

RP

29 JULI 2015

Beh. Ambt.:	<i>Ad de Boer</i>
Streefdat.:	
Afschr.:	
B.V.O.:	

**Bestemmingsplan Hekendorpse Buurt 65  
 Gemeente Oudewater**



IMRO IDN: NL.IMRO.0589.Hekendorpsebuurt65-VA01

Status	Datum	Opmerkingen
Concept	17 december 2014	
Voorontwerp	26 februari 2015	
Ontwerp	25 mei 2015	
Vaststelling	3 augustus 2015	

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
<b>Hoofdstuk 2 Beleidskader</b>	<b>6</b>
2.1 Rijksbeleid	6
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Gemeentelijk beleid	11
2.4 Conclusie	12
<b>Hoofdstuk 3 Planbeschrijving</b>	<b>13</b>
3.1 Bestaande situatie plangebied en omgeving	13
3.2 Nieuwe situatie	14
3.3 Verkeer en parkeren	16
<b>Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten</b>	<b>18</b>
4.1 Milieu	18
4.2 Waterparagraaf	26
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	28
4.4 Landschap	30
4.5 Flora en fauna	31
4.6 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	33
<b>Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving</b>	<b>34</b>
5.1 Algemeen	34
5.2 Verbeelding	34
5.3 Regels	34
5.4 Handhaving bestemmingsplan	36
<b>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid en resultaten overleg</b>	<b>37</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid	37
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.3 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	37



### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het volgende, door de gemeenteraad van Oudewater vastgestelde, bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Gedeputeerde Staten	Raad van State
Bestemmingsplan "Landelijk gebied Hekendorp en Papekop"	19 oktober 2006	19 juni 2007	29 april 2008

Het perceel is hier bestemd voor 'Bedrijfsdoeleinden' met de subbestemming 'Bau: de handel in en reparatie van auto's, behorende tot categorie 3'. Binnen het bouwvlak is maximaal 665 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing toegestaan. Een klein gedeelte ligt binnen de bestemming 'Agrarisch'. Een uitsnede van de plankaart is opgenomen in figuur 2.

In de voorschriften van het bestemmingsplan is geen vrijstelling- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een functiewijziging naar een zorgboerderij mogelijk te maken. Om medewerking aan deze planontwikkeling te verlenen is een (postzegel)bestemmingsplan nodig.



Figuur 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Landelijk gebied Hekendorp en Papekop'.



## Hoofdstuk 2 Beleidskader

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 22 november 2011 heeft de Tweede Kamer de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) met bijbehorende stukken aangenomen. De Minister van Infrastructuur en Ruimte heeft op 13 maart 2012 het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteit- en ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit nieuwe beleid vervangt de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de structuurvisie Randstad 2040. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen met betrekking tot (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Dit betekent voor alle ruimtelijke plannen:

1. eerst kijken of er een regionale vraag is naar een bepaalde ontwikkeling;
2. vervolgens kijken of het bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
3. mocht nieuwbouw nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is als een procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

#### Conclusie

De stedelijke ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt betreft een functiewijziging van bestaande bedrijfsbebouwing in het buitengebied. Deze passende vervolgfunctie is van een dusdanig schaalniveau dat hieruit geen concrete rijksbelangen voortkomen. Het rijksbeleid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

#### 2.1.2 AMvB Ruimte (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang (13 nationale belangen) uit de nieuwe Structuurvisie. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij onder andere om rijksvaarwegen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen en ecologische hoofdstructuur (EHS).





Figuur 3: Uitsnede kaart 'Landelijk Gebied'. Het plangebied is gearceerd aangeduid.

## Conclusie

Het plangebied is aangeduid als 'Landelijk gebied' met de aanduiding 'kernzone' en valt in het Groene Hart. De bestaande bedrijfsactiviteiten vallen onder de noemer bestaand niet-agrarisch bedrijf in het landelijk gebied. De vervolgfunctie naar zorgboerderij is passender, temeer daar nagenoeg uitsluitend de bestaande bebouwing hiervoor wordt gebruikt en de kernkwaliteiten van het landelijk gebied een kwaliteitsimpuls krijgen. De provinciale belangen worden hierdoor niet geschaad.

### 2.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht 2012 vastgesteld. Deze verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wro. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen in acht moeten worden genomen. De verordening heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. De verordening bevat geen bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit.

Gemeenten nemen in hun bestemmingsplan regels op voor verstedelijking in het landelijk gebied, woningen in het landelijk gebied, bebouwingenclaves en -linten, woonschepen, bestaande niet-agrarische bedrijven, bestaand grond-, weg- en waterbouwbedrijf en algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of verplaatsing (artikelen 4.2 t/m 4.7).

Verstedelijking in het landelijk gebied is op grond van artikel 4.2 alleen toegestaan wanneer de ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met onder andere artikel 4.6 (bestaande niet-agrarische bedrijven). In lid 2 van dit artikel is bepaald dat een ruimtelijk plan bestemmingen en regels kan bevatten die toestaan dat percelen bestemd voor specifieke niet-agrarische bedrijven een andere niet-agrarische bedrijfsbestemming krijgen onder de voorwaarde dat de functiewijziging naar aard en omvang niet leidt tot een toename van de invloed op de omgeving. Voorwaarde daarbij is dat er geen toename is van milieuhinder, onevenredige verkeerstoename of verstoring van het landschap. Voor bestaande





ZORGHUISVESTING TE HEKENDORP

20-05-2015

PAGINA 1 VAN 1



*Figuur 4: Inrichtingstekening plangebied nieuwe situatie.*

#### **Beeldkwaliteit**

In de Kwaliteitsatlas Groene Hart is het plangebied gelegen in het veengebied. Het is van groot belang om de kernkwaliteiten van het Groene Hart (landschappelijke diversiteit, openheid, rust en stilte, veenweidekarakter) te beschermen en te ontwikkelen, en 'verrommeling' tegen te gaan. De Kwaliteitsatlas Groene Hart biedt daarvoor houvast en inspiratie.

Het veenweidegebied aan de Hekendorpse Buurt 65 krijgt een kwaliteitsimpuls, omdat de bedrijfsbebouwing plaats maakt voor een zorgboerderij, waarbij de karakteristieke uitstraling van een boerderij met bijbehorend erf wordt hersteld. De opslag van auto's maakt plaats voor een boerenerf, zodanig dat luister wordt gegeven aan herstel van het cultuurhistorische lint, waarin de bebouwing landschappelijk wordt ingepast. Per saldo is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan een strategie van 'behoud, herstel en ontwikkeling': behoud en herstel van openheid, van rust en stilte en van het veenweidekarakter, zonder daarmee 'het gebied op slot te zetten' (ontwikkeling). Het tegengaan en saneren van verrommeling heeft hier prioriteit. (Zie ook figuur 4).

