middenwillens een interne route langs en over de eilanden. De fietsroute van Middenwillens naar de binnenstad loopt via de Achterwillenseweg-Graaf Florisweg-Spoorstraat of via de Achterwillenseweg-Zwarteweg-Karnemelksloot. De fietsroute van Middenwillens naar voorzieningen in Goverwelle zal lopen via de Middenwillenseweg en de langzaamverkeersverbinding tussen de Middenwillenseweg en de Houtsingel-Goverwelletunnel. Het gebied is tevens goed bereikbaar per trein. Dit is te danken aan de situering van het NS-station Gouda Goverwelle aan de rand van het plangebied. Er loopt geen busroute door of langs Middenwillens en deze is ook niet gepland.

Bruggen

Het plan heeft vier (openbare) autobridgen naar de eilanden en vier voetgangersbruggen. In de Middenwillenseweg liggen duikerbruggen die het water aan de zuidzijde van het plangebied met het water in het plangebied verbinden.

4.4. Parkeren

Voor de twee-onder-een-kapwoningen wordt uitgegaan van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein met daarnaast enkele openbare parkeerplaatsen met een parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per woning. Voor de rijwoningen zijn openbare parkeerplaatsen aan de Middenwillenseweg gesitueerd. Voor de bewoners van de appartementen zijn parkeerplaatsen onder de appartementen gesitueerd.

Voor de parkeerbalans is de volgende normering gebruikt:

- 2,0 voor dure woningen;
- 1,8 voor middeldure woningen;
- 1,6 voor sociale huurwoningen.

In het plangebied bevinden zich in totaal 484 parkeerplaatsen. Volgens de normering zijn 473,6 parkeerplaatsen nodig. Dit leidt tot een surplus van 10 parkeerplaatsen.

Bij de fietsenhandel Hoogeveen is dubbelgebruik van enkele parkeerplaatsen mogelijk.

4.5. Groen en water

Groen en water bepalen in grote mate het karakter van Middenwillens. Richting de Achterwillenseweg en het Goudse Hout wordt Middenwillens steeds groener, terwijl het gebied van binnen vooral waterrijk is. Aansluitend hierop hebben de hoofdontsluitingswegen ook een groen karakter.

Binnen Middenwillens zijn zowel privé-oeveren als openbare oeveren, beiden met een talud van 1:3. Langs de privé-oeveren, op de eilanden, bevinden zich op enkele plaatsen vlonders, die enigszins over het water heen steken. De openbare oeveren worden vormgegeven als natuurvriendelijke oeveren.

Voor water is een oppervlak van 18,6% van het nog te ontwikkelen gebied gereserveerd.

Speelplekken

Er is een oppervlak van circa 900 m² voor speelplekken gereserveerd. De speelplekken (en de groene plekken) zijn belangrijke ruimtelijke elementen die tussen de appartementen en de eilanden liggen. Op deze manier ontstaat voldoende ruimte tussen de woningen en liggen de speelplekken centraal binnen het gebied.

5.1. Inleiding

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening.

Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, maar ruimtelijke maatregelen kunnen ook een bijdrage leveren aan de verbetering van de milieukwaliteit. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de voor het plangebied relevante milieuaspecten. Primaire insteek hierbij is welke rol de milieuaspecten hebben bij de afweging of bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen toegelaten kunnen worden.

De in de volgende paragrafen vermelde informatie is gebaseerd op het milieukundig onderzoek van de Milieudienst Midden-Holland (rapport van november 2008 met kenmerk 0806012emh). De milieukundige rapportage is als separate bijlage aan het bestemmingsplan bijgevoegd.

5.2. Geluid

5.2.1. Wegverkeerslawaai

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 deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/h 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 langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

Bij de berekening voor de geluidszonering wordt gekeken naar de verkeersintensiteit, het type verkeer en de gesteldheid van de weg. Het geluidsniveau mag op de gevel niet meer bedragen dan 48 dB. Voor hogere waarden tot 63 dB moet de gemeente ontheffing vragen via een hoge waarde procedure welke moet voldoen aan de beleidsregels Hogere Waarden regio Midden-Holland.

De relevante weg in het plangebied is de Goudse Houtsingel. Dit is een binnenstedelijke weg en heeft een zonebreedte van 200 m. In het kader van de realisatie van de nieuwe woonwijk zal de Goudse Houtsingel ter hoogte van de woonwijk voorzien worden van twee T-splitsingen.

Geluidsbelasting

De bijdrage van het wegverkeerslawaai ter hoogte van de nieuwbouwwoningen bedraagt na aftrek van 5 dB ex artikel 110g Wgh maximaal 55 dB.

De realisatie van twee T-splitsingen in de Goudse Houtsingel heeft voor de bestaande woningen een reconstructie in het kader van de Wgh tot gevolg. Onderzocht is of de geluidsbelasting ter hoogte van de woningen teruggebracht kan worden tot maximaal 1,5 dB verhoging ten opzichte van de Ausgangssituatie (2007). Dit is mogelijk indien gekozen wordt voor de toepassing van een geluidsabsorberende wegdekverharding voor de Goudse Houtsingel.

Afhankelijk van de keuze van de wegdekverharding, moeten eventueel aanvullend hogere waarden als gevolg van de reconstructie worden vastgesteld.

5.2.2. Railverkeerslawaai

Beleidskader

Bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 4.1 van het Besluit geluidhinder (Bgh) iedere spoorlijn in beschouwing te worden genomen ter bepaling van

de geluidsbelasting. Deze spoorwegen hebben een zone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden.

Volgens artikel 4.9 en 4.10 van het Bgh bedraagt met ingang van 1 januari 2007 voor nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde 55 dB en de maximale hogere waarde 68 dB.

De zone van de spoorlijn Utrecht-Den Haag/Rotterdam (traject 590-595) ter hoogte van het plangebied bedraagt 600 m. Het gehele plangebied valt binnen deze zone.

Geluidsbelasting

Uit het milieukundig onderzoek is af te leiden dat de geluidsbelasting van de geprojecteerde woningen als zeer hoog te kwalificeren is. Op de gevels van de woningen bedraagt de geluidsbelasting meer dan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB. Na de toepassing van bouwkundige voorzieningen (balkonschermen) kan ter hoogte van de meeste woningen voldaan worden aan de ontheffingswaarde. De gevels waar niet aan de maximale ontheffingswaarde wordt voldaan worden doof uitgevoerd.

5.3. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevoerd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteits-eisen (ook wel Wet luchtkwaliteit, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. In de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen zijn met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 5.1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 5.1 Grenswaarden maatgevende stoffen uit de Wlk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	2005

1) Bij de beoordeling van fijn stof blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (artikel 5 Wlk en bijbehorende Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007).

Voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is stikstofdioxide (NO₂, jaargemiddelde) het meest maatgevend, aangezien deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde veroorzaakt. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof (PM₁₀) van belang. Andere stoffen hebben een beperkte invloed op de luchtkwaliteit bij wegen en worden daarom bij deze toetsing buiten beschouwing gelaten.

