

Gemeente Woerden



14i.06129

GEMEENTE OUDEWATER
Ingekomen:

11 DEC 2014

zis Regnr: 10169

Bestemmingsplan Papenhoef, Oudewater

Opdrachtgever

Promad B.V.
IJsselvere 17
3421 BV Oudewater

Datum

5 december 2014

IDN

NL.IMRO.0589.000018-VA01

Status

vaststelling

Gemeente Oudewater

Bestemmingsplan Papenhoef



Artist impression plangebied en omgeving.

IDN NL.IMRO.0589.000018-VA01

Status	Datum	Opmerkingen
Concept	18 april 2012	2e concept
Voorontwerp	10 september 2013	3 ^e versie
Ontwerp	23 september 2014	6 ^e versie
Vaststelling	5 december 2014	1 ^e versie

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
www.introview.nl

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2. BELEIDSKADER	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	9
2.1.2 AMvB Ruimte (2011)	9
2.2 Provinciaal beleid	10
2.2.1 Provinciale Structuurvisie 2013-2028	10
2.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht 2012	11
2.3 Gemeentelijk beleid	11
2.3.1 Structuurvisie Oudewater (2006)	12
2.3.2 Woonvisie (2007)	12
2.3.3 Welstandsbeleid	13
2.3.4 Duurzaam bouwen	14
2.4 Conclusie	14
3. PLANBESCHRIJVING	17
3.1 Ontstaansgeschiedenis	17
3.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten	17
3.3 Ruimtelijke en functionele structuur	19
3.4 Planbeschrijving	20
3.5 Verkeer	25
3.6 Landschappelijke inpassing	25
4. OMGEVINGSASPECTEN	27
4.1 Milieu	27
4.1.1 Besluit m.e.r.	27
4.1.2 Milieuzonering en Wet milieubeheer	27
4.1.3 Geluid	29
4.1.4 Bodem	30
4.1.5 Luchtkwaliteit	30
4.1.6 Externe veiligheid	32
4.2 Waterparagraaf	34
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	37
4.3.1 Bureauonderzoek archeologie	38
4.3.2 Cultuurhistorie en landschap	38
4.4 Natuurwaarden/ Flora en fauna	39
4.4.1 Natuurtoets	40
4.4.2 Vleermuizenonderzoek	40
4.5 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	41
4.5.1 Kabels en leidingen	41
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	43
5.1 Algemeen	43
5.2 Verbeelding	43
5.3 Planregels	43

5.3.1	Inleidende regels	43
5.3.2	Bestemmingsregels	43
5.3.3	Algemene regels	44
5.3.4	Overgangs- en slotregels	45
5.4	Handhaving bestemmingsplan	45
6.	UITVOERBAARHEID EN RESULTATEN OVERLEG	47
6.1	Economische uitvoerbaarheid	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
6.3	Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	47
	BIJLAGEN	49

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De Papenhoef maakte in het verleden onderdeel uit van de route buiten om de stad. Het groen was vroeger in gebruik als tuinderij. De nu nog bestaande theekoepel hoorde bij deze tuinderij. In de periode 1995-1999 is intensief overleg gepleegd met toenmalige initiatiefnemers over het oprichten van enkele woningen aan de noordkant van het gebiedje en de overdracht/ verkoop van het restant gebied aan de gemeente om een openbaar groengebied in te richten. Uiteindelijk heeft deze planontwikkeling geen doorgang gevonden.

De huidige eigenaar van de locatie (Zijver B.V.) heeft overeenkomstig de door de gemeenteraad op 26 mei 2011 vastgestelde startnotitie een nieuw planvoorstel uitgewerkt voor een herontwikkeling van de locatie inclusief (beperkte) woningbouw waarbij nadrukkelijk aandacht is besteed aan een hoogwaardige invulling van het plangebied. Sprake is van een duidelijke kwaliteitsverbetering van het verrommelde gebied ten opzichte van de bestaande situatie. In de bestaande situatie is sprake van een groene ruimte met een aantal waardevolle grote bomen. Voor het overige is er een wilde en ongecultiveerde begroeiing, die de belevingswaarde ernstig nadelig beïnvloed, alsmede een verwaarloosde monumentale theekoepel.

Deze nieuwbouwontwikkeling geeft een duidelijke kwaliteitsverbetering van het gebied, omdat de twee kleinschalige wooncomplexen op een landschappelijke wijze worden ingepast in het groen, waarbij nadrukkelijk rekening is gehouden met het behoud van waardevolle bomen, de cultuurhistorie (herstel theehuis) en de waterhuishouding. In het door de raad op 15 december 2011 vastgestelde beeldkwaliteitsplan is deze herontwikkeling in een parkachtige omgeving verder gestalte gegeven.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan "Kern, Oudewater", waarin de gronden zijn bestemd voor "Groenvoorzieningen", "Water", "Wonen" en een "Recreatiewoning" met de aanduiding van rijksmonument. De gevraagde planontwikkeling is hiermee niet in overeenstemming, zodat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is om hieraan medewerking te kunnen verlenen. Dit (postzegel)bestemmingsplan maakt de voorgenomen nieuwbouw van twee appartementengebouwen juridisch planologisch mogelijk.