#### **Conclusie**

De bedrijfseconomische noodzaak om meer dan 20% te vergroten is aangetoond en verbeeld in figuur 4. In de paragraaf Landelijk gebied (artikel 4.6 van de Verordening) is opgenomen dat percelen kunnen worden bestemd voor een andere niet-agrarische bedrijfsbestemming onder de voorwaarde dat de functiewijziging naar aard en omvang niet leidt tot een toename van de invloed op de omgeving. Hiervan is sprake. Dit laatste wordt aangetoond in hoofdstuk 4 (Omgevingsaspecten). Mitsdien is er geen strijdigheid met de provinciale belangen.



- stedenbouwkundige context;
- massa, structuur, maat en schaal, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling;
- samenhang in het bouwwerk (de onderlinge relatie tussen samenstellende delen).

De criteria kunnen afhankelijk van de specifieke ruimtelijke kwaliteiten en uiterlijke kenmerken van de omgeving per dorp, wijk, buurt of deelgebied verschillen. Daartoe zijn in de welstandsnota specifieke gebiedscriteria opgesteld.

Het plangebied is in de gebiedsgerichte criteria aangemerkt als een 'Dijklint - Landelijk'. Het welstandsniveau is hier 'plus'. Het voorlopige schetsplan is al om advies voorgelegd aan de welstandscommissie. De door de commissie gemaakte opmerkingen worden overgenomen.

### **Conclusie**

De planontwikkeling past binnen de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving en zal voldoen aan het door de gemeente vastgestelde welstandsbeleid.

## **2.4 Conclusie**

De planontwikkeling is in overeenstemming met het rijksbeleid, omdat sprake is van een bestaande niet-agrarische functie, waarvoor een passender vervolgfunctie mogelijk wordt gemaakt. De Ladder voor duurzame verstedelijking is hier niet van toepassing.

Op de kaart 'Landelijk Gebied' van de provinciale Structuurvisie is het gebied aangeduid als landelijk gebied, buiten de zogenaamde rode contour. De voorgestane ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciale beleid, omdat een bestaande niet-agrarische functie wordt omgezet in een maatschappelijke functie, waarbij er geen toename is van milieuhinder, onevenredige verkeerstoename of verstoring van het landschap.

De vernieuwbouw is tevens in overeenstemming met het gemeentelijke beleid, omdat de bestaande rommelige bedrijfssituatie plaats maakt voor een landschappelijk ingepast bouwplan, zodat sprake is van een win-win situatie. Tegen deze achtergrond is de gevraagde functiewijziging in overeenstemming met de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid.

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met het rijksbeleid, het provinciale- en gemeentelijke beleid.

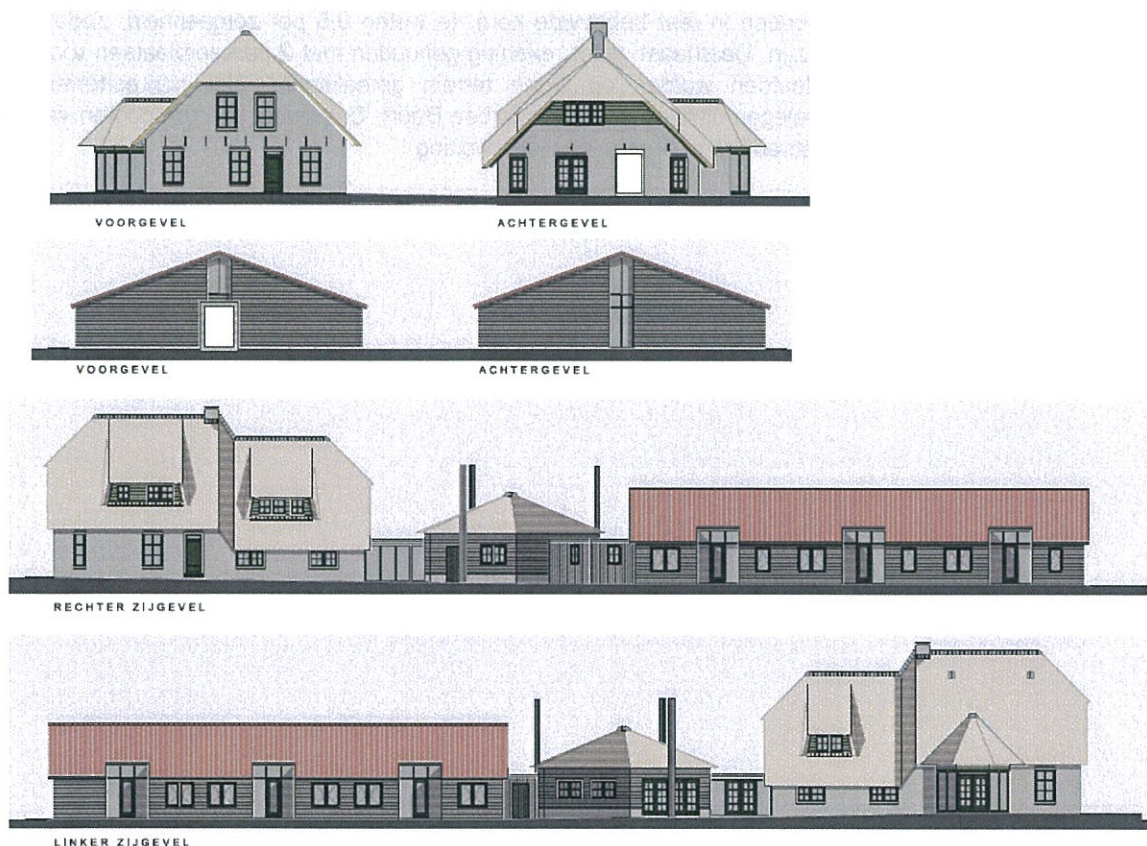
### 3.2 Nieuwe situatie

Stichting 'De Parel van Oudewater' heeft het perceel aangekocht om een zorgboerderij te vestigen. In de toekomstige situatie blijft de woonboerderij en overdekte hooiberg behouden. De twee vrijstaande schuren worden gesloopt. Hiervoor in de plaats komt één gebouw dat wordt aangesloten met een verbindingssluis op de hooiberg. In de zorgboerderij worden twee zorgeenheden gerealiseerd met een dienstwoning en personeels-/kantoorgedeelte. De hooiberg wordt in gebruik genomen voor gemeenschappelijke woonkamer met keuken. Deze is ook geschikt voor kleinschalige dagbesteding. De twee hierachter gelegen schuren worden gesloopt om plaats te maken voor nog eens zes zorgeenheden. De bebouwing wordt uitgevoerd in één bouwlaag met een kap. De goot- en bouwhoogte van de boerderij bedraagt respectievelijk ten hoogste 4 en 9,5 m. De boerderijwoning behoudt een landelijke uitstraling. Naast de hoofdbebouwing (afgerond 700 m<sup>2</sup>) wordt een schuur van maximaal 100 m<sup>2</sup> gerealiseerd ten behoeve van dagbesteding en berging. Dit gebouw heeft een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 6 meter. Hierachter wordt een klein zwembad (3 x 6 m) en een paardenbak aangelegd van 40 x 20 m.

