

## BESTEMMINGSPLAN



Status	Datum	Opmerkingen
Concept	25-06-2019	11-09-2019 07-05-2020 03-08-2020 23-10-2020 11-02-2021

Definitief  
NL.IMRO.0589.bpnrdlinschzandw7-VA01

**Arco Architecten BNA**  
Donkere Gaard 1-4  
3421 AS Oudewater  
Tel: 0348-561607

## Inhoudsopgave

1	INLEIDING	2
1.1	AANLEIDING	2
1.2	LIGGING PLANGEBIED	2
1.3	GELDENDE PLANOLOGISCHE SITUATIE	4
1.4	LEESWIJZER	5
2	PLANBESCHRIJVING / INITIATIEF	6
2.1	ONTSTAANSGESCHIEDENIS LOCATIE	6
2.2	BESCHRIJVING BESTAANDE TOESTAND	6
2.3	BESCHRIJVING NIEUWE SITUATIE	9
3	BELEIDSKADER	11
3.1	RIJKSBELEID	11
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)</i>	11
3.1.2	<i>Barro</i>	11
3.2	PROVINCIAAL BELEID	11
3.2.1	<i>Provinciale Structuurvisie 2013 - 2028</i>	11
3.2.2	<i>Provinciale ruimtelijke Verordening 2013</i>	12
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	14
3.3.1	<i>Structuurvisie Oudewater 2005</i>	14
3.3.2	<i>Bestemmingsplan "Landelijk gebied Oudewater &amp; Willeskop"</i>	14
3.3.3	<i>Welstandsbeleid</i>	15
3.3.4	<i>Duurzaam bouwen</i>	16
4	OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1	MILIEU	17
4.1.1	<i>Milieueffectrapportage (m.e.r.)</i>	17
4.1.2	<i>Bodem</i>	17
4.1.3	<i>Luchtkwaliteit</i>	18
4.1.4	<i>Geluid</i>	20
4.1.5	<i>Bedrijven en milieuzonering</i>	21
4.1.6	<i>Externe veiligheid</i>	24
4.2	WATER	26
4.3	VERKEER EN PARKEREN	29
4.4	ECOLOGIE	29
4.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	31
4.6	OVERIGE REALISERINGS- EN UITVOERINGSASPECTEN	34
4.7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
5	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	36
5.1	OVERLEG	36
5.2	ZIENSWIJZEN	36
5.3	CONCLUSIE	36
	BIJLAGEN	36

# **1 Inleiding**

## **1.1 Aanleiding**

Het perceel Noord-Linschoterzandweg 7 te Snelrewaard betreft een voormalig agrarisch bedrijf, waarop enkele agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesitueerd. Het perceel is eveneens voorzien van diverse verhardingen ten dienste van deze voormalige bestemming. Sinds 1995 wordt dit perceel gebruikt als wonen en de bedrijfsvoering van een grond-, weg- en waterbouw bedrijf.

Met het wegvallen van actief bedrijfsmatig gebruik, is de wens ontstaan het in verhouding grote perceel te splitsen naar twee woonpercelen, waarbij de voormalige bedrijfsgebouwen en verhardingen zullen worden geamoveerd. De bestaande woonboerderij zal behouden blijven en op het gesplitste kavel wordt een nieuwe woning worden gerealiseerd, waarbij in een vergelijkbare vorm, een vrijstaand bijbehorend bijgebouw zal worden gerealiseerd, welke dienstdoet als garage annex berging. De toekomstige woning komt schuin achter de bestaande boerderij te liggen. Beoogd wordt om de woning een schuurachtig typologie mee te geven zodat deze past bij de compositie van de bestaande boerderij.

In een vooroverleg is gebleken dat de gemeente belang heeft bij het wegnemen van de relatief intensieve bedrijfsvoering. Op deze wijze verdwijnt de noodzaak van in- en uitrijdend zwaar transport en ander bedrijfsverkeer, hetgeen een verbetering betekent van de verkeersgeneratie op de Noord-Linschoterzandweg.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel om deze bestemmingswijziging te motiveren.

## **1.2 Ligging plangebied**

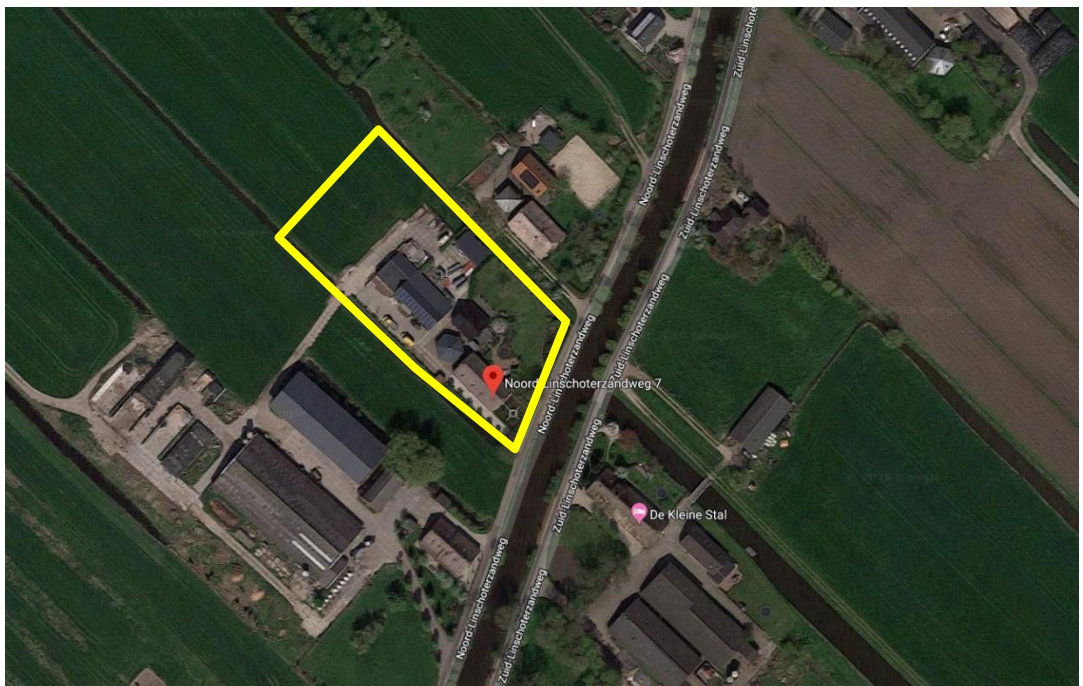
De planlocatie ligt in het veenweidegebied aan de Noord-Linschoterzandweg hemelsbreed op circa 2,5 kilometer ten noordoosten van de bebouwde kom van Oudewater.

Ten zuidwesten van het plangebied staat een agrarisch melkveebedrijf. Aan de noordoostelijke zijde van het plangebied zijn een drietal percelen met burgerwoningen gesitueerd. Aan de overzijde van de Lange Linschoten, direct tegenover de planlocatie, is eveneens een agrarisch melkveebedrijf gesitueerd tussen twee percelen met burgerwoningen. Het plangebied is aangegeven in figuur 1.1 en 1.2.

In onderstaande plankaart (figuur 1.1) is het plangebied met een ronde stip aangeduid.



**Figuur 1.1: Plankaart plangebied met omgeving (bron Google Maps)**



**Figuur 1.2: Luchtfoto plangebied met omgeving (bron Google Maps)**

### 1.3 Geldende planologische situatie

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

Bestemmingsplan : Bestemmingsplan "Landelijk gebied Oudewater & Willeskop"  
Raadsbesluit : 4 juli 2011

Het perceel is hier bestemd voor 'Wonen-1 (W-1)' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog (WR-AVWH)'. Verder geldt een aantal woningen van 1.

Een uitsnede van de plankaart is opgenomen in figuur 1.3.

In de regels van het vigerende bestemmingsplan is onder artikel 22.7 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een extra woning mogelijk te maken, met dien verstande dat:

- A. de bedrijfsvoering geheel wordt beëindigd;
- B. de voorkeursgrenswaarde in acht wordt genomen;
- C. tenminste 1.000 m<sup>2</sup> bebouwd bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de bedrijfsvoering aanwezig is;
- D. de volledige oppervlakte aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
- E. de woningen binnen het bestaande bouwperceel worden gebouwd;
- F. omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- G. door initiatiefnemer een inrichtingsplan wordt overlegd waarin aangetoond wordt dat de landschappelijke kwaliteit ter plaatse wordt versterkt.

Toelichting van bovenstaande punten volgt in hoofdstuk 3.3.2. Gelet op de kwaliteitsverbetering op locatie door het wegnemen van alle voormalige bedrijfsbebouwing zijnde 402m<sup>2</sup> aan bebouwd oppervlak, plus 118m<sup>2</sup> aan bebouwd oppervlak welke ten dienste wordt gesteld aan de woonfunctie, plus 96m<sup>2</sup> aan bebouwd oppervlak welke zal worden ondergebracht in het nieuw te realiseren woonvolume (totale onttrekking voormalige bedrijfsbebouwing 616m<sup>2</sup>), het amoveren van grote hoeveelheden voormalig bedrijfsverhardingen, de landschappelijke inpassing van de nieuwe bouwplannen en erfinrichtingen, rekening houdend met de cultuurhistorische waarde van de locatie en gelet op het gemeentelijke beleid, in het buitengebied grotere woningen toe te staan tot 750 m<sup>3</sup> heeft gemeente besloten bij brief d.d. 25 februari 2019 in principe medewerking te verlenen aan voorgestelde herbestemming en herinrichting van onderhavig perceel, omdat de ruimtelijke kwaliteit in voldoende mate verbetert. Om dit mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld. Genoemde brief is als bijlage toegevoegd.



**Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplankaart “Landelijk Oudewater & Willeskop”**

## **1.4 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie uiteengezet en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader verwoord. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 4 omvat de omgevingsaspecten, waaronder milieu, water en archeologie. Ook uitvoeringsaspecten worden hier beschreven. Hoofdstuk 5 is gewijd aan de uitvoerbaarheid. Hier wordt ingegaan op de uitkomsten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

## **2 Planbeschrijving / Initiatief**

### **2.1 Ontstaansgeschiedenis locatie**

Snelrewaard is een gehucht en een voormalige gemeente in de provincie Utrecht, thans behorend tot de gemeente Oudewater en voor een klein gedeelte tot de gemeente Montfoort. De gemeente bestond uit het gehucht Lange Linschoten, zijnde twee bebouwingslinten aan weerszijden van de Lange Linschoten, en het eigenlijke gehucht Snelrewaard: een bebouwingslint aan de noordelijke oever van de Hollandse IJssel. Tot de aanleg van de Laan van Snelrewaard in 1980 was er op het grondgebied van de gemeente geen verbindingsweg tussen de twee bebouwingslinten; enkel via buurgemeente Oudewater kon men van Snelrewaard in de Lange Linschoten komen en vice versa. De gemeente had ten tijde van haar opheffing op 1 januari 1989 nog geen achthonderd inwoners.