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

Besluit niet in betekende mate (NIBM)

Een project hoeft niet aan de grenswaarden uit het Wlk te worden getoetst als:

- het project minder dan 1% bijdraagt aan de jaargemiddelde grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof;
- een project valt in een aangewezen categorie zoals minder dan 500 woningen bij één ontsluitingsweg en minder dan 1000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied worden circa 270 woningen gerealiseerd. Dit valt binnen de categorieën die in het Besluit NIBM is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. De realisatie van deze woningen zal niet in betekende mate bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen langs de ontsluitende wegen. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzicht te worden gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied in het algemeen en de beoogde woningen in het bijzonder.

De drukste weg binnen het plangebied is de Goudse Houtsingel. Uit de gegevens uit de Rapportage luchtkwaliteit 2006 van de gemeente Gouda blijkt dat direct langs de Goverwellesingel (in het verlengde van de Goudse Houtsingel) ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. Ook langs de Goudse Houtsingel zal naar verwachting geen sprake zijn van een overschrijding van grenswaarden. Wanneer direct langs de drukste weg binnen het plangebied wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wlk, zal dit binnen het gehele plangebied het geval zijn. De concentraties luchtverontreinigende stoffen worden immers lager naarmate een locatie verder van de weg ligt.

De Wlk staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. Het plan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

5.4. 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 calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

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.

Situatie

Voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen, over de weg en over waterwegen zijn geen belemmeringen voor het PR en/of GR aanwezig. Er zijn in de nabijheid van het plangebied ook geen risicovolle inrichtingen die belemmeringen geven voor de ruimtelijke plannen.

Langs het plangebied loopt het spoorbaanvak Rotterdam-Utrecht, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Langs dit traject gelden geen belemmeringen vanuit het PR. Het GR ligt zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie boven de oriëntatiewaarde van het GR en neemt vanwege de planontwikkeling significant toe. Voor deze toename is een verantwoording GR opgesteld. Deze is door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gouda vastgesteld.



5.5. Bodem

Beleidskader

Op grond van artikel 9 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (1985) dient een bodemonderzoek te worden verricht met het oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van een bepaalde bestemming(wijziging). In de praktijk wordt begonnen met een BIS-toets die eventueel uitgebreid kan worden met achtereenvolgens een historisch onderzoek conform de NVN 5725 en een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dan wel een daarvan afgeleid grofmaziger onderzoek dat is toegesneden op het stadium van planvorming.

Het uit te voeren bodemonderzoek kan ook worden gebruikt (samenloop) of is noodzakelijk ten behoeve van andere (wettelijke) kaders:

- Woningwet: op basis van artikel 8 van de Woningwet dient te worden voorkomen dat er wordt gebouwd op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van gebruikers; dit wordt voorkomen met het uitvoeren van bodemonderzoek;
- Wet milieubeheer: nulsituatie voor te realiseren bedrijfsbestemmingen;
- grondtransactie: aan- en verkoop van terreinen.

De gemeente Gouda beschikt over een vastgestelde bodemkwaliteitskaart en bodembeheerplan. Dit betekent dat grondverzet conform de regels van de Ministeriële Vrijstellingsregeling Grondverzet in principe mogelijk is.

Situatie

In figuur 4 is de bekende bodemsituatie van het plangebied weergegeven.

Uit het milieukundig onderzoek is naar voren gekomen dat er (in het verleden) potentieel bodembedreigende (bedrijfsmatige) activiteiten hebben plaatsgevonden binnen het plangebied. Door deze activiteiten is de bodem op diverse locatie verontreinigd geraakt. Het betreft hier de volgende locaties.

Willenslande

Op de gehele locatie Willenslande is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging zoals dat in de Wet bodembescherming omschreven staat. Hiervoor is de provincie Zuid-Holland het bevoegd gezag.

De locatie is door middel van het aanbrengen van een leeflaag geschikt gemaakt voor de bestemming wonen met tuin. De leeflaag dient ter voorkoming van risico's voor mens en milieu in stand gehouden te worden.

Middenwillens

Binnen de locatie Middenwillens zijn twee (gesaneerde) gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig. Deze verontreinigingen zijn middels een leeflaag geschikt gemaakt voor de bestemming wonen met tuin. De leeflaag dient ter voorkoming van risico's voor mens en milieu in stand gehouden te worden.

De ophooglaag van het zand is op basis van de kwaliteit geschikt voor het beoogde doel. De zintuiglijke verontreinigingen aan minerale olie kunnen, gezien de mogelijke uitgifte van de percelen aan particulieren en mogelijke geuremissies, niet wenselijk zijn en in de toekomst een bron van klachten vormen. Aangezien geen sprake is van een ernstig geval en het terrein met minimaal 1 m is opgehoogd met schoon zand, dient geen verder onderzoek plaats te vinden. Indien tijdens de graafwerkzaamheden zintuiglijke verontreiniging met minerale olie wordt waargenomen, dan dient deze, onder milieukundige begeleiding, te worden verwijderd.

Het in 2006 aangelegde baggerdepot dient voor het ontmantelen bemonsterd te worden zodat de hergebruiksmogelijkheden van de ingedikte bagger bepaald kunnen worden.

Ter plaatse van de Achterwillenseweg 112 dient ter verkrijging van een bouwvergunning een historisch onderzoek conform NVN 5725 te worden uitgevoerd.

Oostelijk deelgebied

Het aantal uitgevoerde onderzoeken binnen het oostelijk deelgebied is beperkt. Gezien het feit dat er geen wijziging van de huidige bestemming zal plaatsvinden, is het niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren. Op basis van de huidige resultaten kan worden geconcludeerd dat dit deelgebied geschikt is voor het beoogde doel.

Indien in de toekomst binnen dit deelgebied locatieontwikkelingen plaatsvinden, zal een historisch onderzoek conform de NVN 5725 uitgevoerd moeten worden om te bepalen of de locatie geschikt is voor de beoogde bestemming.

5.6. Leefbaarheid en leefomgevingskwaliteit

Kwaliteit van de leefomgeving is een breed begrip. Een goede leefkwaliteit houdt in dat bewoners, ondernemers en gebruikers van de openbare ruimte hun leefomgeving als herkenbaar, prettig, schoon en aantrekkelijk ervaren, zodat ze er graag wonen, werken en verblijven.

De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door onder meer de veiligheid op straat, overlast, de staat van woningen, nabijheid van winkels en horeca, mogelijkheden voor sport en recreatie en participatie van bewoners in buurtactiviteiten. Van het plangebied, waar gemengd wonen en verzorgen zal worden gerealiseerd, wordt verwacht dat het goed bereikbaar is, levendig, schoon, aantrekkelijk en (sociaal) veilig is.

Om in het plangebied een prettige leef- en verblijfsomgeving te creëren, zal er aandacht besteed moeten worden aan de combinatie van verschillende functies. Daarbij kan onderscheid gemaakt worden tussen de milieu-invloeden van buitenaf en de milieu-invloeden door de combinatie van functies binnen het plangebied. Er zijn verschillende maatregelen mogelijk om de leefbaarheid te garanderen zoals het realiseren van zoveel mogelijk 30 km/h-zones en het functioneel gebruikmaken van groen. Zo kan groen uitstekend gebruikt worden voor de afscherming van hinderlijke activiteiten zoals verkeer, sportactiviteiten, enzovoorts.