De benodigde parkeerplaatsen worden aangelegd op eigen terrein, ten westen van de hoofdbebouwing. De parkeerplaatsen worden ontsloten via het westelijk gelegen ontsluitingspad. Het bijbehorende erf wordt ingericht als tuin.

De inrichting van het plangebied is zodanig dat de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied een kwaliteitsimpuls krijgt, omdat de (voormalige agrarische) bedrijfsbebouwing in een matige staat verkeert. Door de vernieuwbouw ontstaat een meer landschappelijke eenheid. Een situatieschets van de bestaande en nieuwe situatie is afgebeeld in figuur 5. De aanzichttekeningen van de vernieuwbouw zijn opgenomen in figuur 6.





*Figuur 6: Nieuwe situatie zorgboerderij met bijbehorende bebouwing.*

### 3.3 Verkeer en parkeren

#### Verkeer

Het plangebied ligt aan de Hekendorpse Buurt. Deze buurtontsluitingsweg is tevens een recreatieve verbindingroute voor langzaam verkeer tussen Oudewater en Hekendorp richting Gouda. De weg is ter plaatse een 60 km/uur zone. Het plan voorziet in de nieuwbouw van een zorgboerderij. Deze ontwikkeling heeft positieve gevolgen voor de verkeersintensiteit, omdat deze wordt verminderd ten opzichte van het thans aanwezige garagebedrijf.



*De Hekendorpse Buurt.*



*He toegangspad naar het autobedrijf.*

#### Parkeren

Als parkeernorm wordt de ASVV 2012 van de CROW (publicatie 317 van oktober 2012) gehanteerd. Hiervoor is de vergelijkbare functie 'verpleeg- en verzorgingstehuizen' aangehouden, omdat voor zorgboerderijen geen parkeernorm is opgenomen. In het niet stedelijk buitengebied is voor deze functie geen parkeernorm van toepassing. Om toch in voldoende parkeerplaatsen te kunnen voorzien is de



## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

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 is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

### 4.1 Milieu

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor deze planontwikkeling zijn M.E.R., Milieuzonering, Wegverkeerslawaaai, Bodem, Luchtkwaliteit en Externe veiligheid.

#### 4.1.1 M.E.R.

##### Wettelijk kader

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject), maar de omvang onder de drempelwaarde van 2.000 woningen ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van deze ruimtelijke onderbouwing.

##### Onderzoek/ beoordeling

###### Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

###### Plan/besluit

Dit plan voorziet in het oprichten van een zorgboerderij met 8 zorgeenheden. Op het bedrijfsperceel staan enkele bedrijfsgebouwen met een opslagterrein voor auto's. Aan de voorzijde is de bedrijfswoning gesitueerd ten noorden van de Hekendorpse Buurt. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de grens voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Op basis van de kenmerken genoemd in Bijlage 111 van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particulier projecten' dient te worden gemotiveerd waarom geen MER noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Het plan is getoetst aan de volgende kenmerken.

- *Kenmerken van het project*

Sprake is van een geringe omvang van het plangebied, terwijl er geen cumulatie is met andere projecten. Evenmin is het gebruik van natuurlijke hulpbronnen aan de orde. Voorts is er geen sprake van productie van afvalstoffen en verontreiniging. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van milieubelastende activiteiten (in paragraaf 4.1.2 wordt hierop nader ingegaan). In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen speciale beschermingszones aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn, zodat uit dien hoofde geen beperkingen zijn. Risico van ongevallen speelt eveneens niet bij de voorgestelde functiewijziging.

- *Plaats van het project*

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van verderop gelegen Natura 2000-gebieden.

- *Kenmerken van het potentiële effect*



## bestemmingsplan Hekendorpse Buurt 65

Caravanstalling Kasbergen	Hekendorpse Buurt 83	10 m	De caravanstalling ligt op een grotere afstand dan 170 meter.
------------------------------	----------------------	------	---

Een caravanstalling valt onder milieucategorie met een richtafstand van 30 meter. Het veehouderijbedrijf valt onder de noemer milieucategorie 3.2. Hiervoor is het Activiteitenbesluit van toepassing (zie hierna). Voor het overige zijn er geen milieubelastende activiteiten in de directe omgeving ten opzichte van de zorgboerderij. Het in het plangebied aanwezige autobedrijf zelf komt te vervallen.

### Wet geurhinder en veehouderij

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij gelden er voor veehouderijbedrijven afstanden die in het kader van de milieuvergunningverlening moeten worden aangehouden tussen een veehouderij en milieugevoelige functies. Niet vergunningplichtige bedrijven dienen te voldoen aan het bepaalde in het Activiteitenbesluit. Voor een woning buiten de bebouwde kom tot een veehouderij geldt een afstand van 50 meter. De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook plannen die milieugevoelige functies mogelijk maken worden getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat. Tevens moet beoordeeld worden of het bedrijf niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

### Activiteitenbesluit

Het Activiteitenbesluit is van toepassing op o.a. melkveehouderijbedrijven waar niet meer dan 200 stuks melkrundvee (exclusief vrouwelijk jongvee) worden gehouden en opslagen van vaste mest. Het Activiteitenbesluit bevat voorwaarden die bepalen of een inrichting wel of niet onder het Besluit valt. Deze voorwaarden hebben onder andere betrekking op het aantal dieren, de afstand tot een kwetsbaar gebied, de afstand tot gevoelige objecten en de aard en capaciteit van stoffen die worden op- en overgeslagen. Indien niet aan de minimale afstanden wordt voldaan, is het bedrijf Wm-vergunningplichtig. De minimale afstanden zijn weergegeven in tabel 4.3. Naast de in de tabel genoemde afstanden gelden minimale afstanden tot opslagen van mest, afgedragen gewassen en dergelijke.

Tabel 4.3 *Minimale afstanden landbouwbedrijven.*

	<b>inrichting waar landbouwhuisdieren worden gehouden</b>	<b>inrichting waar geen landbouwhuisdieren worden gehouden</b>
minimumafstand binnen de bebouwd kom	100 m	50 m
minimumafstand buiten de bebouwd kom	50 m	25 m

Bij het toelaten van nieuwe gevoelige functies en de nieuwbouw of uitbreiding van agrarische bedrijven dient rekening te worden gehouden met (afstands)normen ten aanzien van landbouwbedrijven. Op grond hiervan dient een afstandsnorm van 50 meter te worden aangehouden, omdat het plangebied buiten de bebouwde kom ligt. De afstand kan met 25 meter worden verminderd, wanneer de gemeente een Geurverordening vaststelt op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (afgekort Wgv).