Het perceel is gelegen in een gebied dat gekenmerkt wordt door haar landschappelijke openheid en de karakteristieke verkavelingsstructuur van het slagenlandschap. De karakteristieke lange en smalle kavels van dit landschap zijn typerend voor de copeontginningen van het veen. Kenmerkend voor het landschapstype is dan ook het open weidelandschap, dat wordt doorsneden door een fijnmazig stelsel van sloten. In de open ruimten liggen enkele landschappelijke elementen zoals kleine geriefbosjes en houtkades/tiendwegen.

### **2.2 Beschrijving bestaande toestand**

Het perceel waarop het plan betrekking heeft, staat kadastraal bekend als gemeente Snelrewaard, sectie C, nummer 719 (figuur 2.1). Thans wordt hierop een splitsing verwerkt in twee percelen, onder sectie C, nummers 1124 en 1125 (figuur 2.2).

Het perceel Noord-Linschoterzandweg 7 te Snelrewaard is via een inrit toegankelijk en wordt links en recht geflankeerd door sloten. Het perceel is als volgt ingericht (zie afbeelding 2.1):

- A. Woonboerderij
- B. Bijgebouw 'hooischuur'
- C. Bijgebouw 'schuur klein'
- D. Bijgebouw 'schuur groot'
- E. Bijgebouw 'opslag'
- F. Bijgebouw 'boenhok'

Daarnaast is een groot deel van het terrein voorzien van terreinverharding in de vorm van stelconplaten.



**Figuur 2.1: Fragment PDOK Viewer met kadastrale grenzen**



**Figuur 2.2: Fragment PDOK Viewer met kadastrale grenzen, thans te verwerken splitsing**



De hierna volgende foto's geven een impressie van de huidige situatie.



**Figuur 2.3: Foto's bestaande bebouwing**

## 2.3 Beschrijving nieuwe situatie

De beoogde ontwikkeling betreft het splitsen van het perceel en het toevoegen van een extra woonbestemming.

De herinrichting van onderhavig perceel is gericht op een sanering van bestaande bebouwing en verhardingen, resulterend in een meer open invulling passend bij het landschappelijke karakter waarin het zich bevindt. Een gedegen landschappelijke inpassing, opgesteld door een tuin- en landschapsarchitect voorziet door toepassing van streekeigen elementen in een natuurlijke inbedding in het landschap, waarbij de combinatie van bouwvolumes door vorm en plaatsing een verwijzing vormen naar het historische agrarische gebruik. Het terreininrichtingsplan vormt een onderdeel van dit bestemmingsplan en borgt de kwalitatieve verbetering van het perceel.

*“Voor de nieuwe woning met recht van overpad op de bestaande oprit zal de route -met toepassing van half-verharding of graskeien- achter de grote schuur langs gaan lopen om voor drie auto's voldoende parkeerruimte te kunnen creëren. Daarmee wordt de doorgang voor de grote schuur langs afgesloten met een haag en hebben straks beide percelen parkeerruimte voor drie auto's dichtbij de woning. De nieuwe ontsluiting van de woning wordt begeleid door twee kleine vogelbosjes met lindebomen om de verharding wat zachter te maken en een habitat te creëren voor vogels en insecten.*

*Het oude boenhok kan straks als tuinhuisje gebruikt worden met aansluitend een terras voor de avondzon. Dit karakteristieke boekhokje kan blijven staan als onderdeel van het nieuwe erf.*

*De voortuin bestaat uit een landschappelijk boomgaard met hoogstam fruitbomen en vormt een transparante, groene buffer tussen de twee percelen.*

*Langs de slootkant staat een lange rij knotwilgen die de zichtlijn naar het achterliggende weidelandschap begeleidt.*

*Het achterste deel heeft een eenvoudige inrichting van gras en knotwilgen langs de slootkant, met twee groepjes walnoten in elk perceel. De slootkanten worden ingezaaid met streekeigen oevervegetatie, met soorten als kattenstaart, moerasspirea, gele lis en waar mogelijk aangevuld met gele dotters en zwanenbloem.*

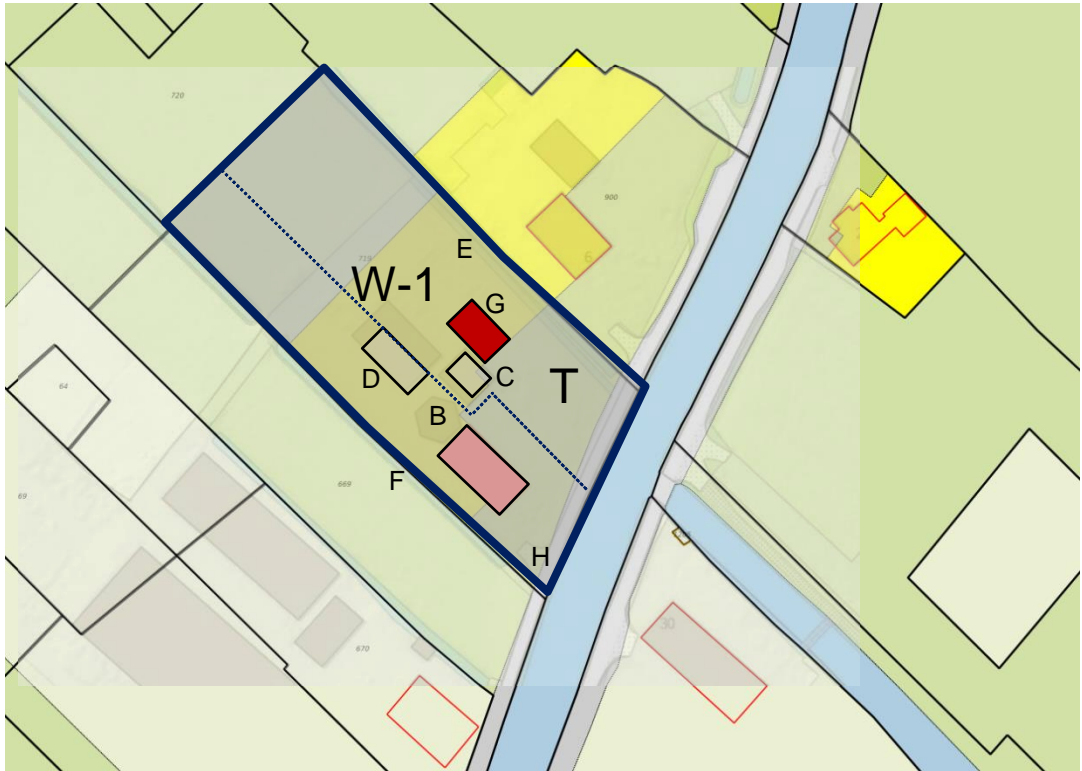
*Deze erfinrichting levert straks veel woongenot op voor beide percelen, met een cultuurhistorisch kader dat past in het karakteristieke bebouwingslint en het landelijke karakter van Snelrewaard.”*

*[Ivor van Harten, Poldergast tuin+landschap]*

Het perceel wordt als volgt ingericht (zie afbeelding 2.4):

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| A. Woonboerderij            | behouden   |
| B. Bijgebouw 'hooischuur'   | te amoveren 86m <sup>2</sup> , dit betreft als bouwwerk geen authentieke hooiberg  |
| C. Bijgebouw 'schuur klein' | te amoveren 26m <sup>2</sup> overkapping<br>te behouden 96m <sup>2</sup> t.b.v. nieuwe woning<br>dit bouwvolume wordt opgenomen in de nieuw te realiseren woning<br>gothoogte 3,1m, nokhoogte 6,6m   |
| D. Bijgebouw 'schuur groot' | te amoveren 230m <sup>2</sup><br>te behouden 118m <sup>2</sup> t.b.v. woonboerderij<br>gothoogte 3,6m, nokhoogte 6,4m<br>genoemde 118m <sup>2</sup> blijft in oppervlak behouden, vallend onder het regime van vergunningsvrije bouw (gelet op de grootte van het achtererfgebied >900m <sup>2</sup> , tot 150m <sup>2</sup> vergunningsvrije bijgebouwen mogelijk). <b>Zie ook Hoofdstuk 3.3.2.</b> |
| E. Bijgebouw 'opslag'       | te amoveren 60m <sup>2</sup>   |
| F. Bijgebouw 'boenhok'      | behouden, circa 5m <sup>2</sup> , ensemblewaarde   |
| G. Schuurwoning             | nieuw te plaatsen 750m <sup>3</sup><br>gothoogte < 4,5m bouwhoogte < 8m  |
| H. Inrit                    | behouden   |

Te amoveren terreinverharding circa 1.100m<sup>2</sup> stelconplaten en overige verhardingen.



**Figuur 2.4: Nieuwe situatie**  
Bestemming 'Wonen-1'

## **3 Beleidskader**

### **3.1 Rijksbeleid**

#### **3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

De stedelijke ontwikkeling die middels deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd betreft het wijzigen van een enkel bestemming woning naar een dubbele bestemming wonen en daarmee gepaarde splitsing van het perceel in het buitengebied. Dit gaat gepaard met algehele bedrijfsbeëindiging, waarbij hiermee gemoeide bijgebouwen worden gesloopt. 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.

#### **3.1.2 Barro**

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 13 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het planinitiatief raakt geen rijksbelangen als genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Vanuit rijksbeleid zijn er derhalve geen beperkingen aan deze planontwikkeling.

### **3.2 Provinciaal beleid**

#### **3.2.1 Provinciale Structuurvisie 2013 - 2028**

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) is door PS vastgesteld op 12 december 2016. Dit is een herijkte versie van de PRS zoals die door PS was vastgesteld op 4 februari 2013. De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is vastgesteld en herijkt. De PRS is een structuurvisie

onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten.

De gehele gemeente Oudewater is gelegen in het nationale Landschap het Groene Hart. Voor het Groene Hart wil de provincie Utrecht de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

- openheid;
- (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
- landschappelijke diversiteit;
- rust & stilte.