5.7. Energie en duurzaam bouwen

De energie-eisen die landelijk worden gesteld aan de bebouwing zijn vastgelegd in het bouwbesluit voor de woningen. Wat betreft energie is de norm voor energiezuinigheid per 1 januari 2006 aangescherpt van EPC 1 naar EPC 0,8. De gemeente Gouda heeft haar ambities voor het klimaatbeleid uitgewerkt in haar klimaatprogramma.

Verder is in de gemeente Gouda een beleidskader duurzaam bouwen vastgesteld. Deze stelt als regel dat de ontwerper de definitieve ontwerpen van de woningen beoordeelt met het GPR-gebouwprogramma, volgens het nieuwe beleidskader Duurzaam Bouwen en legt de scores vast in een projectverklaring. Het reeds lopende project Middenwillens is opgepakt als oefenproject voor het toepassen van het nieuwe Duurzaam Bouwenbeleid in de regio. Dit betekent dat er op vrijwillige basis, op basis van de voorlopige ontwerpen van de woningtypes, GPR-scores zijn doorberekend.

In dit kader moet gedacht worden aan het volgende:

- bij kleinschalige woning nieuwbouwprojecten wordt uitgegaan van de wens om minimaal 10-15% energiezuiniger te bouwen dan wettelijk is voorgeschreven;
- bij voorkeur worden alle woningen voorzien van een lagetemperatuurverwarmingssysteem;
- de verkaveling dient zo mogelijk minimaal 70% zongericht te zijn;
- altijd dient ernaar gestreefd te worden om minimaal 10% van de energie duurzaam op te wekken;
- bij kleinschalige nieuwe utiliteitsbouw wordt uitgegaan van de wens om minimaal 8-12% energiezuiniger te bouwen dan wettelijk is voorgeschreven;
- bij werkzaamheden in de openbare ruimte vormt het Nationaal pakket Duurzaam Bouwen in Grond-, Weg- en Waterbouw uitgangspunt, waarbij alle vaste- en kostenneutrale maatregelen dienen te worden uitgevoerd.

5.8. Bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied en in de omgeving

Er is in dit plan van uitgegaan dat binnen een afstand van 0 tot circa 100 m tot de ontwikkeling geen (agrarische) bedrijven bevinden die een belemmering vormen voor de woningbouwontwikkeling. Binnen het plangebied bevindt zich één bedrijf aan de Achterwillenseweg 96 (aannemer funderingen). De aannemer in het plangebied valt onder SBI-code 45.1/45.2, valt onder milieucategorie 3.2 en heeft een richtafstand van 50 m (Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2001).

De dichtstbijzijnde bestaande woning bevindt zich op 7 m afstand tot dit bedrijf. Ook aan de zijde van de woningbouwontwikkeling (ten (zuid)oosten van het bedrijf) bevinden zich bestaande woningen op minimaal 19 m van het bedrijf. De ontwikkeling bevindt zich op minimaal 40 m van het bedrijf.

Hoewel niet voldaan wordt aan de richtafstand, mag op basis van de bestaande situatie geconcludeerd worden dat de bedrijfsvoering van het bedrijf aangepast is aan de bestaande woningen (het bedrijf dient immers in de bestaande situatie reeds te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving). Aangezien de ontwikkeling zich op grotere afstand bevindt dan bestaande woningen in dezelfde richting, zal ter plaatse van de ontwikkeling geen onaanvaardbare hinder optreden.

5.9. Waterhuishouding

Waterbeheer en watertoets

Sinds november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing (artikel 10 Bro), een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het planvoornemen. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland dat sinds januari 2005 zowel het waterkwantiteits- als het waterkwaliteitsbeheer verzorgt en de waterkeringen beheert (fusie tussen Hoogheemraadschap van Rijnland en onder andere Waterschap de Wilck en Wiericke). Voor onderhavig plangebied bestaan er sinds begin 2004 contacten tussen gemeente en het Hoogheemraadschap, waarbij het Hoogheemraadschap een belangrijke bijdrage heeft geleverd in een Nota van Uitgangspunten ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied. Vanaf genoemde periode tot nu hebben er verschillende overleggen plaatsgevonden tussen de waterbeheerder en de gemeente.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Waterbeheersplan 2006-2009 "Waterwerk Rijnland" (maart 2006)

Het beleid borduurt voort op hetgeen in het waterbeheersplan 2000-2004 "Meer ruimte voor water" is ingezet. Een en ander is verder geconcretiseerd. Beleidsspeerpunten blijven de realisatie van duurzaam stedelijk waterbeheer, het realiseren van een veilig watersysteem met goed functionerende waterkeringen, het voorkomen van afwenteling van knelpunten, het realiseren van meer zelfvoorzienende watersystemen (geen wateroverlast en -tekorten), realiseren van robuust en biologisch gezond water en het versterken van de relatie met de ruimtelijke planvorming, onder meer door te participeren in stedelijke waterplannen.

Nota Waterneutraal Bouwen, "Vasthouden, bergen of afvoeren bij transformatie van onverhard naar verhard gebied in boezemland" (januari 2003)

In deze nota geeft het Hoogheemraadschap nadere invulling aan het door haar opgestelde Waterbeheersplan 2000 in de vorm van aandachtspunten, vuistregels en concrete maatregelen met betrekking tot de (her)inrichting van het boezemland. In principe gelden de volgende overwegingen:

- het "niet afwentelen principe", met andere woorden: de gevolgen van de ontwikkeling voor de waterhuishouding dienen zoveel mogelijk binnen het plangebied te worden opgelost;
- de ontwikkeling dient minimaal te voldoen aan het "waterneutraal-principe", met andere woorden: negatieve effecten door toename van het verhard oppervlak en/of afname van het waterbergend vermogen dienen te worden voorkomen; voor bestaand stedelijk gebied geldt dat de extra verharding moet worden gecompenseerd door het realiseren van extra open water (het extra oppervlak aan open water dient ten minste 20% van het extra oppervlak aan verharding te zijn);

- ten aanzien van het treffen van maatregelen gaat de voorkeur uit naar het vasthouden van water in de bodem, vervolgens het bergen van water in bijvoorbeeld waterlopen en/of referentiegebieden en als laatste het afvoeren van (extra) water (door bijvoorbeeld de uitvoering van technische maatregelen als extra pompcapaciteit etc.); het doel is derhalve om de afvoer van water te vertragen.

Waterplan Gouda (2003)

In het Waterplan Gouda is een visie voor de middenlange termijn (15-20 jaar) en maatregelen voor de korte termijn (5 jaar) beschreven. Voor onderhavig plangebied zijn de belangrijkste doelen: het houden van droge voeten, gezond water met een goede kwaliteit voor mens en natuur en water om naar te kijken en van te genieten.

Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in polder Willens (Goudse Hout), in peilvak 31c en bevindt zich ten noordoosten van Gouda. De oorspronkelijke bodem bestaat uit veen- en kleiafzettingen en het maaiveld varieert tussen circa NAP -0,5 m en NAP -1,8 m. Het plangebied bestaat voor een belangrijk deel uit grasland en is dus niet gerioleerd. Daarnaast zijn enkele panden niet aangesloten op de riolering, maar deze worden in de toekomst aangesloten op een persriool. Enkele bedrijven zijn in de huidige situatie wel gerioleerd. Schoon regenwater wordt geloosd op het oppervlaktewater. In het plangebied bevindt zich een aantal hoofdwatergangen en enkele perceel-sloten waar een zomerpeil van NAP -2,05 m en een winterpeil van NAP -2,1 m wordt gehandhaafd. Overtollig water wordt via een stuw richting de polder Reeuwijk en Sluipwijk (buiten het plangebied) afgevoerd, waarna het wordt uitgeslagen op (boezemwater) of naar een volgende polder wordt verpompt. De oorspronkelijke situatie van verhard en onverhard oppervlak is samengevat in tabel 5.1. Volgens het Hoogheemraadschap is de waterkwaliteit redelijk tot goed met betrekking tot zuurgraad, chloride, zuurstof, sulfaat en stikstof (een en ander gebaseerd op recente metingen ter plaatse van meetpunt ROP16303 dat het dichtst bij het plangebied is gesitueerd). In het plangebied bevinden zich geen waterkeringen.

Toekomstige situatie

Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 25,2 ha. Een deel hiervan is consoliderend van aard en heeft betrekking op een oppervlakte van circa 16,5 ha. Ter plaatse van het resterende plangebied, circa 8,7 ha, vinden ruimtelijke ontwikkelingen plaats. De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een woonbuurt welke geprojecteerd is tussen de spoorbaan en de bestaande lintbebouwing langs de Achterwillensweg. Deze woningen worden deels op eilanden gerealiseerd, welke worden omringd door water. Naast woningen worden ontsluitingswegen en openbare voorzieningen gerealiseerd. Van belang voor de watertoets is dat de ruimtelijke ontwikkeling geen negatieve gevolgen mag hebben voor de waterhuishouding. De hoofdthema's, welke vanuit het perspectief van integraal en duurzaam waterbeheer relevant zijn en terug te voeren zijn naar de zorgtaken van het Hoogheemraadschap, zijn hieronder, in relatie tot het planvoornemen, kort beschreven. Het oorspronkelijke en toekomstige grondgebruik is samengevat in onderstaande tabel. De getallen zijn afgerond op honderdtallen, bedoeld ter illustratie en indicatief.

Tabel 5.1 Oorspronkelijk en toekomstig grondgebruik ontwikkelingsgebied Middenwillens

situatie	oppervlakten [m ²]				
	totalen	verhard		onverhard	
		wegen etc.	bebouwd ¹⁾	braak/groen ²⁾	water ²⁾
huidig	87.100	0	5.400	76.200	5.500
nieuw	87.100	16.800	28.000	28.700	13.600
verandering	0	+16.800	+22.600	-47.500	+8.100

1) Uitgaande van een bebouwingsdichtheid van 50% per kavel.

2) Openbaar en privaat.

Voorkomen van wateroverlast

Door de herstructurering is sprake van een toename aan verharding waardoor regenwater minder goed wordt vastgehouden in de bodem en sneller tot afvoer komt. Om wateroverlast vanuit het oppervlaktewater te voorkomen, dient de toename aan verhard oppervlak gecompenseerd

te worden. De totale toename aan verharding is circa 39.400 m². Met het Hoogheemraadschap is afgesproken deze toename aan verharding te compenseren door de aanleg van extra oppervlaktewater van circa 8.000 m², hetgeen overeenkomt met circa 20% van de toename aan verhard oppervlak. Het percentage water voor het gehele ontwikkelingsgebied bedraagt hiermee 15,6% (13.600 m²/87.100 m²). De situatie met betrekking tot oppervlakten verharding versus onverhard is in bovenstaande tabel 5.1 samengevat.

Waterveiligheid

De woonwijk Middenwillens is gelegen in de polder Willens. Deze polder is al grotendeels bebouwd. Ook de woonwijken Achterwillens, Gouda-oost en Goverwelle liggen in dit bemaalingsgebied. Om wateroverlastsituaties in de toekomst te voorkomen, is het wateroppervlak in deze toekomstige wijk fors verruimd. Het percentage oppervlaktewater in het plangebied is verruimd naar 15%.

Met de vloerhoogtes van de te bouwen woningen is rekening gehouden met mogelijke waterpeilstijgingen bij extreme regenbuien (T= 100+10%).

Overstromingsrisico

Het plangebied is ver afgelegen van primaire waterkeringen. De primaire waterkeringen rond de stad Gouda hebben al de hoogste veiligheidsnorm. Het beoogde bouwplan brengt daarin geen verandering.

Het plangebied is gelegen in een polder welke volgens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland bij een mogelijke dijkdoorbraak overstroomt, waarbij overstromingsdieptes kunnen voorkomen van 0,5 – 2 m afhankelijk van de hoogte van het maaiveld. Om de gevolgen van een eventuele overstroming te beperken, is het gezien de hoogteligging van het maaiveld niet realistisch de vloerhoogtes van de toekomstige bebouwing hoger dan de mogelijke overstromingsdiepte aan te leggen. Daarom worden oplossingen gezocht op het vlak van evacuatie. Op dit moment wordt door de gemeente in nauwe samenwerking met de provincie Zuid-Holland gewerkt aan het Rampenbestrijdingsplan dijkkring 14, daarin is ook het proces ten behoeve van ontruimen en evacuatie opgenomen. Ook is hierin een verkeerscirculatieplan verwerkt. Dit plan zal medio 2009 gereed komen.

Voorkomen van grondwateroverlast

Er dient voldoende drooglegging (het verschil tussen de maaiveldhoogte en het oppervlaktewaterpeil) en ontwatering (het verschil tussen de grondwaterstand en het oppervlaktepeil), te worden gerealiseerd om de nodige veiligheid tegen grondwateroverlast te waarborgen. Dit is bij de keuze van het bouwpeil en de inrichting van het watersysteem meegenomen.

Riolering en waterkwaliteit

In het plangebied wordt een verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het vuilwaterriool wordt deels onder vrij verval en deels via een gemaal aangesloten op het bestaande riool. Hemelwater van wegen met een lagere verkeersintensiteit en overige verhardingen worden afgevoerd naar het oppervlaktewater: het polderwater. Om verontreinigingen te voorkomen wordt gebruikgemaakt van duurzame, niet-uitloobbare of niet-verontreinigende, bouwmaterialen.

Inrichting

Groen en water bepalen in grote mate het karakter van Middenwillens. De aaneengesloten waterpartijen worden zodanig ingericht dat onderhoud kan plaatsvinden met behulp van een maai-boot. Daarom is de minimale waterbreedte 5 m en hebben bruggen een minimale doorvaarhoogte van 0,8 m voor overige wateren en 1,25 m voor hoofdwatgangen. Daarnaast wordt een plaats ingericht waar de boot te water kan worden gelaten en een plaats waar maaisel tijdelijk kan worden opgeslagen voordat het wordt afgevoerd. Oevers, zowel grenzend aan de openbare ruimte als tuinen, worden zoveel mogelijk natuurvriendelijk met een flauw talud van 1:3 ingericht. Dit komt de beleving en het zelfreinigend vermogen van de watgangen ten goede. Voor een goede doorstroming en waterkwaliteit krijgen de watgangen minimaal een waterdiepte van 0,75 m. Steigers ter plaatse van tuinen van bewoners mogen maximaal 1 m boven het water uitsteken, mits de watgang minimaal 6 m breed is. Voor duikers geldt dat deze maximaal 15 m lang mogen zijn.