Gesteld kan worden dat het woon- en leefklimaat in het plangebied voldoende kan worden gegarandeerd, omdat de afstand tussen de melkveehouderijbedrijven en de zorgboerderij meer dan 50 meter bedraagt. Bovendien staan op kortere afstand hiervan al woningen, die maatgevend zijn in de bestaande situatie. Vanuit milieuzonering bestaan er daarom geen bezwaren tegen de beoogde zorgboerderij aan de Hekendorpse Buurt 65 in Hekendorp.

### **Conclusie**

De planontwikkeling geeft vanuit milieuzonering geen beperkingen, omdat er binnen het invloedsgedebied (zowel bestaand als toekomstige ontwikkeling) geen milieubelastende activiteiten aanwezig zijn. Geconcludeerd kan worden dat in deze situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



zorgeenheden in de achterbouw (gebouw 2) ten gevolge van genoemde weg niet wordt overschreden.

Bij de bestaande boerderijwoning bedraagt de geluidbelasting (Lden na aftrek) ten hoogste 56 dB. (Dit is na aftrek conform artikel 110g Wgh). Het betreft hier echter een bestaande woning met twee appartementen (gebouw 1) die nu wordt verbouwd tot een beheerderswoning en twee zorgappartementen. Feitelijk is de Wet geluidhinder hier niet van toepassing. Wel dient volgens het Bouwbesluit te worden aangetoond dat de geluidwering van de gevel in de nieuwe situatie niet slechter wordt dan de geluidwering van de gevels in de oude situatie.

In het kader van het Bouwbesluit zal indien nodig nog een onderzoek plaatsvinden naar de geluidwering van de gevel van de boerderijwoning. Bij dit onderzoek dient uitgegaan te worden van de geluidsbelasting van de Hekendorpse Buurt zonder aftrek op grond van artikel 110 Wet geluidhinder. Dit onderzoek zal te zijner tijd in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning om advies worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

### **Conclusie**

Gezien bovenstaande gelden vanuit de Wet geluidhinder geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling.

### **4.1.4 Bodem**

#### **Wettelijk kader**

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

#### **Onderzoek/ beoordeling**

Bij een omgevingsvergunning dient in beginsel een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Mede ten behoeve van dit bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek overeenkomstig NEN 5740 uitgevoerd door Lawijn te Polsbroek (rapport van december 2014 met rapportnummer 14.2146-A1, Bijlage 2).

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd (overgenomen uit rapport).

#### *Algemene bodemkwaliteit*

- In de zwak geroerde laag zandige klei in de bovengrond van de locatie zijn lichte verontreinigingen met kobalt, koper, kwik, nikkel, lood en zink aangetroffen. Zintuiglijk is zwakke bijmenging van puinresten en sporen grind waargenomen in de kleiige bovengrond.
- In de plaatselijk aangetroffen laag siltig matig fijn zand in de bovengrond van de locatie zijn lichte verontreinigingen met cadmium, kobalt, kwik, lood, zink, PCB en PAK geconstateerd. Zintuiglijk is zwakke tot matige bijmenging van puinresten en sporen grind waargenomen in de zandige laag.
- In de laag matig siltige klei in de ondergrond van de locatie zijn lichte verontreinigingen met koper, kwik en lood aangetroffen. Zintuiglijk is plaatselijk bijmenging van sporen puin en grind waargenomen.
- In het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is een lichte verontreiniging met naftaleen aangetroffen, en is een licht verhoogde concentratie barium gemeten, welke vermoedelijk kan worden beschouwd als een verhoogde achtergrondwaarde.

#### *Autostallingterrein / verhard terreindeel*

- In de puinhoudende bovenlaag ter plaatse van het autostallingterrein is een lichte verontreiniging met minerale olie aangetroffen.
- In de verharde toplaag van het autostallingterrein is visueel en analytisch geen verontreiniging met asbest geconstateerd.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten bestaat, conform de richtlijnen van de Wet Bodembescherming, geen aanleiding tot nader onderzoek. De verkregen resultaten geven geen milieutechnische bezwaren voor het afgeven van een omgevingsvergunning.



met provincies en gemeenten afspraken over toetsbare resultaten; in de gebieden moeten de normen voor luchtkwaliteit stap voor stap dichterbij komen. De overheden kunnen op die resultaten worden afgerekend. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriële Regelingen (mr) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden, waaronder de AMvB en Ministeriële Regeling niet in betekenende mate (afgekort NIBM).

#### AMvB en Regeling niet in betekenende 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 betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO<sub>2</sub> en /of PM<sub>10</sub> jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> en/of PM<sub>10</sub>). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling "niet in betekenende mate" bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Kantoorlocaties: = 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Woningbouw en kantoorlocaties:  $0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren}$  in m<sup>2</sup> = 1,2 bij één ontsluitingsweg en  $0,0004 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000006 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren}$  in m<sup>2</sup> = 1,2 bij één ontsluitingsweg.

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. Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

#### **Onderzoek/ beoordeling**

Het plan omvat alleen een functiewijziging ten behoeve van een zorgboerderij. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate, omdat sprake is van een (woning)bouwlocatie, die netto niet meer dan 1.500 woningen omvat. Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

#### **Conclusie**

De zorgboerderij valt onder de noemer "kleine projecten", zodat voor deze planontwikkeling een luchtonderzoek achterwege kan blijven. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

#### **4.1.6 Externe veiligheid**

##### **Wettelijk kader**

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport 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 van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse



plangebied. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), Besluit externe veiligheid Buisleidingen (BEVB) en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) staat de uitvoering van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.



Figuur 8: Uitsnede risicokaart Utrecht.

## 4.2 Waterparagraaf

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een Watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in onder meer de toelichting bij een bestemmingsplan. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

### Beleidskader rijk, provincie en gemeente

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

#### Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KWR) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

#### Rijk

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en



van auto's verdwijnt. Er worden geen worden sloten gedempt.

Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap is geen watercompensatie nodig, omdat de toename van het verhard oppervlak minder dan 500 m<sup>2</sup> is. De bebouwing op het perceel is aangesloten op de gemeentelijke riolering overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen. Geen gebruik zal worden gemaakt van uitloogbare materialen. Voor vergunningplichtige activiteiten zal tijdig een Waterwetvergunning worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap.

#### Primaire waterkering

Primaire waterkeringen zijn onderverdeeld in categorie A tot en met E. De waterkering in Oudewater valt onder categorie C. Deze is opgenomen voor het geval de Lekdijk zou bezwijken. Primaire waterkeringen worden genormeerd via wetgeving van het Rijk. Uit onderzoek van het Ministerie van Infrastructuur & Milieu is onlangs gebleken dat deze primaire waterkering langs de IJsseldijk kan vervallen, omdat de Lekdijk wordt verhoogd. In verband hiermede kan deze belemmering worden opgeheven. Het oordeel over beperkingen en voorschriften die op grond van keur en legger voor de beschermingszone en de waterkering dienen te gelden, worden door de waterbeheerder bepaald. Ook de omvang van de beschermingszone wordt door de waterbeheerder bepaald.