In het ruimtelijke beleid van de provincie Utrecht heeft ruimtelijke kwaliteit een centrale plek. Volgens de provincie Utrecht heeft ruimtelijke kwaliteit betrekking op zowel het behoud van het bestaande als het creëren van nieuwe kwaliteit. De afweging of een ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit legt de provincie Utrecht bij de gemeenten. De provincie Utrecht heeft in haar beleid wel geprobeerd aan te geven wat het voor haar om gaat bij ruimtelijke kwaliteit. Zij vindt bij ruimtelijke kwaliteit de volgende thema's belangrijk:

- behouden van bestaande kwaliteiten en het versterken ervan;
- samenhang en continuïteit herstellen, ontbrekende schakels toevoegen, versnipperde onderdelen samenvoegen;
- diversiteit vergroten;
- robuustheid vergroten;
- beleefbaar en toegankelijk maken.

Uit de PRS blijkt dat bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal staat. Daarbij dienen de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden. Dat betekent echter niet dat op perceelniveau geen ontwikkelingen zijn toegestaan. In paragraaf 6.3.3. van de PRS wordt verwezen naar de Kwaliteitsgids. In de kwaliteitsgids "Utrechtse Landschappen – Groene Hart" worden de kernkwaliteiten van het Utrechtse landschap concreet gemaakt.

In de Kwaliteitsgids wordt benadrukt: *"dat een landschap een levend geheel is, dat door de jaren heen geleidelijk verandert. Zonder die veranderingen wordt het landschap een museumstuk. Het is absoluut niet de bedoeling dat de Nationale en andere landschappen "op slot" gaan. Sterker nog om het landschap vitaal te houden zijn nieuwe ontwikkelingen juist vaak nodig en ze geven kansen om de kernkwaliteiten te verstevigen."*

Het doel van de Kwaliteitsgids is tevens om aan de hand van uitwerkingsprincipes, inspiratie en houvast te bieden voor het omgaan met ontwikkelingen zodat de kernkwaliteiten voor de toekomst zijn zeker gesteld en zelfs betere beleefbaar worden.

Het plangebied aan de Noord-Linschoterzandweg 7 te Snelrewaard is aangeduid als 'Landelijk gebied' en valt in het Groene Hart. De bestaande bedrijfsactiviteiten vallen onder de noemer wonen met aan huis gebonden beroep in het landelijk gebied, als gevolg van een voorgaande herziening van het bestemmingsplan. De vervolgfunctie naar de bestemming "Wonen" (W) met een extra woon bestemming is passend, temeer de herbestemming gepaard gaat met het wegnemen van een relatief intensief bedrijfsmatig gebruik en het amoveren van voormalige bedrijfsbebouwing en verhardingen hetgeen een verstrend element wegneemt in het landelijk gebied. Voorts wordt voorzien in een landschappelijke inpassing door aan te haken bij het karakter van het lint langs de Lange Linschoten, waarbij open doorzichten zicht geven op het achterliggende veenweidegebied. De provinciale belangen worden hierdoor niet geschaad.

### **3.2.2 Provinciale ruimtelijke Verordening 2013**

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV), herijkt in 2016 inclusief de eerste en tweede partiële herziening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen

bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

De PRV geeft soms harde ruimtelijke grenzen aan. Soms wordt volstaan met de verplichting om een ruimtelijke keuze voor een bepaald beleidsaspect goed te onderbouwen. Daarnaast bevat de PRV ook regels die voortvloeien uit het Barro.

Volgens de PRV bestaan voor kwaliteitsverhoging verschillende mogelijkheden. Binnen bestaande bouwkavels kan worden gedacht aan herstel van waardevolle bebouwing, afbraak van storende bebouwing, sanering van storende functies in samenhang met vestiging van gewenste functies. Op naastgelegen onbebouwde kavels kan worden gedacht aan herstel van waterlopen en landschapsstructuren, herstel van doorzichten en dergelijke. De grootte en verschijningsvorm van de nieuwbouw moet passen binnen het omringende landschap en de bestaande bebouwing. Cultuur-historische waarden mogen niet onevenredig aangetast worden en de inhoud van de woning moet aansluiten bij de omliggende bebouwing.

Een landschap is geen statisch plaatje: landschap is altijd in ontwikkeling en dynamiek hoort daarin. In het werken met landschapskwaliteit wordt uitgegaan van een samenspel tussen beeld (wat zie je), functies (wat gebeurt er) en robuuste structuren (samenhang, relaties). Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiting gevonden worden bij de kernkwaliteiten. Als er sprake is van een zeer open gebied, bevat een ruimtelijk plan bepalingen om die openheid te behouden. In de bij de PRV opgenomen "Bijlage Kernkwaliteiten landschappen" is per landschap beschreven welke kernkwaliteiten beschermd en versterkt moeten worden. Het voorliggende plan is niet in strijd met kernkwaliteiten van Het Groene Hart waarnaar is verwezen in de bijlagen bij de regels onderdeel Kernkwaliteiten Landschap van de PRV.

In de PRV zijn onder Art. 3.11 voorwaarden opgenomen welke gesteld kunnen worden bij de functiewijziging van een (voormalig) agrarisch bedrijfsterrein naar een woonfunctie met extra woningen, "ruimte-voor-ruimte". Aanvullend hierop zijn in de PRV onder Art. 3.5 voorwaarden opgenomen die kunnen worden gesteld bij verstedelijkingsopgaven in het buitengebied, wanneer niet aan het "ruimte-voor-ruimte" beginsel wordt voldaan. Middels de PRV kan provincie deze voorwaarden laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau. In het vigerende bestemmingsplan zijn deze voorwaarden voor "ruimte-voor-ruimte" als wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Onderhavig perceel is bij een voorgaande herziening reeds omgezet van een agrarische bestemming naar een woonbestemming met beroep aan huis. Hierbij zijn de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen nog niet geamoveerd. De wijzigingsbevoegdheid van "Wonen-1" naar "Wonen" met amoveren van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen resulteert uit de wijzigingsbevoegdheid uit de PRV onder de wijzigingsbevoegdheid ruimte-voor-ruimte, en is primair van toepassing op onderhavig perceel.

Op onderhavig perceel wordt echter niet in voldoende mate voldaan aan de gestelde sloopopgave. Wel wordt een de relatief intensieve bedrijfsvoering en het hiermee gepaard gaande zware bedrijfsverkeer aan een ontsluitingsweg met beperkte mogelijkheid tot belasting weggenomen. Het beëindigen van de bedrijfsvoering in combinatie met het amoveren van 365m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsbebouwing en circa 1.100m<sup>2</sup> aan terreinverharding komt zowel de ontsluitingsweg, als de lokale verkeerssituatie en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving ten goede. Ondanks dat niet geheel aan de vereiste sloopopgave wordt voldaan, is er wel sprake van een lokale verstedelijking gepaard gaand met verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, waarbij bebouwing niet plaats vindt buiten de bestaande bebouwingenclaves of bebouwinglinten en de belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast. Voorgestelde ontwikkeling is in lijn met de voorwaarden uit Art. 3.5 van de PRV. Er zijn derhalve vanuit provinciaal beleid geen beperkingen aan voorgestelde planontwikkeling.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Structuurvisie Oudewater 2005**

De structuurvisie geeft de koers aan voor de ruimtelijke ontwikkeling op de korte en middellange termijn en op de lange termijn (2015-2025). Hoewel deze visie inmiddels al enigszins is gedateerd, biedt deze visie nog steeds het ruimtelijk kader voor de gewenste gebiedsgerichte uitwerkingen op gemeentelijk schaalniveau. Lopende projecten worden met elkaar in verband gebracht en nieuwe projecten worden ingezet. De structuurvisie heeft de volgende functies:

- de visie biedt een integraal en samenhangend ontwikkelingskader voor de ruimtelijke en programmatische ontwikkeling van Oudewater;
- het is een toetsingskader voor de ontwikkeling van deelprojecten;
- het zorgt voor communicatie, overleg en afstemming van het beleid op verschillende schaalniveaus, tussen zowel rijk, provincie en de gemeente, als de communicatie tussen het gemeentebestuur en de bevolking.

Het toevoegen van een extra woon bestemming, gepaard gaande met amovering van voormalige bedrijfsbebouwing en verhardingen voorziet in een verbetering van landschappelijke kwaliteiten. Er vindt geen verdere verdichting van de bebouwing plaats. De planontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie.

#### **3.3.2 Bestemmingsplan “Landelijk gebied Oudewater & Willeskop”**

Ter plaatse van de plangebieden geldt het bestemmingsplan "Landelijk gebied Oudewater & Willeskop". Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 4 juli 2011.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder artikel 22.7 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een extra woning mogelijk te maken. Reden hiervoor is het proces van terugloop van het aantal bedrijven, waaronder in dit geval veel werkverkeer. In artikel 22.7.1, lid a zijn de volgende voorwaarden opgenomen die van toepassing zijn op het voorliggende bestemmingsplan:

- A. de bedrijfsvoering geheel wordt beëindigd;
- B. de voorkeursgrenswaarde in acht wordt genomen;
- C. tenminste 1.000m<sup>2</sup> bebouwd bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de bedrijfsvoering aanwezig is;
- D. de volledige oppervlakte aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
- E. de woningen binnen het bestaande bouwperceel worden gebouwd;
- F. omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- G. door initiatiefnemer een inrichtingsplan wordt overlegd waarin aangetoond wordt dat de landschappelijke kwaliteit ter plaats wordt versterkt.

ad. A:

De bedrijfsvoering wordt geheel beëindigd;

ad. B:

Dit aspect wordt uiteengezet in hoofdstuk 4.1.3 Geluid;

ad. C/D:

Er is op onderhavig perceel geen bebouwd bedrijfsvloeroppervlakte van 1.000m<sup>2</sup>. Er is op basis van het totaal beëindigen van de relatief intensieve bedrijfsvoering en daarmee het wegnemen van het hiermee gepaard gaande zware bedrijfsverkeer aan een ontsluitingsweg met beperkte mogelijkheid tot belasting een uitzondering gemaakt op deze regel. Het beëindigen van de bedrijfsvoering in combinatie met het amoveren van 616m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsbebouwing en circa 1.100m<sup>2</sup> aan terreinverharding komt zowel de ontsluitingsweg, als de lokale verkeerssituatie en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving

ten goede. Van de te 616m<sup>2</sup> aan te amoveren voormalige bedrijfsbebouwing zal een schuur van 118m<sup>2</sup> behouden blijven ten dienste van de bestaande woning, en een schuur van 96m<sup>2</sup> ten dienste van de nieuw te bouwen woning. Hiermee blijft een ensemble van een voormalig agrarisch perceel overeind, en wordt voorzien in bijgebouwen voor particulier gebruik. Genoemde vierkantemeters vallen ruim binnen de per perceel geldende vergunningsvrije bouwmogelijkheden. Hiermee gepaard gaande goot en nokhoogten zijn vallend onder de kruimelgevallenregeling vergunbaar. Onnodige sloop en herbouw wordt vanuit duurzaamheidsoverwegingen voorkomen.

ad. E:

De nieuwe woning wordt binnen het bestaande bouwperceel gebouwd;

ad. F:

Dit aspect wordt uiteengezet in hoofdstuk 4.1.4 Bedrijven en milieuzonering;

ad. G:

Ten einde een goede ruimtelijke inpassing te realiseren, is hiertoe door een tuin- en landschapsarchitect een inrichtingsplan opgesteld welke als bijlage in dit bestemmingsplan is toegevoegd. Het terreininrichtingsplan vormt een onderdeel van dit bestemmingsplan en boort de kwalitatieve verbetering van het perceel.