Beheer en onderhoud

Voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel dient bij het Hoogheemraadschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur" (ex artikel 77 en 80 van de Waterschapswet). Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw, bruggen of het aanpassen van waterkeringen etc. In de Keur is ook geregeld dat "beschermingszones" voor watergangen en waterkeringen in acht dienen te worden genomen. Het komt erop neer dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd en opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Het onderhoud en de toestand van de (hoofd-)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Om een goed beheer en onderhoud te waarborgen is tussen het Hoogheemraadschap en de gemeente afgesproken dat een beheer- en onderhoudsplan wordt opgesteld voor de watergangen en de oevers, welke ook aan de toekomstige bewoners kenbaar zal worden gemaakt. Het onderhoud van de oevers bij particulieren wordt direct vastgelegd in de koopovereenkomst.

Water en waterstaat in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan worden de watergangen, inclusief hun beschermingszones als zodanig bestemd. Voor hoofdwatergangen geldt de zogenaamde medebestemming "Waterstaat".

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande waterhuishouding. De aanpassingen van de waterhuishouding voldoen aan de doelstellingen van duurzaam waterbeheer.

5.10. Ecologie

5.10.1. Bestaande situatie en beoogde ontwikkelingen

Bestaande situatie

Het plangebied bestaat deels uit te ontwikkelen braakliggend terrein en deels uit te behouden woongebied. Dit woongebied heeft in het voorliggend bestemmingsplan een consoliderend karakter waarbij geen ruimte wordt gelaten voor ontwikkelingen. In het onderzoeksrapport "Informatie ten behoeve van ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawetgeving" (Grontmij, 2006) wordt vanwege het voorgaande alleen ingegaan op het te ontwikkelen gebied.

De ontwikkelingslocatie wordt begrensd door de Achterwillenseweg in het noorden, het spoor in het zuiden, de Goverwelletunnel in het oosten en aan de westzijde door het woongebied Wilenslande. Ter plaatse van de ontwikkelingen ligt het gebied grotendeels braak, met uitzondering van enkele (te behouden) woningen, een fietsenhandel, wegen en sloten.

Beoogde ontwikkelingen

In het bestemmingsplan wordt de nieuwbouw van woningen mogelijk gemaakt. De werkzaamheden die ermee gepaard gaan zijn:

- grondwerkzaamheden voor het bouwrijp maken en de aanleg van oppervlaktewater;
- bouwwerkzaamheden.

5.10.2. Toetsingskader

Beleid

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt, de PEHS. De provinciale ecologische verbindingzones zijn beschreven in het rapport Ecologische verbindingzones in Zuid-Holland.

Normstelling

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, hollen en andere voortplantingsplaatsen of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen "licht" en "zwaar" beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

De Flora- en faunawet is in zoverre voor het onderhavige bestemmingsplan van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Dit zal zich voordoen, wanneer de uitvoering van het bestemmingsplan tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet zal worden verkregen. In dat geval is het bestemmingsplan vanwege de Flora- en faunawet niet uitvoerbaar.

5.10.3. Onderzoek

Gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd groen- of natuurgebied. Op een kilometer afstand liggen de Reeuwijkse Plassen, een natuurgebied binnen de PEHS. Nabij het plangebied ligt aan de oostzijde de ecologische verbindingzone nummer 38 "Reeuwijkse Plassen-Beneden-Haastrecht".

Soorten

Grontmij heeft een ecologisch onderzoek in het plangebied uitgevoerd (2005). Grontmij-Aquasense heeft aanvullend onderzoek naar amfibieën en reptielen uitgevoerd (2005).

De volgende beschermde soorten zijn waargenomen:

- vogels: weinig kritische soorten, zoals rietzanger, rietgors, fazant, koolmees en merel;
- amfibieën: groene kikker, kleine watersalamander, gewone pad, bruine kikker en rugstreeppad (zwaar beschermd);
- vissen: kleine modderkruiper;
- zoogdieren: algemene soorten, zoals egel, mol, gewone bosspitsmuis, dwergmuis, bosmuis, rosse woelmuis, hermelijn, wezel, bunzing en konijn. Vleermuizen (zwaar beschermd), welke naar verwachting verblijfplaatsen hebben in de bestaande gebouwen.

In de onderstaande tabel staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen de locatie (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 5.2 Beschermde soorten in het plangebied en het beschermingsregime

soort	vrijstellingsregeling Ffw	ontheffingsregeling Ffw	
	categorie 1	licht beschermde soort (categorie 2)	zwaar beschermde soort (categorie 3)
<i>amfibieën</i>	groene kikker, kleine watersalamander, gewone pad, bruine kikker		rugstreeppad
<i>vissen</i>		kleine modderkruiper	
<i>zoogdieren</i>	egel, mol, gewone bosspitsmuis, dwergmuis, bosmuis, rosse woelmuis, hermelijn, wezel, bunzing en konijn		alle vleermuizen
<i>vogels</i>		alle soorten inheemse vogels	

Toetsing Gebieden

Het plangebied grenst aan het recreatiegebied Goudse Hout van de Reeuwijkse Plassen. Naar verwachting wordt dit gebied drukker, doordat er meer mensen gaan recreëren. Het plangebied grenst aan het recreatiegebied, hierdoor worden er geen directe negatieve effecten verwacht op het natuurgebied Reeuwijkse Plassen. De provinciale ecologische verbindingszone Reeuwijkse Plassen-Beneden-Haastrecht wordt door de werkzaamheden in het plangebied niet negatief beïnvloed. In het plangebied loopt langs het spoor een brede watergang, die samen met de dwarssloten natuurvriendelijk wordt ingericht. Hiermee kan de provinciale ecologische verbinding worden versterkt.

Soorten

De kap-, grond- en bouwwerkzaamheden leiden tot verstoring van alle aanwezige soorten. Voor deze ingrepen zal geen ontheffing nodig zijn voor de soorten uit categorie 1 waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt. Indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) worden opgestart is er qua vogels geen strijdigheid met de Flora- en faunawet.

Er is geen sprake van aantasting door vernietiging van het leefgebied van de vissen, aangezien de huidige sloten blijven bestaan. Het leefgebied van de kleine modderkruiper (licht beschermd) blijft daarmee gehandhaafd.

Indien vaste verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen gebouwen (gebouwbewonende vleermuizen hebben geen verblijfplaatsen in de aanwezige kassen) aanwezig blijken te zijn (hetgeen aan de hand van nader onderzoek, dat op dit moment wordt uitgevoerd, moet worden vastgesteld) dan dient er ontheffing te worden aangevraagd bij het ministerie van LNV. In het geval van dergelijke zwaar beschermde soorten (categorie 3) geldt dan een relatief zware procedure waarbij eisen worden gesteld aan mitigatie en compensatie. Indien de vereiste maatregelen worden genomen zal de gunstige staat van instandhouding van geen van de soorten in gevaar komen, te meer daar de genoemde vleermuizen regionaal en landelijk vrij algemeen zijn.