Door deze beleidswijziging blijft er alleen nog sprake van een regionale waterkering. De geplande nieuwbouw ligt buiten deze waterkering. Gelet op beleidsontwikkelingen zijn de waterstaatsbelangen voldoende geborgd door deze zone op de verbeelding aan te duiden met de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering (artikel 5). Binnen deze zone is een watervergunning van het waterschap nodig. Daarmee voldoet de ruimtelijke ontwikkeling aan het belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat.

#### **Conclusie**

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de gevraagde planontwikkeling.

### **4.3 Archeologie en cultuurhistorie**

#### **Wettelijk kader**

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

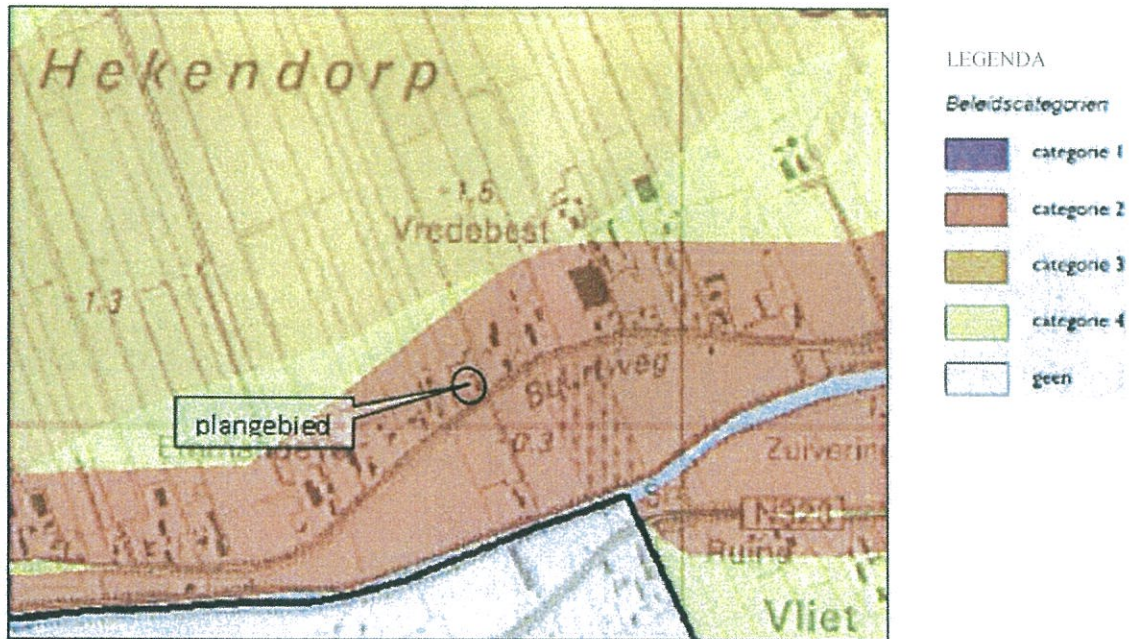
In het verdrag van Malta wordt gesteld dat archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

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

Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. Door artikel 38a van de gewijzigde Monumentenwet 1988 worden gemeenten thans verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden. Om deze belangenafweging op adequate en verantwoorde wijze te kunnen maken, heeft de gemeente Oudewater een archeologische verwachtingskaart laten opstellen voor haar grondgebied.

Op basis van artikel 53 van de Monumentenwet is het verplicht om toevalsvondsten te melden bij de provincie of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Dit kan overigens gemakkelijk via internet.





Figuur 10: gemeentelijke maatregelenkaart.

#### 4.3.2 Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek archeologie

Op of in de zeer directe nabijheid van het perceel Hekendorpse Buurt 65 is ten tijde van W.O.II een vliegtuig neergestort. Het valt niet uit te sluiten dat hiervan nog mogelijk explosieve resten aanwezig zijn. Voordat archeologisch onderzoek kan worden uitgevoerd, is het daarom noodzakelijk een explosievenonderzoek uit te voeren.

De hoge verwachtingswaarde ter plaatse heeft vooral betrekking op vindplaatsen vanaf de late middeleeuwen (zeer waarschijnlijk boerderijen) en (losse) resten van het vliegtuigwrak. Om mogelijke resten in kaart te brengen en wanneer nodig verder te onderzoeken, is een inventariserend veldonderzoek noodzakelijk.

Aan het gehele plangebied is de dubbelbestemming Waarde- Archeologie toegekend. In de bouwvoorschriften behorende bij deze bestemming zijn de normen verwerkt zoals opgenomen in de beleidsnota archeologie.

Via enerzijds bestaande Arbo wetgeving en anderzijds de voorschriften in dit bestemmingsplan wordt geborgd dat het explosieven- en (vervolgens, conform de beleidsnota archeologie) archeologisch onderzoek plaatsvindt.

##### Monumenten

In het plangebied bevinden zich geen Rijks- of gemeentelijke monumenten.

##### **Conclusie**

Op basis van Arbo wetgeving en de voorschriften uit dit bestemmingsplan wordt voldoende geborgd dat de cultuurhistorische en archeologische waarden niet worden aangetast, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen verdere beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

#### 4.4 Landschap

Cultuurhistorisch maakt de planlocatie deel uit van het uitgestrekte Hollands-Utrechtse veengebied in het nationale landschap Het Groene Hart. Het verkavelings- en slotenpatroon weerspiegelen de oorspronkelijke ontginningswijze van het landschap en geeft het landschap een band met het Vrieland. Het plangebied zelf is gelegen in het buitengebied op ruim twee kilometer ten westen van Oudewater. In noordelijke richting van het dunne bebouwingslint ligt het veenweidegebied. Het plangebied wordt hierop qua bebouwing afgestemd, zodat de aanwezige kwaliteiten en de slagenverkaveling worden behouden en waar nodig versterkt. Het erf ten westen van de bebouwing blijft in stand, zodat open zichten blijven behouden. De te renoveren gebouwen zelf worden op een landschappelijke wijze ingepast, waarbij de kavelstructuur wordt gerespecteerd.

##### **Conclusie**

De landschappelijke waarden worden niet aangetast, zodat er uit dien hoofde geen beperkingen worden gesteld aan onderhavige planontwikkeling.



Het plangebied biedt potentieel geschikt habitat voor de Steenmarter. Deze martersoort komt echter (nog) niet in de omgeving van Hekendorp voor en er zijn tijdens het veldbezoek geen sporen (zoals raatsporen en uitwerpselen) gevonden. De geplande ontwikkelingen zullen geen significant negatief effect op de Steenmarter hebben. Voor grondgebonden zoogdieren gelden op dit moment geen verplichtingen in het kader van de Flora- en faunawet.