### 3.3.3 Welstandsbeleid

Aanvragen omgevingsvergunning dienen te worden getoetst aan eisen van welstand. Deze eisen hebben betrekking op het uiterlijk van bouwwerken en de situering van deze bouwwerken in hun omgeving. Gekeken wordt of het bouwwerk dat men wenst te plaatsen op zichzelf of in verhouding tot de omgeving voldoende passend is. De gemeenteraad van Oudewater heeft in 2004 een welstandsnota vastgesteld. Hierin staan criteria omtrent de redelijke eisen van welstand. Het gaat daarbij om de volgende aspecten:

- karakteristiek van de bestaande bebouwing;
- openbare ruimte;
- landschap;
- 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 'Stroomruglint (H5.3)'. Het welstandsniveau is hier 'plus'. De stroomruglinten van de Lange Linschoten hebben in het buitengebied van oudsher een open karakter. Het landelijke stroomruglint kent een diversiteit aan lintbebouwing welke geregeld is afgewisseld met doorzichten naar het achterliggende landschap en hoofdzakelijk opgebouwd is uit langwerpige boerderijachtige hoofdbouwmassa's met een van oorsprong agrarische functie. Bij de situering van aanbouwen of uitbreidingen bij de hoofdgebouwen dient een logische breedte-lengte verhouding in acht te worden genomen. De verhouding van de hoofd- en bijgebouwen dient verder afgestemd te worden op de (oorspronkelijke) vorm van de kavel.

Op 21 augustus 2020 heeft de welstandcommissie onder MooiSticht de terreininrichting beoordeeld, waarna de hieruit volgende beoordelingsresultaten zijn verwerkt en in dit bestemmingsplan zijn opgenomen.



Na uitwerking van de te realiseren bebouwing zal de welstandscommissie onder MooiSticht de uitgewerkte ontwerpen beoordelen. Eventuele door de commissie gemaakte opmerkingen zullen worden overgenomen. Hierbij wordt vooraf opgemerkt dat de nieuw te realiseren bebouwing, in geval van zowel de nieuwe woning als van de hierbij behorende bijgebouwen een ondergeschikt karakter (schuurachtige uitstraling) dienen te krijgen ten opzichte van de voormalige boerderij, ten einde het ensemblekarakter van een voormalig agrarisch perceel te versterken.



**Figuur 3.1: Uitsnede plankaart welstandsnota Gemeente Oudewater**

### **3.3.4 Duurzaam bouwen**

De duurzame ambitie van Oudewater is in het Coalitieprogramma 2018-2022 omschreven als het reduceren van de CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2030 met 50% t.o.v. 1990. Met deze ambitie volgt Oudewater de landelijke ambities.

Het is onwenselijk om nog woningen te bouwen die niet kunnen voldoen aan de duurzaamheidsopgave. Er worden geen woningen meer gebouwd die niet aan de gestelde bouweisen in het duurzaamheidsbeleid voldoen. Er worden daarom slechts nog vergunning verstrekt voor de bouw van nieuwbouwwoningen die energie-neutraal zijn of dat met kleine aanpassingen kunnen worden. Dit houdt in dat tijdens het ontwerp en de bouw van woningen reeds rekening gehouden moet worden met de mogelijkheid tot plaatsing van duurzame oplossingen zoals zonnepanelen, een warmtepomp et cetera. Het doel hiervan is om voortaan slechts nog gasloze, nul-op-de-meter nieuwbouw te realiseren. Om dit te bereiken wordt een duurzaamheidstoets in de bouwvergunning opgenomen. Gasloze woningbouw wordt de norm.

De te realiseren woning zal als gasloze nul-op-de-meter woning worden uitgevoerd door toepassing van een hoogwaardig geïsoleerde buitenschil en een duurzame energievoorziening. Hierbij zal worden aangesloten bij de systematiek van GPR gebouw, waarbij de minimumdoelstellingen per thema (milieu, energie, toekomstwaarde, gebruikskwaliteit en gezondheid) van 7 wordt gehanteerd. De uitvoering volgt hiermee de duurzame ambities van Gemeente Oudewater.

## 4 Omgevingsaspecten

De uitvoerbaarheid van een plan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden. Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, ect.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

### 4.1 Milieu

#### 4.1.1 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage oftewel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage.

De splitsing van een woonperceel, en het realiseren van een extra woning kan worden aangemerkt als "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen (D11.2)".

De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de grens voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Op basis van de kenmerken genoemd in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particulier projecten' dient te worden gemotiveerd waarom geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Het plan is getoetst aan de volgende kenmerken.

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn verderop in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de (milieu)aspecten bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemgeschiktheid, flora- en fauna, water, archeologie, cultuurhistorie, verkeer en parkeren. Uit de afweging is gebleken dat de effecten niet van dien aard zijn dat een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Op grond van het voorgaande zijn belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet zinvol wordt geacht. Het besluit om op basis van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling geen verder onderzoek te doen in het kader van het Besluit m.e.r. is een afzonderlijk collegebesluit dat voorafgaand aan of gelijktijdig met de aanvraag omgevingsvergunning zal worden genomen.

#### 4.1.2 Bodem

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij herinrichtingsituaties is doorgaans een bodemonderzoek noodzakelijk in het kader van de Woningwet. Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Om een uitspraak te kunnen doen over de milieukundige situatie ter plaatse is ervoor gekozen een historisch bodemonderzoek uit te voeren op basis van de richtlijnen van de NEN 5725. Dit onderzoek is uitgevoerd door Lawijn advies &

management te Polsbroek (rapportnr. 19.3849-A1, d.d. 26 november 2019). Uit de resultaten van dit onderzoek valt af te leiden dat op basis van de verkregen onderzoeksresultaten, conform de richtlijnen van de Wet Bodembescherming, geen aanleiding bestaat tot nader onderzoek. De verkregen resultaten geven geen milieutechnische bezwaren ten aanzien van de voorgenomen herinrichting van de locatie, en het afgeven van een omgevingsvergunning.

Betreffende bodemrapportage is als bijlage toegevoegd.

#### 4.1.3 Luchtkwaliteit

##### Wettelijk kader

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

*Tabel 4.1: Grenswaarden maatgevende stoffen.*

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m <sup>3</sup>	vanaf 2015
fijn stof (PM <sub>10</sub> ) <sup>1)</sup>	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>	vanaf 11 juni 2011
24-uurgemiddelde concentratie	max.35keer per jaar meer dan 1 µg/m <sup>3</sup>	Vanaf 11 juni 2011	
fijn stof (PM <sub>2,5</sub> ) <sup>1)</sup>	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m <sup>3</sup>	vanaf januari 2015

<sup>1)</sup> Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007)

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM-bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit opgesteld.

##### Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL) is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Doel van het NSL is:

- Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren door tijdig aan de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit te voldoen.

Het NSL is een bundeling van de regionale actieprogramma's en de Rijksmaatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het NSL bevat enerzijds maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en anderzijds ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren. Het NSL brengt deze twee aspecten in evenwicht. Het Rijk coördineert het nationale programma. Het Rijk maakt 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:  $0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$  bij één ontsluitingsweg en  $0,0004 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000006 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$  bij één ontsluitingsweg.

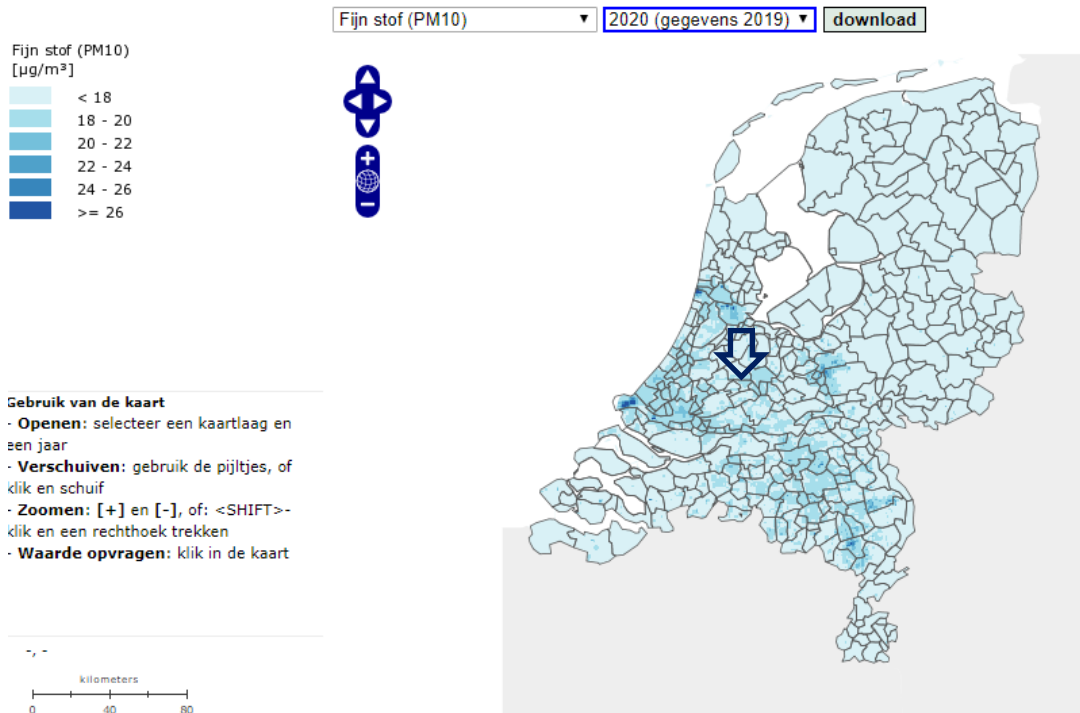
Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatiebepaling opgenomen, die zegt dat de effecten 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.