Tijdens het veldonderzoek (2005) naar amfibieën en reptielen uitgevoerd door Grontmij-Aquasense is de zwaar beschermde soort rugstreeppad aangetroffen in de nabije omgeving van het plangebied. Het betrof een adult en vier juvenielen wat op voortplanting van de soort binnen het plangebied kan duiden. Voor de rugstreeppad geldt dat voor de uitvoering van voorgenomen activiteit een ontheffing noodzakelijk is. Deze ontheffing is op 8 november 2006 door het ministerie van LNV verleend, onder de genoemde specifieke voorwaarden (zie ontheffingsformulier Flora- en faunawet, 8 november 2006) en volgens uitvoering van de in het rapport "Middenwillens te Gouda" (Grontmij Nederland, 25 juli 2006) genoemde mitigerende en compenserende maatregelen.

De te nemen maatregelen zijn begin 2008 geactualiseerd in het respectievelijk rapport "Uitvoeringsadvies Middenwillens (RPS BCC, 30 januari 2008) en op 12 maart 2008 opgenomen in de ontheffing (zie bijlagen 6 en 7).

Conclusies

- Nabij het plangebied liggen delen van de PEHS. Deze worden niet negatief beïnvloed door de voorgenomen ontwikkeling, een ecologische verbindingszone kan zelfs worden versterkt.
- In het plangebied zijn licht beschermde soorten aanwezig, waarvoor geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet hoeft te worden aangevraagd.
- In het plangebied is de zwaar beschermde amfibieënsoort rugstreeppad aanwezig. Voor de rugstreeppad is op 8 november 2006 door het ministerie van LNV ontheffing verleend onder de genoemde specifieke voorwaarden (zie ontheffingsformulier Flora- en faunawet, 8 november 2006) en volgens uitvoering van de in het rapport "Middenwillens te Gouda" (Grontmij Nederland, 25 juli 2006) genoemde mitigerende en compenserende maatregelen. Zie voor uitgebreide omschrijving van mitigerende en compenserende maatregelen de separate bijlage.
- Tevens is het mogelijk dat er vaste verblijfplaatsen van vleermuizen binnen de gebouwen binnen het plangebied aanwezig zijn (hetgeen aan de hand van nader onderzoek moet worden vastgesteld). In het geval van dergelijke zwaar beschermde soorten (categorie 3)

geldt dan een relatief zware procedure waarbij eisen worden gesteld aan mitigatie en compensatie.

- Indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) worden opgestart, is er qua vogels geen strijdigheid met de Flora- en faunawet.

5.11. Archeologie

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in de ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

De archeologische basiskaart Gouda (zie bijlage 5) laat zien dat voor lintbebouwing aan de Achterwillenseweg en de noordwesthoek van het plangebied een middelhoge archeologische verwachting geldt. De zone langs de Achterwillenseweg dankt zijn middelhoge verwachting aan het feit dat de Achterwillenseweg een voormalige ontginningsweg (oude achterkade) is geweest. In het noordwesten van het plangebied ligt een kreekafzetting waar sporen kunnen worden verwacht (gemeente Gouda, 2003).

Naar aanleiding van het archeologisch onderzoek (uitgevoerd door BAAC bv, september 2006) kan worden geconcludeerd dat voor een groot deel de kans op het aantreffen van archeologica laag is. Het westelijke deel van het plangebied ligt aan de voet van de Gouderak-stroomgordel. Hier is de kans aanwezig dat er in de diepere ondergrond nog restanten van (pre-)historische bewoningsactiviteiten aanwezig zijn. Aan dit deel van het gebied kan een middelhoge verwachting voor het aantreffen van archeologische waarden worden toegekend. Ook het gebied ten zuiden van de Achterwillenseweg behoudt haar middelhoge verwachting (BAAC, september 2006). Voor deze gebieden wordt de medebestemming Archeologie opgenomen.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is ervan uitgegaan dat hierop de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing is. De nieuwe Wro zal naar verwachting per 1 juli 2008 in werking treden. De nieuwe Wro is van toepassing op bestemmingsplannen waarvan het ontwerp ter inzage wordt gelegd na deze datum van inwerkingtreding van de nieuwe Wro.

6.1. Planvorm

Zoals al eerder beschreven in paragraaf 1.5, zal de planvorm van het bestemmingsplan Middenwillens grotendeels bestaan uit een gedetailleerde bestemmingsregeling en voor een klein deel uit een flexibele bestemmingsregeling.

Het plangebied bestaat uit te handhaven bebouwd gebied en de ontwikkelingslocatie Middenwillens. Voor het te handhaven gebied wordt het huidige gebruik geconsolideerd. Het gebied krijgt een gedetailleerde bestemming. Een gedetailleerde bestemming geeft tot op kavelniveau een regeling voor gebruik en bebouwing. Nieuwe ontwikkelingen binnen dit te handhaven gebied zijn slechts in beperkte mate toegestaan.

Evenals het te handhaven gebied, is de ontwikkelingslocatie grotendeels direct bestemd. De hoofdstructuur wordt gevormd door de verkeers-, groen- en waterstructuur voortkomend uit het masterplan. Voor de woonfunctie zijn op de plankaart bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de (hoofd)gebouwen gesitueerd dienen te worden. Daarnaast is voor het te ontwikkelen gebied gebruikgemaakt van diverse flexibelere regelingen binnen de directe bestemmingen:

- voor de rijwoningen is geen bouwvlak aangegeven; deze woningen dienen achter de voorgevellijn te worden gebouwd (zie artikel 6);
- in artikel 7 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de inrichting van de eilanden in een later stadium, bijvoorbeeld bij een andere keuze van het te realiseren woningtype, nog aangepast kan worden;
- eveneens kent het plan een wijzigingsbevoegdheid ter hoogte van de woning aan Achterwillenseweg 98a (zie artikel 20).

De verkeer, groen- en waterstructuren binnen de ontwikkelingslocatie zijn direct bestemd.

6.2. Toelichting per artikel

Ter verduidelijking zal in deze paragraaf de belangrijkste regelingen die het plan bevat, nader worden toegelicht. De planregels vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels, hoofdstuk II regelt de bestemmingen, hoofdstuk III bevat de algemene regels en hoofdstuk IV de overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

Het onderhavige artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Artikel 3 Hoogteaanduidingen

Dit artikel geeft regels ter bepaling van de maximaal toelaatbare hoogte van gebouwen. Voor de regeling van de maximaal toelaatbare hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is een verwijzing naar hoofdstuk II opgenomen.

Artikel 4 Antidubbelregel

Gronden die in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of kan worden gegeven, blijven bij de beoordeling van latere bouwplannen, waarvoor bouwvergunning is vereist, buiten beschouwing.

Artikel 5 Overschrijding bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen

In een beperkt aantal gevallen, zoals omschreven in sub a, b en c van dit artikel, mogen bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen overschreden worden.

Bestemmingregels*Artikel 6 Wonen I (WI)*

Een groot deel van het plangebied heeft de bestemming "Wonen I" (WI) gekregen. Op deze gronden zijn woningen en aan-huis-gebonden beroepen toegestaan. Bij de nadere aanwijzing (b) zijn kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, mits ondergeschikt aan de betreffende woning, toegestaan.