#### *Vleermuizen*

Uit de daginventarisatie komt naar voren dat enkele gebouwen en de aanwezige bomen met holtes als vaste verblijfplaats voor vleermuizen zouden kunnen functioneren. Bovendien maken de rijen knotwilgen aan de rand van het plangebied mogelijk deel uit van (een deel van) een vliegroute van vleermuizen. Alle inheemse vleermuissoorten zijn zwaarder beschermd middels tabel 3 van de Flora- en faunawet. Voorafgaand aan de sloop van de gebouwen (en eventuele kap van bomen met holtes en/of rijen knotwilgen) dient daarom een uitgebreid onderzoek naar de daadwerkelijke functie van de gebouwen (en eventueel bomen) voor vleermuizen volgens het vleermuisprotocol te worden uitgevoerd. Dit houdt in dat er minimaal vier avond- en/of ochtendinventarisaties in de periode half mei tot begin oktober noodzakelijk zijn om de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen voldoende aan te kunnen tonen dan wel uit te kunnen sluiten. Indien er vleermuisverblijfplaatsen (en/of een vliegroute) in het plangebied aanwezig zijn en de functionaliteit hiervan in het geding komt, dient voor deze soortgroep een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

#### *Vogels*

In het plangebied zijn zichtwaarnemingen van (algemeen) beschermde vogelsoorten gedaan. Daarnaast zijn er braakballen van de Torenvalk en spechtengaten van de Grote bonte specht aangetroffen, beide zogenaamde categorie 5-soorten. Voor de bescherming van vogelnesten geldt artikel 11 van de Flora- en faunawet, welke luidt:

"Het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren".

De meeste vogels maken elk broedseizoen een nieuw nest, of zijn in staat om een nieuw nest te maken. Deze vogelnesten, voor eenmalig gebruik, vallen alleen tijdens het broedseizoen (grofweg half maart-half juli, soortspecifiek) onder de bescherming van artikel 11 van de Flora- en faunawet. Met betrekking tot deze soorten wordt aanbevolen om verstorende werkzaamheden, zoals het slopen van bebouwing, het kappen van bomen en rooien van onderbegroeiing, buiten de broedtijd van vogels uit te voeren. Indien toch binnen de broedtijd van vogels gewerkt wordt, dient voorafgaand aan deze werkzaamheden door een ecologisch deskundige te worden aangetoond dat er geen broedende vogels in het plangebied aanwezig zijn.

Een (beperkt) aantal soorten, waaronder de Grote bonte specht en de Torenvalk, keert vaak terug naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed (of de directe omgeving daarvan), maar beschikken over voldoende flexibiliteit om zich, als de broedplaats verloren is gegaan, elders te vestigen. Deze nesten zijn niet jaarrond beschermd, maar vragen mogelijk wel extra onderzoek. Indien zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen, zijn deze verblijfplaatsen namelijk wel jaarrond beschermd. De Torenvalk broedt niet binnen het plangebied, maar waarschijnlijk in de omgeving er van. De te slopen schuur maakt wel deel uit van de functionele leefomgeving van de Torenvalk, maar dit zal geen significant onderdeel zijn. Extra onderzoek wordt in dit geval niet noodzakelijk geacht. De Grote bonte specht broedt mogelijk wel binnen het plangebied. De cipressen met spechtenholtes die binnen het plangebied staan, mogen daarom niet zondermeer gekapt worden. Voorafgaand aan de eventuele kap dient het aantal holle bomen in de directe omgeving van het gebied in kaart te worden gebracht. Indien er niet voldoende alternatieven voor de Grote bonte specht aanwezig zijn, dient bij het kappen van de bomen met holtes voor deze soort een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Voor de geplande sloopwerkzaamheden gelden op dit moment verder geen beperkingen in het kader van de Flora- en faunawet. Wel dient ook voor alle vogels altijd de algemene Zorgplicht in acht te worden genomen.

#### *Herpetofauna*

Voor amfibieën en reptielen gelden er binnen het plangebied op dit moment geen beperkingen in het kader van de Flora- en faunawet en dient alleen de algemene Zorgplicht in acht te worden genomen.



## Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

### 5.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond (GBKN) schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven. Gekozen is voor een gedetailleerd bestemmingsplan.

### 5.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

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

#### 5.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

##### Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de planregels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

##### Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

#### 5.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval specifieke gebruiksregels. Bij de indeling van de artikelen in hoofdstuk 2 is een vaste volgorde aangehouden.

##### *Bestemmingsomschrijving*

In dit onderdeel worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd.

##### *Bouwregels*

In de bouwregels zijn de regels opgenomen ten aanzien van de toegelaten bebouwing. Dit lid bevat regels omtrent toegestane bouwwerken die als "recht" kunnen worden opgericht. De gebouwen dienen te worden geplaatst binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken. Voor de bestemmingen zijn regels opgenomen voor de hoogten en /of dakhelling. Bij het bepalen van de maatvoeringen is uitgegaan van de gewenste planologische situatie.

##### Artikel 3 Maatschappelijk - Zorgvoorziening

De op de kaart voor 'Maatschappelijk - Zorgvoorziening' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van een zorgvoorziening met bijbehorende zorgwoningen. Binnen deze bestemming zijn de volgende



afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

#### Artikel 13 Slotregel

Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd. Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

### 5.4 Handhaving bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft alleen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

#### 1. *Voldoende kenbaarheid van het plan*

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

#### 2. *Voldoende maatschappelijk draagvlak voor beleid en regeling in het plan*

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling vanuit een oogpunt van algemeen belang aanvaardbaar is. De belangen van omwonenden worden hierbij vooraf gewogen in het kader van de inspraak.

#### 3. *Realistische en inzichtelijke regeling*

Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

#### 4. *Actief handhavingsbeleid*

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

### Conclusie

Het bestemmingsplan is zodanig opgesteld met toelichting, regels en verbeelding dat handhaving op naleving hiervan goed mogelijk is.





## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>9</b>
Artikel 3	Maatschappelijk - Zorgvoorziening	9
Artikel 4	Waarde - Archeologie	11
Artikel 5	Waterstaat - Waterkering	14
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>15</b>
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 7	Algemene bouwregels	16
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	19
Artikel 11	Overige regels	20
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>21</b>
Artikel 12	Overgangsrecht	21
Artikel 13	Slotregel	22



## **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

### **Artikel 1 Begrippen**

#### **1.1 plan**

Het bestemmingsplan 'Hekendorpse Buurt 65' met identificatienummer NL.IMRO.0589.Hekendorpsebuurt65-VA01 van de gemeente Oudewater.

#### **1.2 bestemmingsplan**

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

#### **1.3 aanduiding**

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

#### **1.4 aanduidingsgrens**

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### **1.5 archeologische waarde**

De aan een gebied toegerekende waarden in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

#### **1.6 bebouwing**

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### **1.7 bebouwingspercentage**

Een in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

#### **1.8 bedrijfswoning**

Een woning in of bij een bedrijf, slechts bestemd voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op het legaal gebruik van het gebouw of terrein, noodzakelijk is.