#### Planspecifiek

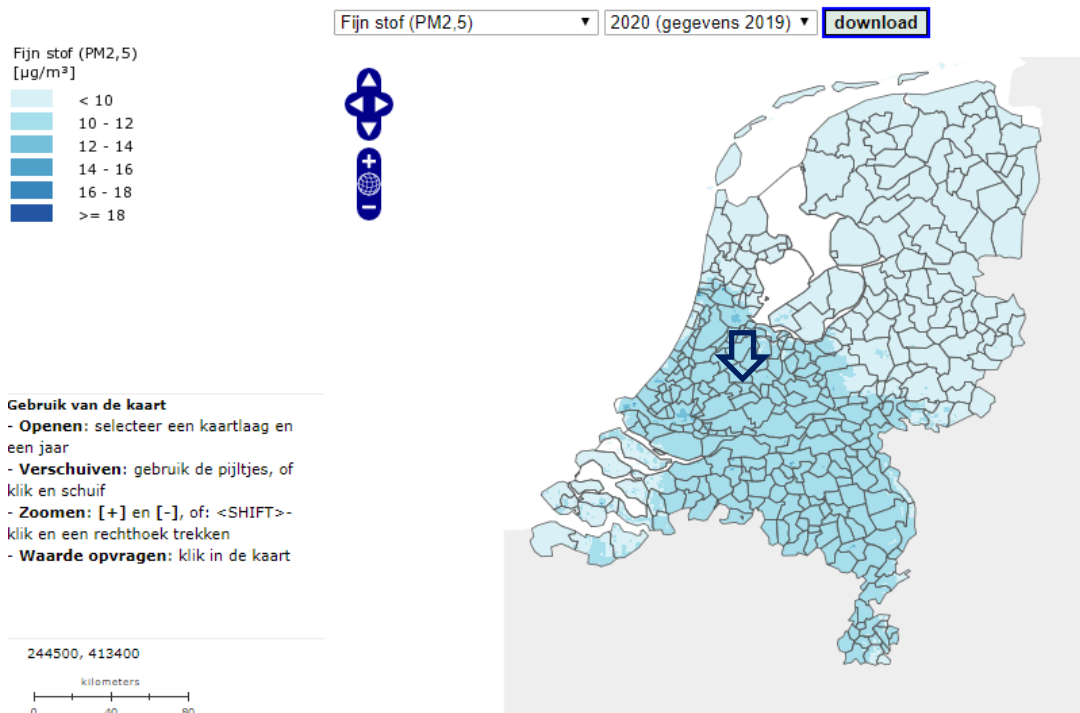
Een plan voldoet in de regel aan het NIBM-criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m<sup>2</sup>. Onderhavige herbestemming voldoet aan beide criteria; nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is in onderhavige geval dan ook niet noodzakelijk.

De WHO en de GGD hanteren advieswaarden voor fijnstof (PM<sub>10</sub>) van 20 µg/m<sup>3</sup> en voor fijnstof (PM<sub>2,5</sub>) van 10 µg/m<sup>3</sup> hetgeen lager ligt dan de wettelijke grenswaarden.

Uit figuur 4.1 blijkt dat op onderhavige locatie aan de advieswaarde wordt voldaan. Uit figuur 4.2 blijkt dat de advieswaarde reeds nog wordt overschreden. Voor PM<sub>2,5</sub> geldt een Europese grenswaarde van 25 µg/m<sup>3</sup> voor het jaargemiddelde. De WHO beschouwt deze grenswaarde als interimdoelstelling op weg naar een advieswaarde van 10 µg/m<sup>3</sup> (WHO, 2006). De huidige waarde wordt voorsnog gezien als acceptabele concentratie. De vanaf 2009 zichtbare daling in concentratie PM<sub>2,5</sub> geeft een positieve prognose op het behalen van de advieswaarde in de nabije toekomst. Een goed woon- en leefklimaat is derhalve op onderhavige locatie voldoende geborgd.



Figuur 4.1: Concentratie fijn stof (PM<sub>10</sub>) (bron RIVM)



Figuur 4.2: Concentratie fijn stof (PM<sub>2,5</sub>) (bron RIVM)

#### 4.1.4 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh | per 01-04-2012):

- woningen;

- geluidsgevoelige terreinen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, niet zijnde een woning).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

#### Planspecifiek

De meest relevante weg in de directe omgeving van het plangebied (binnen een zone van 200 meter) zijn de Noord-Linschoterzandweg en de Zuid-Linschoterzandweg, waar ter plaatse de maximumsnelheid geldt van 60 km/h. De provincialeweg N228 in Willeskop en N204 in Linschoten liggen op ca. 2km afstand en kennen een maximumsnelheid van respectievelijk 60 km/h en 80 km/h; beide wegen echter zijn minder van invloed op de planlocatie. Bij verandering van een bestemmingsplan moet er in principe worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In verband met het vorenstaande is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door LBP|Sight te Nieuwegein (R072381aa.19AVZSK.fwi, d.d. 05-08-2019).

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- Noord- en Zuid-Linschoterzandweg: de berekeningen geven aan dat vanwege zowel het wegverkeer op de Noord-Linschoterzandweg als de Zuid-Linschoterzandweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Voor deze wegen zijn vanuit de Wet geluidhinder geen bezwaren tegen de nieuwbouw.
- Gecumuleerde geluidbelasting: De totale geluidbelasting vanwege de Noord- en Zuid-Linschoterzandweg is 51 dB *zonder* wettelijke aftrek. Hiermee is sprake van een goede ruimtelijke ordening en van een goed woon- en leefklimaat.

Betreffend akoestisch onderzoek is als bijlage toegevoegd.

#### **4.1.5 Bedrijven en milieuzonering**

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar.

Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009).

De richtafstanden in *Bedrijven en Milieuzonering* gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld tot de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven.

Van een 'rustig buitengebied' is sprake wanneer er in de nabijheid vrijwel geen andere functies voorkomen. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd.

#### Onderzoek/ beoordeling

Sprake is van een rustig buitengebied, omdat er sprake is van een beperkte functiemenging en het perceel niet aan een grote doorgaande weg is gesitueerd. De

richtafstanden gelden voornamelijk voor het onderdeel geluid. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 4.1 vermeld.

Tabel 4.1: Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

Met behulp van het inrichtingenbestand is geïnventariseerd welke bedrijven relevant kunnen zijn voor de geplande woonfunctie. Voor het bepalen van de milieuzones is uitgegaan van de afstandsnormen op basis van de VNG-richtlijn. Voor de functiewijziging zijn de volgende nabijgelegen bedrijfsmatige (agrarische) activiteiten relevant:

Tabel 4.2: Overzicht nabijgelegen milieubelastende activiteiten.

Bedrijf	Adres	Feitelijke afstand rustig buitengebied	Opmerking
J. van der Wind <i>melkrundveehouderij</i>	Noord-Linschoterzandweg 4a	86 m	gemeten tussen bouwblokgrens en geurgevoelig object
Melkveehouderij Maatschap Vergeer <i>melkrundveehouderij</i>	Noord-Linschoterzandweg 8	57m	gemeten tussen bouwblok en geurgevoelig object
MetaKleur E.J. Bart <i>paarden en enkele geiten</i>	Noord-Linschoterzandweg 12-12a	176m	gemeten tussen bouwblokgrens en geurgevoelig object
Maatschap W.J.R. Oostveen en B.R. Oostveen-Jongeling <i>melkrundveehouderij</i>	Zuid-Linschoterzandweg 23	137m	gemeten tussen bouwblokgrens en geurgevoelig object
Groepsaccommodatie De Kleine Stal G. van Winden <i>Melkrundveehouderij en enkele geiten</i>	Zuid-Linschoterzandweg 30	73m	gemeten tussen bouwblok en geurgevoelig object

Een melkveehouderij valt onder de noemer milieucategorie 3.2 met een richtafstand van 50m in zowel rustig-, als gemengd gebied. Hiervoor is het Activiteitenbesluit van toepassing (zie hierna).

Voor het overige zijn er geen milieubelastende activiteiten in de directe omgeving.

#### 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 vergunningsplichtige 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 bij opslag 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 in overtreding; er dient dan gehandhaafd worden. 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.*

	Inrichting waar landbouwhuisdieren worden gehouden
minimumafstand binnen de bebouwde kom	100 m
minimumafstand buiten de bebouwde kom	50 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).

### Planspecifiek

Bij meerdere omliggende veehouderijen moet ook de cumulatieve geurbelasting worden beoordeeld, met name in geval van de aanwezigheid van intensieve veehouderijen. In onderhavige situatie betreffende de omliggende agrarische veehouderijen melkrundveehouderijen en een paardenhouderij. Er zal geen sprake zijn van onaanvaardbare cumulatieve geurbelasting.

De melkveehouderij op Noord-Linschoterzandweg 4a en op Zuid-Linschoterzandweg 23 vallen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. De vereiste afstand van emissiepunten van dierverblijven tot de gevel van een geurgevoelig object moet buiten de bebouwde kom ten minste 50 meter bedragen. In dit geval bedragen de betreffende afstanden meer dan 50 meter, en wordt dus voldaan aan de vereiste afstand.

De resterende agrarische percelen in de nabijheid van onderhavig perceel zijn thans niet meer actief agrarisch in gebruik doch laten agrarisch gebruik nog steeds toe; betreffende percelen liggen eveneens op een afstand van meer dan 50 meter. Ook hier wordt dus voldaan aan de vereiste afstand.





**Figuur 4.3: Uitsnede bestemmingsplankaart “Landelijk Oudewater & Willeskop”**  
Indicatief weergegeven bestemmingsvlak “Wonen (W-1)”

#### 4.1.6 Externe veiligheid

Het hoofdstuk “externe veiligheid” belicht meerdere aspecten die de herbestemming van de planlocatie naar “Wonen” aangaan. Hier wordt puntsgewijs verder op in gegaan.

##### Wettelijk kader

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden risico (hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR).

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van de 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 risicoatlassen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is opgenomen, dat voor iedere toename van het GR een verantwoordelijkheidsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

### Risicokaart Utrecht

De risicokaart Utrecht geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de Risicokaart (figuur 4.4) is vermeld dat in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gevestigd.

### Inrichtingen

Binnen de  $10^{-6}$ /jr contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven gevestigd.

### Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedgebied van de transport as, dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. Er zijn derhalve geen beperkingen voor de planlocatie.

### Transport over water

Er liggen in de directe omgeving van het plangebied geen vaarwegen met een route gevaarlijke stoffen. De gekanaliseerde Hollandse IJssel vormt geen route gevaarlijke stoffen. Er zijn derhalve geen beperkingen voor de planlocatie.

### Transport over spoor

Er liggen in de directe omgeving geen spoorbanen. Met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor geldt, dat het afwegingsgebied voor het stellen van randvoorwaarden in de ruimtelijke ordening in principe is gemaximaliseerd op 200 meter van het spoor (aan beide zijden). Er zijn derhalve geen beperkingen voor de planlocatie.