De hoofdgebouwen dienen of binnen het bouwvlak of achter de aangegeven voorgevellijn te worden gebouwd. Binnen het bestemmingsvlak geldt een maximum aantal hoofdgebouwen indien dit op de kaart is aangegeven. Gestapelde woningen mogen enkel worden gebouwd bij de nadere aanwijzing (g). De bouwvlakken, voorgevellijnen en nadere aanwijzingen zijn op de plankaart weergegeven.

Voor de hoofdgebouwen geldt een maximum goot- en bouwhoogte, zoals aangegeven op de plankaart. Voor de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen geldt een maximum goothoogte van 3,5 m en een maximum bouwhoogte van 5 m. Voor de overige regels met betrekking tot de locatie en het bebouwingspercentage van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, wordt naar artikel 6 lid 4, sub f tot en met h van de regels verwezen.

Artikel 7 Wonen II (WII)

Op de gronden met de bestemming "Wonen II" (WII) zijn woningen en aan-huis-gebonden beroepen toegestaan. Doordat deze bestemming is omgeven door water, ontstaan zogenaamde wooneilanden.

De hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Voor de hoofdgebouwen geldt een maximum goot- en bouwhoogte, zoals aangegeven op de plankaart. De kappen van de hoofdgebouwen dienen noord-zuid te worden georiënteerd. Voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen geldt een maximum goothoogte van 3,5 m en een maximum bouwhoogte van 5 m. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het aantal, de ligging en de grootte van de bouwvlakken die vallen onder de bestemming "Wonen II" te wijzigen, met in achtneming van de voorwaarden zoals genoemd in artikel 7 lid 5.

Artikel 8 Tuin (T)

Een klein gedeelte van het plangebied is enkel bestemd voor tuinen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt een maximumhoogte van 3 m zoals terug te vinden is in artikel 3 lid 4.

Reeds gerealiseerde bijgebouwen welke op het moment van het opstellen van dit bestemmingsplan binnen de bestemming "Tuin" zijn gesitueerd, vallen onder het overgangsrecht (zie artikel 21 Overgangsrecht).

Artikel 9 Wonen en Detailhandel (WD)

Voor de gronden van de fietsenhandelaar aan de Achterwillenseweg nr. 104 gelden de regels zoals opgenomen in artikel 9. Op de gronden met de bestemming "Wonen en Detailhandel" zijn woningen met bijbehorende erven en detailhandel toegestaan. Uitsluitend ter plaatse van de nadere aanwijzing (vw) mag opslag van consumentenvuurwerk plaatsvinden met een maximum omvang van 10.000 kg.

Binnen het bouwvlak, zoals weergegeven op de plankaart, zijn maximaal twee woningen toegestaan. Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. De bijbehorende maximum goot- en bouwhoogte zijn op de plankaart aangegeven.

Artikel 10 Bedrijven (B)

Op deze gronden zijn enkel bedrijven uit de bedrijfscategorie 1 tot en met 2 (met bijbehorende voorzieningen) alsmede een aannemingbedrijf in funderingen zoals voorkomend in categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, toegestaan. Deze Staat van Bedrijfsactiviteiten is

opgenomen in bijlage 1 van de regels. De uitleg behorend bij deze Staat van Bedrijfsactiviteiten is terug te vinden in bijlage 1 van de toelichting van dit bestemmingsplan.

Artikel 11 Verkeer (V)

De gronden op de kaart aangewezen voor "Verkeer" zijn bestemd voor wegen, nutsvoorzieningen, duikers en bijbehorende voorzieningen. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsgebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 10 m² en een hoogte van ten hoogste 3 m toegestaan.

Artikel 12 Verkeer en verblijf (VV)

De gronden op de kaart aangewezen voor "Verkeer en verblijf" zijn bestemd voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen, speelvoorzieningen, bij deze doeleinden behorende voorzieningen, water- en nutsvoorzieningen. Ter plaatse van de aanwijzing "duikerbrug" zijn de gronden tevens bestemd voor een (ondergrondse) waterverbinding in combinatie met een bovengrondse brug. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsgebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 10 m² en een hoogte van ten hoogste 3 m zijn toegestaan.

Artikel 13 Water (WA)

De gronden met de bestemming "Water" zijn bestemd voor wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, taluds, oevers en verkeer te water. Ter plaatse van de aanduiding "brug" zijn de gronden tevens bestemd voor gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen. Binnen een afstand van 3 m aan weerszijde van de aanwijzing "langzame verkeersroute" zijn de gronden eveneens bestemd voor een langzame verkeersroute. De diepte van de vlonders, behorende bij de woningen op de eilanden, mag maximaal 1 m bedragen.

Artikel 14 Groen (G)

Deze gronden zijn bestemd voor beplantingen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, bermen, nutsvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen. Binnen een afstand van 3 m aan weerszijde van de aanwijzing "langzame verkeersroute" zijn de gronden eveneens bestemd voor een langzame verkeersroute. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en nutsgebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 10 m² en een hoogte van ten hoogste 3 m zijn toegestaan.

Artikel 15 Archeologie (medebestemming)

Op de plankaart is met arcering de gebieden met archeologische verwachtingen weergegeven. De bescherming van de aanwezige archeologische sporen staat hier voorop. Geregeld is dat indien een archeologievergunning conform de verordening inzake monumenten en archeologie noodzakelijk is, het bouwen uitsluitend mag geschieden, nadat de archeologievergunning door burgemeester en wethouders is verleend.

Artikel 16 Leidingen (medebestemming)

Binnen een afstand van 3 m aan weerszijde van de subbestemming "ondergrondse hoogspanningsverbinding" zijn de gronden mede bestemd voor een ondergrondse hoogspanningsverbinding van 150 kV. Binnen een afstand van 5 m aan weerszijden van de subbestemming "Waterleiding" zijn de gronden mede bestemd voor een waterleiding met een doorsnede van 700 mm.

Artikel 17 Waterstaat (medebestemming)

De hoofdwatergangen met hun beschermingszones hebben de medebestemming Waterstaat gekregen. Bouwen ten behoeve van samenvallende bestemmingen is, op enkele uitzonderingen na, slechts toegestaan als burgemeester en wethouders hiervoor ontheffing hebben verleend. De belangen van de waterhuishouding mogen niet onevenredig worden geschaad. Voorafgaand aan het besluit tot het al dan niet verlenen van de ontheffing, wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

Algemene regels

Artikel 18 Bestaande afstanden en andere maten

In dit artikel staat wat er gebeurt met de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die gelden vóór het moment van inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan.

Artikel 19 Algemene ontheffingsregels

Met behulp van dit artikel kan ontheffing worden verleend van de regels in het plan voor afwijkingen van maten.

Artikel 20 Wijzigingsbevoegdheden

Het gebied dat op de plankaart is aangeduid met de aanduiding "gebied met wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro" mag door burgemeester en wethouders worden gewijzigd naar de bestemmingen Wonen I en Water, met in acht neming van de voorwaarden zoals genoemd in lid 1.

In de algemene regeling staat aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, bouwvlakken en overige aanduidingen mag wijzigen.