#### **1.9 bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

#### **1.10 bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### **1.11 bestaande bouwwerken**

Bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan zijn, worden of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

#### **1.12 bestaand gebruik**

Het op het tijdstip van het inwerking treden van het plan aanwezige gebruik.

#### **1.13 bijbehorend bouwwerk**

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

### **1.27 landschapswaarde**

de aan een gebied toegekende waarde wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van bodem, water, terreinvormen, niet-levende en levende natuur en het menselijk grondgebruik in onderlinge samenhang en wisselwerking.

### **1.28 maatschappelijke voorzieningen**

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie - met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

### **1.29 overkapping**

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met ten hoogste één wand.

### **1.30 paardenbak**

Een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk grond kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen van paarden dan wel het uitoefenen van de paardensport met een oppervlak van maximaal 800 m<sup>2</sup>.

### **1.31 peil**

- a. Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst, of minder dan 5 m daarvan: de hoogte van de weg (ter plaatse van de hoofdtoegang);
- b. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil;
- c. in andere gevallen en voor ander bouwwerken niet op of in het water: de hoogte van de bestaande omliggende terreinen (maaiveld).

### **1.32 platte afdekking**

Een (min of meer) horizontaal vlak ter afdekking van een gebouw dat meer dan tweederde van het grondvlak van het gebouw beslaat.

### **1.33 praktijkruimte**

Een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, (para)medisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

### **1.34 prostitutie**

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding.

### **1.35 recreatief medegebruik**

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

### **1.36 seksinrichting**

De voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.



## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 Gebouwen en bouwwerken

*a. De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens*

vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

*b. De bouwhoogte van een bouwwerk*

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

*c. De breedte van een gebouw*

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

*d. De dakhelling*

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

*e. De goothoogte van een bouwwerk*

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

*f. De inhoud van een bouwwerk*

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

*g. De oppervlakte van een bouwwerk*

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

*h. Afstanden*

Loodrecht.

*i. Maten*

Buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.

### 2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwperceel- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

### 2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m<sup>2</sup>);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m<sup>3</sup>);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

### 2.4 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

## bestemmingsplan Hekendorpse Buurt 65

overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde					3 m
---	--	--	--	--	-----

### 3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de uiterlijke verschijningsvorm van gebouwen in verband met de cultuurhistorische waarde die hieraan is of kan worden toegekend;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de milieusituatie;
- d. de landschappelijke inpassing.

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

#### 3.4.1 Paardrijbak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van het realiseren van een paardenbak ten behoeve van hobbymatige paardenhouderij, onder de voorwaarden dat:

- a. maximaal 1 paardenbak per zorgboerderij wordt gerealiseerd;
- b. de paardenbak als volgt wordt gesitueerd:
  1. achter hoofdgebouwen;
  2. tenminste 20 m uit de rand van de weg;
  3. tenminste 1,5 m uit de slootranden;
  4. maximaal 70 m achter de bestaande, legale bebouwing binnen het bouwvlak;
  5. minimaal 25 m van woningen van derden;
- c. de omvang van een paardenbak niet meer bedraagt dan 20 m bij 40 m;
- d. de hoogte van een hek rondom een paardenbak niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- e. indien de paardenbak vanaf de weg zichtbaar is, afscherpende beplanting wordt aangebracht, mits hierdoor geen doorbreking plaatsvindt van bestaande zichtlijnen op het open weidegebied;
- f. de paardenbak wordt voorzien van waterdoorlatend bodemmateriaal;
- g. verlichting bij een paardenbak niet is toegestaan;
- h. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende en overige nabij gelegen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken plaatsvindt.

#### 3.4.2 Zwembad

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van het oprichten van een zwembad, onder de voorwaarden dat:

- a. het zwembad uitsluitend achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw compact gesitueerd is op het perceel en landschappelijk is ingepast;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 5 m bedraagt;
- c. de oppervlakte van een zwembad ten hoogste 15% van het perceel bedraagt met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- d. een zwembad niet meer dan 0,2 m boven het maaiveld uitsteekt;
- e. lichtmasten niet zijn toegestaan.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

#### 3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van goederen.



- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### **4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

##### *4.4.1 Algemeen*

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op de tot 'Waarde - Archeologie' bestemde gronden over een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> of meer de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het egaliseren en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
- c. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden;
- d. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 30 cm onder peil;
- e. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- f. het aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- g. het verrichten van grondroeractiviteiten, zoals het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- h. het planten van hoogopgaande bomen en/of houtopstanden die dieper (kunnen) wortelen dan 30 cm;
- i. het verlagen of verhogen van het waterpeil.

##### *4.4.2 Uitzonderingen op verbod*

Het in 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
  - b. in het kader van archeologisch onderzoek en opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
  - c. die reeds legaal in uitvoering zijn of nog legaal mogen worden uitgevoerd op het moment van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
  - d. die reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- dan wel indien:
- e. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
  - f. naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

##### *4.4.3 Strijd met bestemming*

- a. Uitvoering van de andere werken is in strijd met de bestemming indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden, hetgeen dient te blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Een rapport als bedoeld onder a is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden middels advisering door een deskundige afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan ook als een rapport beschouwd.

##### *4.4.4 Procedure*

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning (aanlegvergunning) kan het bevoegd gezag advies inwinnen van een ter zake deskundige.

## **Artikel 5 Waterstaat - Waterkering**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

### **5.2 Bouwregels**

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de hoogte van de bouwwerken niet meer mag bedragen dan 10 m.

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen, mits:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b. het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.



## **Artikel 7 Algemene bouwregels**

### **7.1 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen te stellen aan:

- a. de situering, de verhouding breedte-diepte, de nokrichting en dakvorm van gebouwen;
- b. de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. teneinde aldus zeker te stellen dat gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aansluiten op de in het gebied gebruikelijke bouwvormen en passen in de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving; daarbij wordt rekening gehouden met de reeds aanwezige bebouwing en oriëntatie van de voorgevels; het stellen van nadere eisen op dit punt mag er niet toe leiden dat de gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen in onevenredige mate worden aangetast;
- d. het aantal en de situering van parkeervoorzieningen op het eigen terrein, mede in relatie tot die in het openbaar gebied.

### **7.2 Overschrijding voorgevelrooilijn**

De voorgevelrooilijn mag niet met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden overschreden, tenzij het betreft:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, funderingen, balkons, erkers en entreepoortalen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt;
- c. terreinafscheidingen.

### **7.3 Geluidzones langs wegen**

Indien en voor zover gronden zijn gelegen binnen een zone van:

- a. 250 m ter weerszijden van een weg met een of twee rijstroken;
- b. 400 m ter weerszijden van een weg met drie of vier rijstroken;

mogen toegelaten geluidgevoelige functies uitsluitend worden gerealiseerd of vervangen met inachtneming van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting als bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder of een vastgestelde hogere grenswaarde, behoudens voor zover artikel 76, lid 3 van de Wet geluidhinder van toepassing is.