### Wegtransport

Er liggen in de directe omgeving van het plangebied geen rijkswegen met een route gevaarlijke stoffen. Er zijn derhalve geen beperkingen voor de planlocatie.

### Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt vanaf 11 november 2014 het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen. Er dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in de AMvB.

Er liggen in de nabijheid van de planlocatie geen buisleidingen. Er zijn voor wat betreft het transport door buisleidingen derhalve geen beperkingen voor de planlocatie.

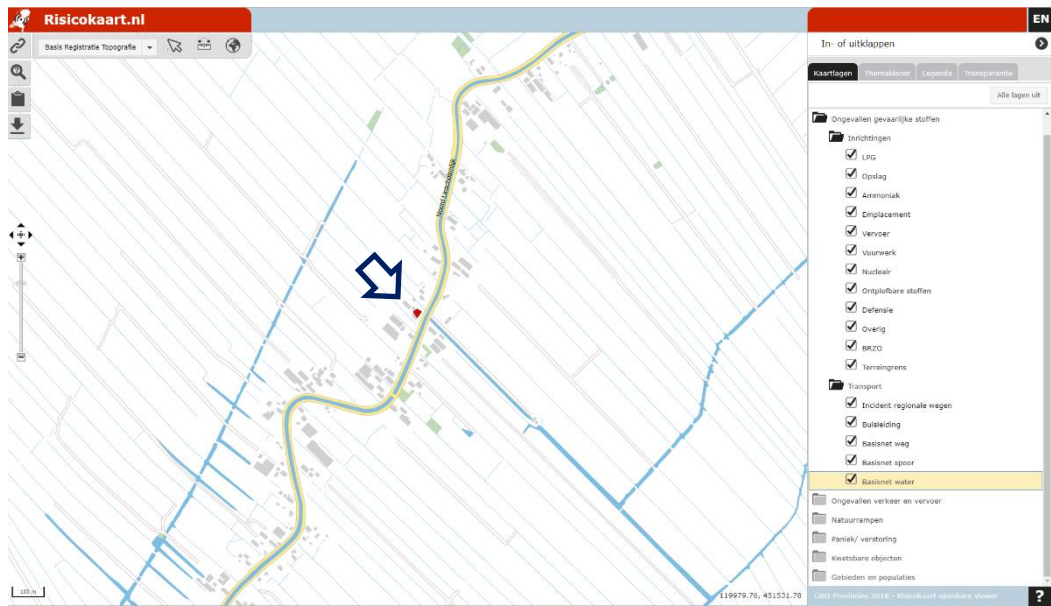
### Elektromagnetische straling

Er bevinden zich in de nabijheid van de planlocatie geen straalpaden. Er is hieruit volgend geen sprake van vrijkomende elektromagnetische straling, die een risico zouden kunnen vormen voor de volksgezondheid.

Er zijn voor wat betreft elektromagnetische straling derhalve geen beperkingen voor de planlocatie.

### Planspecifiek

Uit de risicokaart blijkt dat onderhavig plan geen onderdeel uitmaakt van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle bronnen aanwezig waarmee in het kader van de externe veiligheid rekening moet worden gehouden. Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden derhalve geen beperkingen voor het plangebied. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid Buisleidingen (BevB) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) staat de herbestemming van onderhavige locatie dan ook niet in de weg.



Figuur 4.4: Uitsnede risicokaart Nederland (plangebied met pijl aangeduid).

## 4.2 Water

### “Waterkoers!” Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem.

In het waterbeheerplan zijn onder andere de maatregelen voor de KRW vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2021. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van Duurzaam waterbeheer. Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de planontwikkeling geen gevolgen heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

### Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)

Water speelt een steeds grotere rol in onze samenleving. Functies zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van water. Daarnaast verandert het klimaat. Daarom heeft water in de toekomst meer ruimte nodig. In de Waterstructuurvisie presenteert het waterschap zijn integrale visie op een duurzaam waterbeheer op de lange termijn. Doelen hierbij zijn:

- het gewenste veiligheidsniveau tegen overstroming en wateroverlast is gegarandeerd;
- er is sprake van een goede waterkwaliteit;
- de ecohydrologische variatie binnen het plangebied is hersteld;
- de bodemdaling is verminderd of zo mogelijk stopgezet;
- er zijn goede gebruiksmogelijkheden van het plangebied voor verschillende maatschappelijke functies; er is voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar om dit mogelijk te maken;
- de landschappelijke betekenis van water is behouden of versterkt.

In de structuurvisie zijn gebied specifieke doelstellingen en maatregelen gedefinieerd. Ook staat het streefbeeld voor 2050 beschreven, gebaseerd op de volgende principes:

- Vasthouden, bergen, afvoeren;
- Voorkomen, scheiden of schoon maken van vuilemissies;

- Vergroten zelfvoorzienendheid en duurzame inrichting;
- Grondwater als ordenend principe.

Het streefbeeld kan niet los worden gezien van het toekomstige grondgebruik binnen het beheer-gebied. Enerzijds vraagt het streefbeeld op een aantal plaatsen om meer ruimte voor water. Anderzijds kan het streefbeeld alleen worden bereikt indien het grondgebruik meer op de waterdoel-stellingen wordt afgestemd. Voor de drie belangrijkste functies –wonen/werken, landbouw en natuur– is daarom in kaart gebracht of en hoe deze functies passen bij een duurzaam waterbeheer. Dit is in combinatie met het streefbeeld vertaald naar een visie op het toekomstig gewenste grondgebruik in het werkgebied.

#### Ruimtelijke ontwikkelingen

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: “het standstill beginsel”. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m<sup>2</sup> in stedelijk gebied en 1000 m<sup>2</sup> in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

#### Planspecifiek

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is verantwoordelijk voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in het zuidelijke deel van de Provincie Utrecht en een klein deel van de Provincie Zuid-Holland. Onderhavige locatie ligt binnen het beheersgebied van dit waterschap. Het plangebied is in figuur 4.5 omkaderd.

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool een optie. Als infiltratie in geheel niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekopelde hemelwater te garanderen.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van Duurzaam waterbeheer. Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de planontwikkeling geen gevolgen heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is. In onderhavig plan worden voormalig bedrijfsgebouwen en verhardingen zoals stelconplaten geamoveerd ten behoeve van de ruimtelijke inpassing. Hierdoor zal de afstroming van het regenwater verbeteren.

Het plangebied wordt in hoofdzaak begrensd door tertiaire watergangen. Deze watergangen hebben een beschermingszone van twee meter. Het betreffende perceel ligt dichtbij de Lange Linschoten. De Lange Linschoten is een regionale watergang en een boezem om het water uit de omliggende polders af te voeren en komt in Oudewater uit op de Hollandse IJssel. Vanuit het hart van de Lange Linschoten loopt een waterstaatwerkzone van 20 meter breed. In/op deze zone mag in principe niet worden gebouwd noch mogen hier aanlegwerkzaamheden plaatsvinden. In de legger is verder een beschermingszone aangegeven langs deze waterkering. In deze zone gelden beperkingen met het oog op het behoud van de (waterkerende functie van de) dijk/kade. De planlocatie valt binnen de beschermingszone maar buiten de waterstaatwerkzone, zie hiervoor figuur 4.6. Er hoeft voor het realiseren van een nieuwe woning en bijbehorende bouwwerken binnen de beschermingszone geen watervergunning te worden aangevraagd. Hierover is reeds contact geweest met Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

Als uitvloeisel van onderhavig bestemmingsplan zal sprake zijn van een afname van afwaterend oppervlak. Voorts worden geen watergangen gedempt. De hoeveelheid oppervlaktewater blijft in beginsel gelijk.

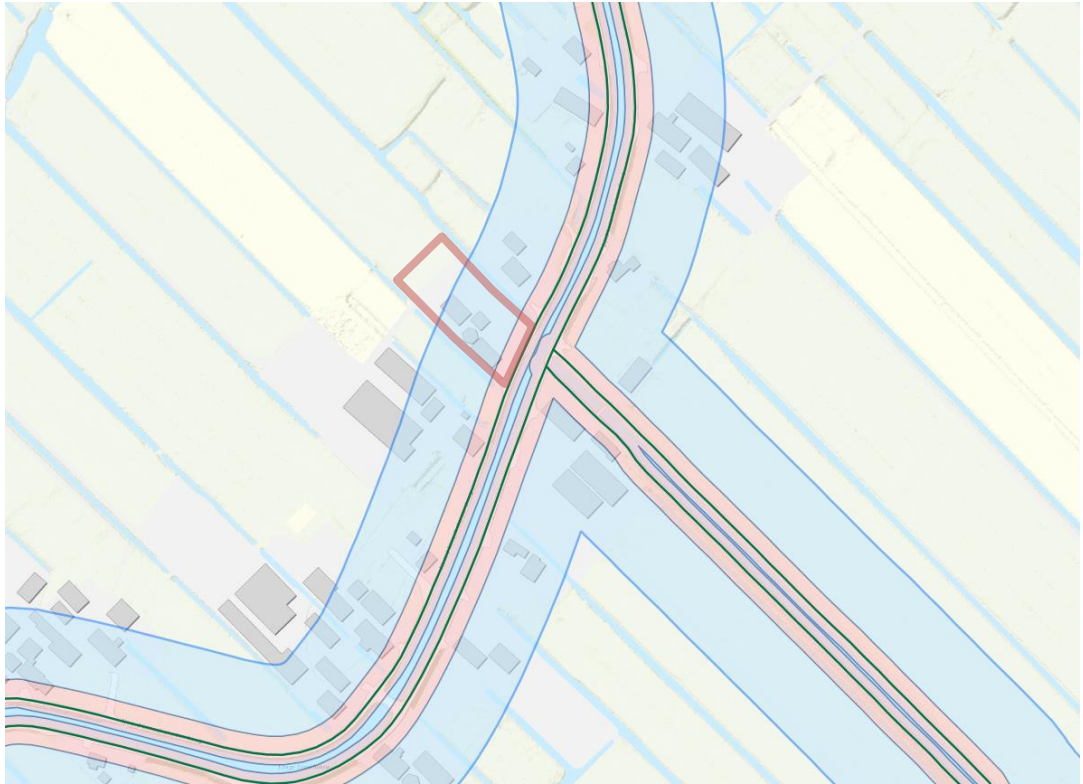
Voor wat betreft het aspect waterkwaliteit zullen er uitsluitend niet uitlogende bouwmaterialen worden toegepast welke voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit. Op deze wijze wordt diffuse verontreiniging van het oppervlaktewater voorkomen.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden middels een digitale watertoets. Gezien de ontwikkelingen heeft er volgens het waterschap geen watercompensatie plaats te vinden. Wel werd geadviseerd om hemelwater op eigen terrein te verwerken, hetgeen in de verdere planontwikkeling zal worden opgenomen.