Overgangs- en slotregels*Artikel 21 Overgangsrecht*

Het overgangsrecht ten aanzien van bouwen is neergelegd in artikel 21 lid 1. Enige bouw mogelijkheden in afwijking van de regels blijven bestaan voor die gebouwen die afwijken van het plan en die zijn of worden gebouwd bij of krachtens de Woningwet. Bestaande afwijkingen mogen niet worden vergroot. Uitbreiding van deze bebouwing is slechts mogelijk met een ontheffing van burgemeester en wethouders.

Lid 2 betreft de overgangregels met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Artikel 22 Slotregel

De regels van het voorliggend bestemmingsplan kunnen worden aangehaald onder de naam "regels van het bestemmingsplan Middenwillens e.o.".

7.1. Financiële uitvoerbaarheid

De planontwikkeling van Middenwillens is inmiddels al zo ver dat het Definitief Ontwerp Stedenbouw is afgerond. Dat betekent dat nu duidelijk zicht is op de opbrengsten en kosten van het plan.

De kosten van de grondexploitatie bestaan uit verwerving van het gebied, bouw- en woonrijp maken, rente en plankosten. De opbrengsten van de grondexploitatie bestaan uit grondverkoop en een bijdrage van de ontwikkelaar in de verwerving.

Het huidige plan laat een tekort zien in de grondexploitatie. Voor dit tekort heeft de gemeente een voorziening getroffen. Op basis van de huidige grondexploitatie en de daarbij getroffen voorziening acht de gemeente Gouda de ontwikkeling van Middenwillens financieel uitvoerbaar.

De gronden die ontwikkeld worden zijn grotendeels in eigendom van de gemeente. Een deel is in eigendom van de ontwikkelaar. Met de ontwikkelaar is een overeenkomst gesloten. De gemeente zal om deze redenen geen exploitatieplan laten vaststellen.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Resultaten inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Middenwillens heeft conform de inspraak- en participatieverordening gedurende 6 weken, van 8 mei 2008 tot en met 18 juni 2008 ter inzage gelegen. Van de gelegenheid tot het indienen van een inspraakreactie hebben de volgende instanties en/of personen gebruik gemaakt:

1. F.G.M. Kraan, Achterwillenseweg 106, 2805 KB Gouda;
2. L. Hahn, Citroenvlinderstraat 16, 2805 KJ Gouda;
3. N. Voogt, Achterwillenseweg 132a, 2805 KB Gouda;
4. J. Moerman en T. Moerman-Van der Maas, Citroenvlinderstraat 4, 2805 KJ Gouda;
5. A. Vlasman, Achterwillenseweg 110, 2805 KB Gouda.

In bijlage 2 worden deze reacties kort samengevat en van een beantwoording voorzien. Tevens is per reactie aangegeven of en zo ja, hoe het bestemmingsplan wordt aangepast. Verwezen wordt naar deze bijlage.

Resultaten Overleg ex artikel 10 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan Middenwillens e.o. voorgelegd aan diverse vooroverleginstanties. Van de gelegenheid tot het indienen van een vooroverlegreactie hebben de volgende instanties gebruik gemaakt:

1. Provincie Zuid-Holland, directie Ruimte en Mobiliteit, afdeling Ruimte en Wonen;
2. Brandweer Gouda;
3. Prorail Inframangement regio Randstad Zuid;
4. Hoogheemraadschap van Rijnland;
5. KPN Vaste Net;
6. Eneco Energie Infra Utrecht N.V.;
7. TenneT TSO B.V.;
8. Stichting Regionale Kabeltelevisie Midden-Holland;
9. Natuur- en Recreatieschap Reeuwijkse Plassen en omgeving;
10. Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit;
11. VROM-Inspectie regio Zuid-West;
12. Commissie Cultuurhistorie;
13. Oasen drinkwater;
14. NS Reizigers Bedrijfs- en Productontwikkeling;
15. NV Nederlandse Gasunie.

Alle vooroverlegreacties zijn opgenomen in bijlage 4. De ontvangen reacties worden in bijlage 3 kort samengevat en van een beantwoording voorzien. Tevens is per reactie aangegeven of en zo ja, hoe het bestemmingsplan wordt aangepast. Verwezen wordt naar deze bijlage.

7.3. Handhaving

Een van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid is een voorwaarde voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Een goede handhaving begint al bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Indien bij het maken van het bestemmingsplan met een aantal factoren rekening wordt gehouden, kan de handhaving van het plan na inwerkingtreding worden vereenvoudigd.

Een goed doortimmerd plan maken is één, de uitvoering ervan is twee. Een belangrijk aspect van die uitvoering is de handhaving van de in het plan opgenomen spelregels door de verantwoordelijke overheid en de naleving ervan door de betrokken burgers.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan zijn de werkzaamheden niet beëindigd. Ook daarna moeten op het gebied van de handhaving de nodige stappen worden gezet en activiteiten worden verricht.

Voor succesvolle handhaving dient in ieder geval aan een aantal voorwaarden te worden voldaan:

- **zorg dragen voor een actueel en handhaafbaar bestemmingsplan**
Op basis hiervan kunnen ongewenste ontwikkelingen worden geweerd. Alvorens gestart is met dit bestemmingsplan heeft een uitgebreide inventarisatie plaatsgevonden.
- **heldere en overzichtelijke spelregels**
In het onderhavige plan is vanaf het begin nadrukkelijk gestreefd naar zo groot mogelijke duidelijkheid en overzichtelijkheid. Zowel de burger als de ambtenaar die op de uitvoering van de afgesproken spelregels moet toezien, moet snel inzicht kunnen krijgen in wat er wel niet onder bepaalde voorwaarden is toegestaan in zijn situatie.
De basis voor handhaving in het plangebied is dan ook primair gelegen in het maken van een duidelijk en overzichtelijk bestemmingsplan, met een heldere plankaart en toegankelijke regels.
- **bekendheid met spelregels**
Wanneer een duidelijk plan met overzichtelijke en begrijpelijke spelregels voorhanden is, blijft de opgave bestaan om zowel de gebruikers van het plan als de toezichthouders op het plan voldoende vertrouwd te maken met de spelregels en hun toepassing. Dit vraagt om gerichte voorlichting aan de gebruikers van het plangebied. Er dient een situatie te worden geschapen waarin niet langer het excuus geldt dat men niet wist dat iets wel of niet was toegestaan in het plangebied.
- **toezicht op naleving van de spelregels**
Kern van de structurele handhaving is uiteraard een structurele controle. Zonder dat blijft de handhaving een lege huls. Van groot belang is een kenbaar en opvallend controlebeleid. Zijdelings effect is dat daarvan een preventieve werking uitgaat.
- **een goede organisatie en coördinatie van de spelregels**
Vanuit meerdere sectoren vindt regelmatig een inspectie van het plangebied plaats. Hierbij kan winst behaald worden bij de handhaving door enerzijds een goed samenspel binnen het gemeentelijke apparaat en anderzijds een beter samenspel met en vertrouwen bij de gebruikers.

De gemeente Gouda heeft tevens in 1997 het "Handboek Handhavingsbeleid" opgesteld. Hierin wordt onder andere inzicht gegeven in het wettelijk beschikbare handhavingsinstrumentarium ten behoeve van het handhaven van bouwregelgeving en bestemmingsplannen.