### **7.4 Parkeren**

Bij de beoordeling van de parkeernorm voor auto parkeerplaatsen wordt de normering van de ASVV van CROW (2012) gehanteerd.

### **7.5 Ondergronds bouwen**

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van bovengrondse gebouwen;
- b. de onderkant van het bouwwerk (inclusief fundering) bedraagt ten hoogste 3 m onder het peil;
- c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde onder b, indien het hydrologisch belang niet wordt geschaad, hetgeen door de aanvrager wordt aangetoond met een schriftelijk advies van het waterbeheerder.

## Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

### 9.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein mits de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast en de bij afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het bestemmingsplan;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- f. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwperceel naar de buitenzijde worden overschreden door:
  1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
  2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
  3. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bouwperceelgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;
  4. het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m;
  5. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

### 9.2 Afwegingskader

Een in 9.1 genoemde omgevingsvergunning kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid.



## **Artikel 11 Overige regels**

### **11.1 Werking wettelijke regelingen**

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit bestemmingsplan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

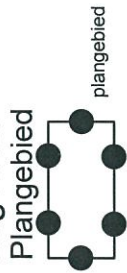
### **Artikel 13 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Hekendorpse Buurt 65 van de gemeente Oudewater.



### Legenda



### Bestemmingen

enkelbestemmingen



Maatschappelijk - Zorgvoorziening

dubbelbestemmingen



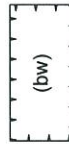
Waarde - Archeologie



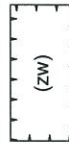
Waterstaat - Waterkering

### Aanduidingen

functieaanduidingen



bedrijfswoning



zorgwoning

bouwvlak



bouwvlak

maatvoeringsaanduidingen



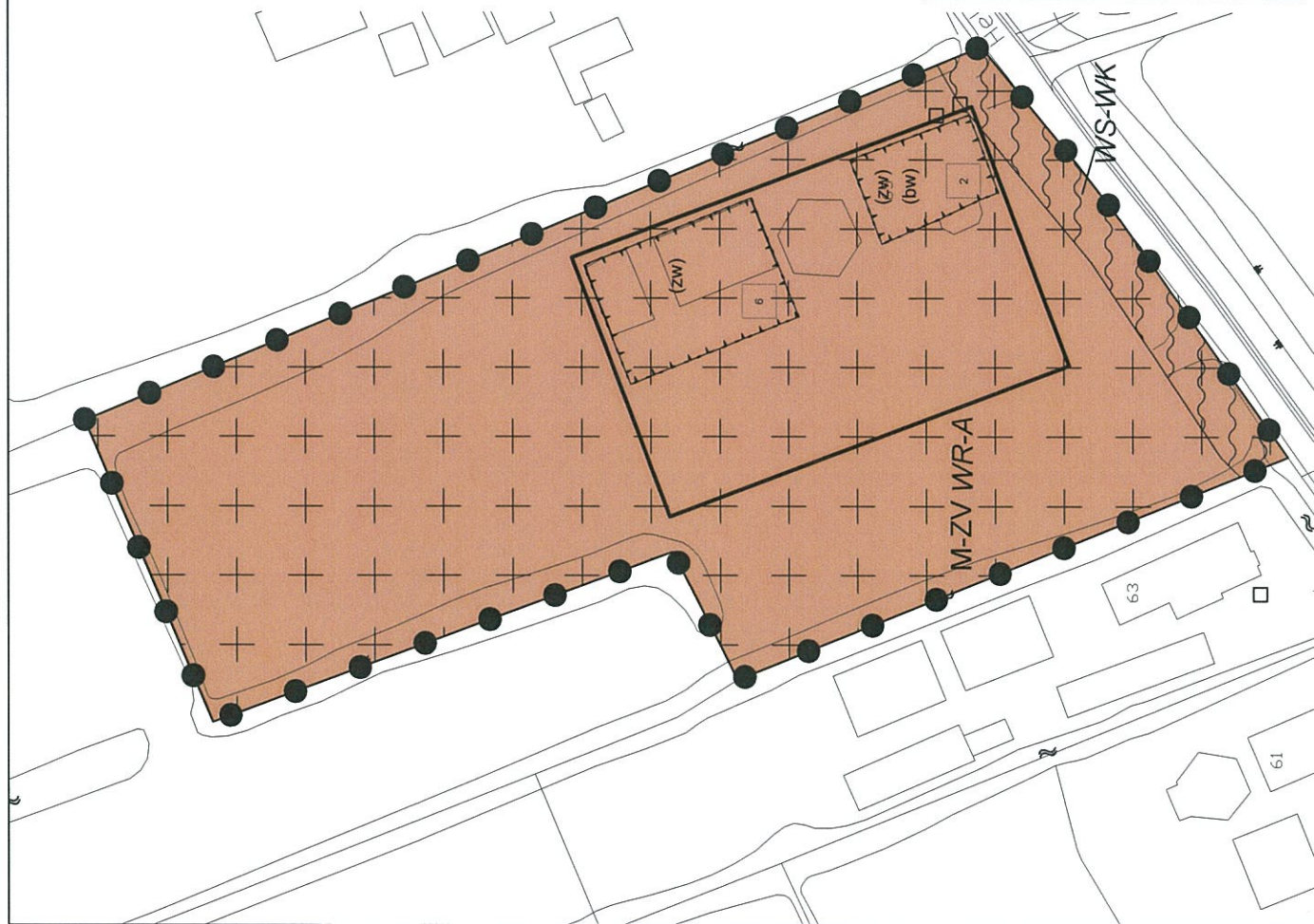
maximum aantal wooneenheden

2

Verklaringen



ondergrond



## HEKENDORPSE BUURT 65 HEKENDORP

### BESTEMMINGSPLAN

### Gemeente Oudewater

NL.IMRO.0589.Hekendorpsebuurt65-VA01	Concept:	17-12-2014 / JVL	<p>ADVIESBUREAU <b>INTROVIEW</b></p> <p>INTROVIEW B.V. Sterrenlaan 24 2743 LS Waddinxveen telefoon 0182 630480 www.introview.nl info@introview.nl</p>
Schaal en formaat 1 : 1000 / A4	Voorontwerp:	...	
Projectnummer: 2014/017	Ontwerp:	20-05-2015 / SH	
Tekeningnummer: 14INTV1017	Vastgesteld:	03-08-2015 / SH	
verbeelding: www.viewpoint.nl		viewpoint	

*Oudewaak*

---

**Van:** Boer, Ad den  
**Verzonden:** woensdag 29 juli 2015 08:53  
**Aan:** Stadhuis  
**Onderwerp:** inboeken in Corsa  
**Bijlagen:** Bestemmingsplan Hekendorpse Buurt 65 versie 03-08-15.pdf

L.S.

Graag z.s.m. bijgevoegd bestemmingsplan inboeken in Corsa.  
Dan kan ik het als bijlage koppelen aan het raadsvoorstel.

Groet,  
Ad den Boer