Geconcludeerd kan worden dat er ten aanzien van het aspect water geen zaken zijn die zich verzetten tegen dit plan.



**Figuur 4.5: Legger oppervlaktewater (bron HDSR)**



Figuur 4.6: Legger regionale waterkeringen (bron HDSR)

### 4.3 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

#### Verkeer

De splitsing van het perceel en het toevoegen van een woonbestemming heeft geen negatieve gevolgen voor de verkeersgeneratie. Beide percelen maken gebruik maken van één bestaande inrit. Door het wegnemen van de relatief intensieve bedrijfsvoering verdwijnt de noodzaak van in- en uitrijdend zwaar transport en ander bedrijfsverkeer, hetgeen een verbetering betekent van de verkeersgeneratie.

#### Parkeren

Voor een vrijstaande woning in onderhavig plangebied geldt een parkeernorm van 2 tot 2,8 parkeerplekken per woning (weinig stedelijk, buitengebied). Bij beide woningen worden tenminste twee parkeervoorzieningen gerealiseerd op eigen terrein. Tevens wordt bij elke woning op eigen terrein tenminste één extra aanvullende parkeergelegenheid gerealiseerd voor bezoekers. De noodzakelijke parkeervraag kan volledig beantwoord worden op eigen terrein. De parkeervoorzieningen worden in het terreininrichtingsplan opgenomen.

#### Planspecifiek

Dit aspect vormt derhalve geen belemmering en er is geen nader onderzoek nodig.

### 4.4 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden Deze wet omvat de onderdelen die eerder in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet waren opgenomen en dient daarbij als kapstok voor de implementatie van Europese wetgeving zoals de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

De Wet natuurbescherming biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebieden kunnen aantasten.

### Planspecifiek

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied of beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein', bevindt zich op een afstand van circa 6 km ten westen van het plangebied. Overige Natura2000-gebieden liggen op meer dan 9 km afstand. Sprake is van de splitsing van een perceel en het toevoegen van een woonbestemming, gepaard gaande met amovering van voormalige bedrijfsbebouwing en verhardingen, wat voorziet in een verbetering van landschappelijke kwaliteiten. De planwijziging heeft derhalve geen effect op dit Natura2000-gebied.



**Figuur 4.7: Kaart Natura 2000 gebieden (bron Alterra Wageningen)**

De Wet natuurbescherming voorziet tevens in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen, zoals een functiewijziging geldt de volgende vrijstellingsregeling:

- een algemene vrijstelling voor algemene soorten;

- een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden, dat gehandeld wordt volgens een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het plangebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. In verband met het vorenstaande is een ecologisch onderzoek uitgevoerd door Watersnip Advies te Reeuwijk (rapportnummer 19A043, d.d. oktober 2019).

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de geplande werkzaamheden die gepaard gaan met de herbestemming van het perceel, geen verstoring veroorzaken aan beschermde planten- en diersoorten. Voor een enkele wel aanwezige diersoorten geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming. Hiervoor hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt een algemene zorgplicht, waarbij verstoringen aan flora en fauna zo veel mogelijk dient te worden voorkomen.

Betreffend ecologisch onderzoek is als bijlage toegevoegd.

#### Programma Aanpak Stikstof (PAS)

Op 1 juli 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) voor het tijdvak 2015-2021 in werking getreden, dus voor een duur van zes jaar. In het programma zijn maatregelen opgenomen die enerzijds zorgen voor een daling van de stikstofdepositie (brongerichte maatregelen) en anderzijds bijdragen aan het herstel van de natuurkwaliteit in Natura 2000-gebieden (gebiedsgerichte maatregelen). Hierdoor ontstaat ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen, 'depositieruimte' genoemd. Een deel van de 'depositieruimte' wordt ter beschikking gesteld voor nieuwe ontwikkelingen, in de zogenaamde 'ontwikkelingsruimte'. Deze ruimte is alleen gekoppeld aan concrete projecten en andere handelingen, waarvoor in de lopende programmaperiode toestemming wordt verleend en niet aan (bestemmings)plannen. Als een project niet als prioritair project is opgenomen in de Regeling programmatische aanpak stikstof, geldt in het PAS thans een grenswaarde van 1,00mol stikstof per hectare per jaar. Ligt de toename van stikstofdepositie op een stikstofgevoelig habitat of leefgebied in een Natura 2000-gebied tussen de 1,00 mol/ha/j en 0,05 mol/ha/j, dan kan voor een project of andere handeling worden volstaan met een melding in het reken- en registratie-instrument AERIUS; een vergunning is dan niet nodig.

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State het PAS onverbindend verklaard. Ondanks deze uitspraak blijft AERIUS het meest actuele rekeninstrument voor het bepalen van de stikstofdepositie van activiteiten. Gelet op de afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en de schaal van voorgestelde planontwikkeling kan echter redelijkerwijs worden gesteld, dat negatieve gevolgen op de stikstofdepositie kunnen worden uitgesloten. Door het wegnemen van de relatief intensieve bedrijfsvoering verdwijnt de noodzaak van in- en uitrijdend zwaar transport en ander bedrijfsverkeer, hetgeen een verbetering betekent van de stikstofdepositie. Een nieuw te realiseren woning zal "gasloos" worden opgeleverd, waardoor zondermeer kan worden gesteld dat negatieve gevolgen voor de stikstofdepositie kunnen worden uitgesloten.

## **4.5 Archeologie en cultuurhistorie**

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet 2016, de opvolger van de Monumentenwet 1988, die per 1 juli 2016 is vervallen. Een deel van de Monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet (certificeringsstelsel en aanwijzing van archeologische Rijksmonumenten). Het



deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming) gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Op basis van de Erfgoedwet 2016 zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Erfgoedwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn, zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

De gemeente Oudewater heeft in samenwerking met de gemeenten Lopik, Montfoort en Woerden gemeentelijk archeologiebeleid opgesteld. In de beleidsnota geeft de gemeente aan hoe zij invulling geeft aan haar rol van bevoegd gezag, de reikwijdte en ambities van het beleid en de uitvoering daarvan. Naast een beleidsnota is een beleidskaart opgesteld. Deze kaart bestaat uit een samenhangend pakket van kaarten en een toelichting, die tezamen de noodzakelijke informatie bevatten over hoe de gemeente bij besluitvorming over gebruik en inrichting van de ruimte omgaat met "bekende en te verwachten archeologische monumenten".

#### Planspecifiek

Het plangebied ligt in een ontginningsas met een hoge archeologische verwachting. Hier is sprake van bijzondere archeologische verwachtingen voor bewoningssporen die samenhangen met de ontstaansgeschiedenis van Oudewater uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Op de archeologische verwachtingskaart (figuur 4.8) heeft het plangebied een hoge verwachtingswaarde.

Hoewel de ondergrond van de planlocatie ten tijde van het bedrijfsmatig gebruik door bouw- en verhardingsactiviteiten is verstoord, hebben met name de delen op het perceel waarop minder diep is gefundeerd en ontgraven nog steeds een hoge verwachtingswaarde. Omdat de wijze en mate van verstoring, gepaard gaande met de planontwikkeling nog niet bekend is, dient rekening gehouden te worden, dat er een archeologisch bureauonderzoek zal worden uitgevoerd om gespecificeerde verwachtingen in kaart te brengen. Een archeologisch bureauonderzoek kan achterwege blijven indien:

- een bouwplan die betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en de bodem op een grotere diepte dan 0,3 m niet verder wordt verstoord;
- bouwwerken en bouwplannen met een oppervlakte van niet meer dan 200 m<sup>2</sup>;
- een bouwplan die betrekking heeft op een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 m en zonder heiwerkzaamheden zal worden geplaatst;
- bouwwerken en voorzieningen ten behoeve van instandhouding en bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden;
- activiteiten waar geen omgevingsvergunning voor bouwen vereist is;
- bouwplannen waarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgelegd.

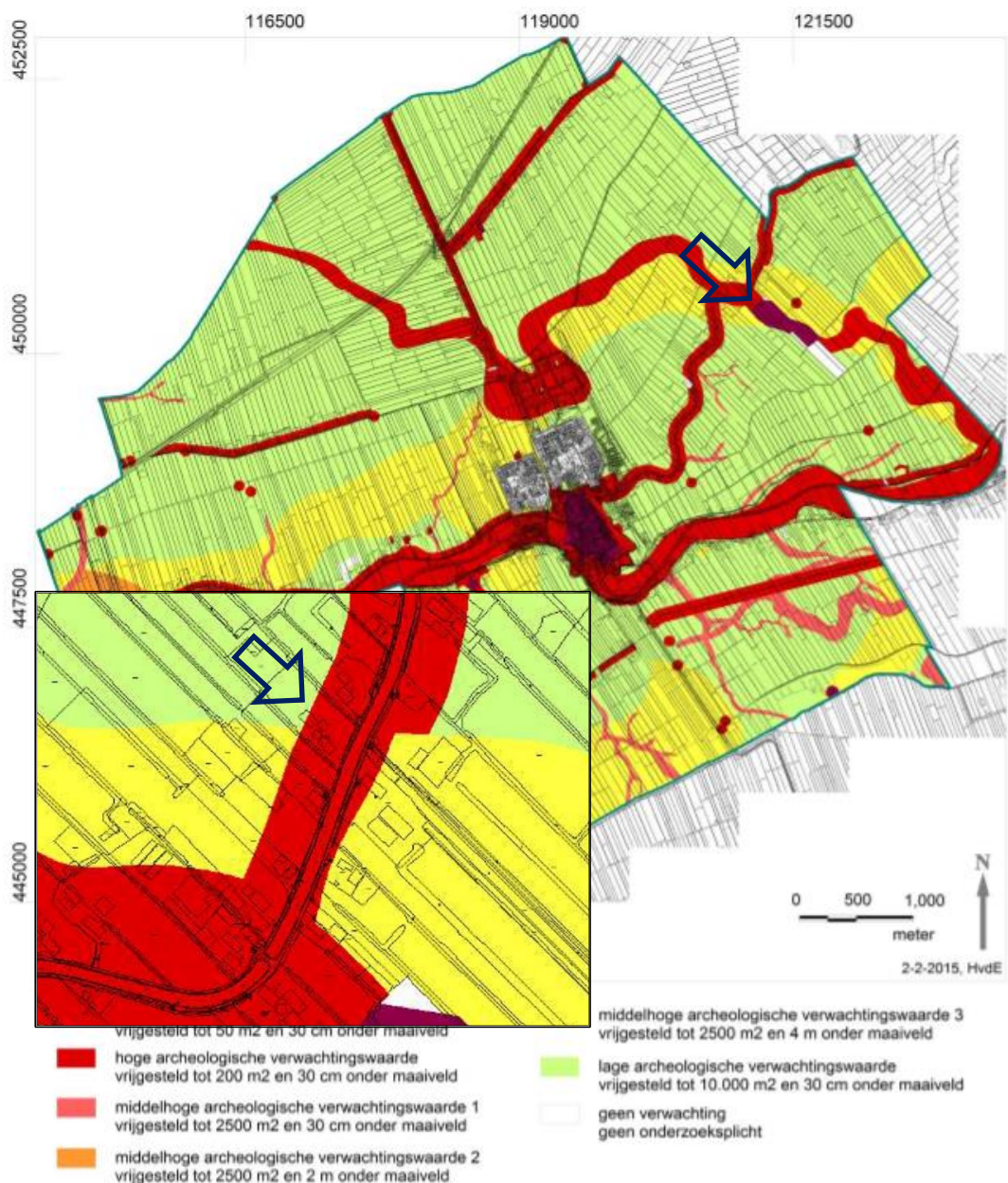
Wanneer de wijze en mate van verstoring bekend is, zal zo nodig een archeologisch bureauonderzoek worden uitgevoerd en aan de benodigde aanvraag omgevingsvergunning worden toegevoegd.

#### Cultuurhistorie

Aan weerszijden van de Lange Linschoten ligt een boerderijstrook, waartoe onderhavige planlocatie behoort. Het bochtige riviertje is de basis geweest voor de ontginningen die van hieraf in zuidoostelijke en noordwestelijke richting hebben plaatsgevonden. Kenmerkend is het langgerekte bebouwingslint aan de rivierkaden, waarbij het bebouwingsbeeld nog

steeds wordt bepaald door boerderijen die de hoofdrichting van de percelering volgen en daardoor onder een vrijwel rechte hoek aan de weg geplaatst zijn. Er is sprake van een tweezijdige tamelijk open bebouwing op de kop van de kavels. Het bebouwingslint bestaat vrijwel geheel uit boerderijen, waarvan het woongedeelte naar de weg is gekeerd en het bedrijfs gedeelte naar het achterliggende land. De erven zijn doorgaans eenvoudig en op de bedrijfsuitoefening ingericht. De Lange Linschoten als centrale as, aan weerszijden daarvan een kade en boerderijen die door een tuin of voorerf van de weg zijn gescheiden, de strookvormige percelering en de tamelijk gave bebouwing bepalen de visueel-ruimtelijke karakteristiek van het gebied. Het riviertje, de bruggen (kwakels), de weilanden, de wegbeplanting en de erfbeplanting dragen bij aan het landelijk karakter.

De herinrichting van onderhavig perceel is gericht op een sanering van bestaande bebouwing en verhardingen, cultuurhistorisch beoordeeld van ongewenst of indifferent karakter, resulterend in een meer open invulling passend bij het landschappelijke karakter waarin het zich bevindt, en passend bij een ensemble voormalige boerderij van cultuurhistorische waarde (MIP 1\*). De bestaande voormalige boerderij en bijbehorend boenhuis blijven ongewijzigd. De cultuurhistorische waarden worden derhalve niet aangetast.

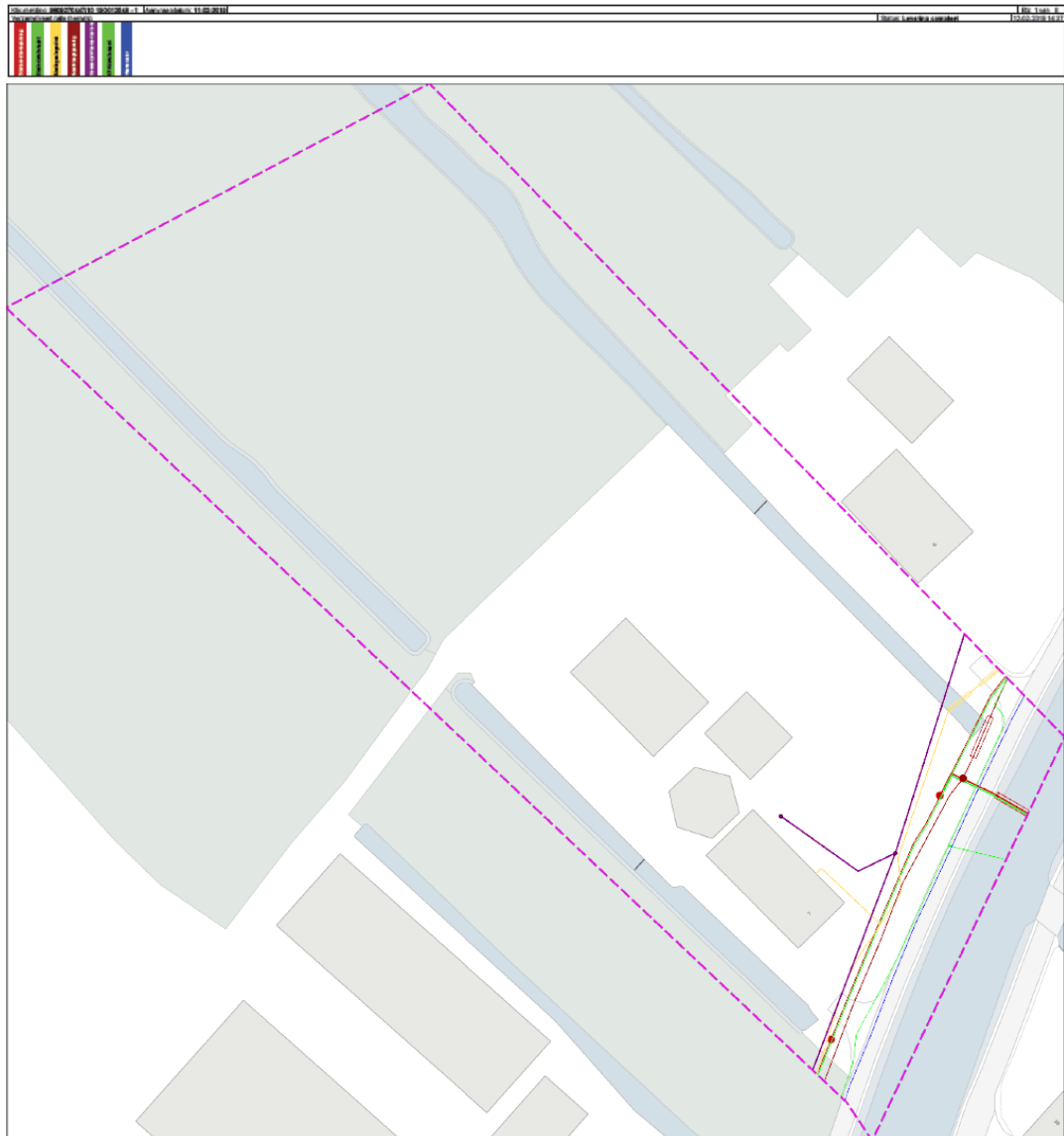


**Figuur 4.8: Uitsnede archeologische beleidskaart 2015 Gemeente Oudewater.**

## 4.6 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

### Kabels en leidingen

In het plangebied liggen geen elektra- en datakabels, watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is.



**Figuur 4.9: Klic-melding.**

### Spuitzones en gevoelige functies

Er gelden in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld en nabijgelegen, voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige objecten, zoals woningen. Vanwege mogelijk vrijkomende drift (verwaaiing van spuitvloeistof) bij het bespuiten van fruitbomen wordt in de bestemmingsplanpraktijk een vuistregel gehanteerd om een afstand van 50 meter aan te houden tussen een fruitboomgaard en een gevoelige bestemming. Dit is een in de praktijk gegroeide vuistregel.

### Planspecifiek

In de omgeving van het plangebied liggen geen agrarische percelen waar fruit- en bometeelt in planologisch opzicht zijn toegestaan. Dit aspect is daarom geen belemmering en er is geen nader onderzoek nodig.

## 4.7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is relevant de vraag of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele planschade.

### Planspecifiek

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Dit plan heeft betrekking op een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom bij de initiatiefnemer. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de kavel worden door de initiatiefnemer gedragen. Aangenomen wordt dat deze over voldoende financiële middelen beschikt om de ontwikkeling te kunnen realiseren.

De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leges gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied niet aan de orde. Voor de gemeente Oudewater zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van deze ruimtelijke onderbouwing. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschade overeenkomst afgesloten. De economische uitvoerbaarheid van het bouwplan is voldoende aangetoond.

## **5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **5.1 Overleg**

Dit bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de overleginstaties. Op deze plaats, dan wel in een separate bijlage, zullen de vooroverlegreacties van een antwoord worden voorzien.

### **5.2 Zienswijzen**

Op de te volgen bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen op het bestemmingsplan kenbaar te maken (artikel 3.8 Wro).

Er zijn geen zienswijzen binnen gekomen. Er zijn twee reacties binnen gekomen van de vooroverleg partners. Dit heeft niet tot aanpassing van het bestemmingsplan geleid. Wel zijn er ambtelijke aanpassingen doorgevoerd, welke tevens zijn verwerkt in het bestemmingsplan. De aanpassingen zijn – samen met de reactie van de vooroverleg partners - te vinden in de bijlage Reactienota Zienswijzen.

### **5.3 Conclusie**

Het plan wordt maatschappelijk uitvoerbaar geacht. Gesteld kan worden dat het plan ruimtelijk geen aanpassingen verlangt en op de beoordeelde aspecten voldoet aan de beleidsmatige en wettelijke kaders. Het plan is ambtelijk voorbesproken en gemeente heeft een positieve grondhouding tegenover de herbestemming. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan is voldoende aangetoond.

## **Bijlagen**

#### Bijlage 1:

Verkennd bodemonderzoek Lawijn Advies & Management  
Rapportnr. 19.3849-A1, d.d. 26 november 2019

#### Bijlage 2:

Wegverkeerslawaaï onderzoek LBP|Sight  
Rapportnr.R072381aa.19AVZSK.fwi, d.d. 5 augustus 2019

#### Bijlage 3:

Ecologisch onderzoek Watersnip Advies  
Rapportnr. 19A043, d.d. oktober 2019

#### Bijlage 4:

Advies erfinrichting Tuin- en landschapsarchitect Poldergast Schoonhoven  
Werknummer 19790, d.d. februari 2021

#### Bijlage 5:

Reactienota Zienswijzen, d.d. 25 februari 2021