Figuur 1: Plattegrond plangebied en omgeving.

1.2 Ligging plangebied

De locatie Papenhoef ligt ingeklemd tussen de J.J. Vierbergenweg, Joostenplein, Westsingel en de Hollandsche IJssel. In het gebied ligt een voetpad met de naam Papenhoef. Het groen maakte vroeger deel uit van het ommeland rondom de stad. In onderstaande plattegrond (figuur 1) is het plangebied aangeduid.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	GS-besluit	Afdeling Bestuursrecht-spraak Raad van State
Kern Oudewater	8 juni 2006	13 februari 2007	

In het bestemmingsplan is overgrote deel van het plangebied bestemd voor "Groenvoorzieningen" en "Water". In het noordelijke gedeelte staat een woning, welke zal worden gesloopt. In het zuidelijke gedeelte van plangebied staat een recreatiewoning (theekoepel) met de aanduiding 'rijksmonument' (figuur 2).



Figuur 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Kern.

In de plantoelichting van het bestemmingsplan is over de locatie Papenhoef het volgende opgenomen (citaat):

Op de locatie Papenhoef is momenteel een solitaire woning gelegen. In het gebied is tevens een theehuis met monumentale waarde gesitueerd. Voor het eventueel vervangen van de solitaire woning door een appartementencomplex zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd.

Een appartementencomplex kan de ruimtelijke kwaliteit ten goede komen wanneer de woning wordt vervangen door een gebouw dat een wand vormt. Op deze wijze zal vanuit het groengebied de rommelige zone van de vrijstaande kavel met de daarachter gelegen parkeerplaatsen worden vervangen door een duidelijke wand. De open, groene ruimte krijgt hierdoor een herkenbaar kader. De geformuleerde randvoorwaarden luiden:

- met het gebouw dient een duidelijke begrenzing van de groenzone aan de noordrand te worden gecreëerd;
- het gebouw dient uit ten hoogste 4 bouwlagen te zijn opgebouwd;
- het gebouw dient een geleding te krijgen, waarbij de bouwhoogte afloopt richting Papenhoef;
- als rooilijn dient de bestaande erfgrans van de solitaire woning te worden aangehouden;

- er dient voldoende afstand te worden gehouden tot de erven van de vrijstaande woningen langs de Papehoef (15 m);
 - de oriëntatie van de nieuwbouw dient op de groenzone te zijn;
 - parkeren dient uit het zicht van de groenzone plaats te vinden of ingepast in het groen.
- Deze ontwikkeling is momenteel echter onvoldoende uitgewerkt om al in het bestemmingsplan te regelen.

Het vorenstaande betekent dat de planontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan. Evenmin is hiervoor een vrijstellings- en/of wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Mitsdien is het oprichten van twee appartementengebouwen in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. Het vierde hoofdstuk omvat de omgevingsaspecten, waaronder de watertoets. Ook uitvoeringsaspecten worden hier beschreven. In hoofdstuk 5 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Het zesde hoofdstuk is gewijd aan de uitvoerbaarheid. Hier wordt met name ingegaan op de uitkomsten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.



Luchtfoto Oudewater met plangebied in rode ovaal aangeduid (bron Google Earth).

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.

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. De nieuwe stedelijke ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt wordt nader toegelicht bij het provinciaal en gemeentelijk beleid.

2.1.2 AMvB Ruimte (2011)

De inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (afgekort Wro) op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Totdat de Wro in werking was getreden werd het geldende rijksbeleid vastgelegd in Planologische Kernbeslissingen (PKB's). Sinds 1 juli 2008 zijn deze documenten alleen nog bindend voor het Rijk en niet meer voor andere overheden. Het Rijk kiest ervoor om het deel van het ruimtelijk beleid dat bedoeld is bindend te zijn voor andere overheden, ook onder de Wro te borgen. De Wro geeft daarvoor het Rijk de beschikking over het instrument Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB).

De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan de AMvB aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk kan het daarbij gaan om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies zoals natuur in de ecologische hoofdstructuur (EHS) of met het vrijwaren van functies, bijvoorbeeld kapitaalintensieve functies in gebieden waar rivierverruiming noodzakelijk is.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang (13 nationale belangen) uit de Structuurvisie. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De primaire waterkering is een nationaal belang in het kader van het Barro. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden.

Conclusie

De primaire waterkering is een nationaal belang in het kader van het Barro. Aanvankelijk lag er één woongebouw binnen deze waterkering. Uit nader onderzoek is gebleken dat het verbeteren van delen van de Nederrijn- en Lekdijk van Amerongen tot Schoonhoven een goed alternatief is voor het versterken van de C-keringen. Dit is ook opgenomen in het Deltaprogramma 2014. Dit is bevestigd in een brief van de Minister van Infrastructuur & Milieu van 3 juni 2014 aan de gemeente Oudewater. Een ontwerp van de herziening van het Nationaal Waterplan (NWP) wordt door het ministerie van I&M in het najaar uitgebracht en na de inspraakperiode eind dit jaar vastgesteld. Op basis daarvan kan de statuswijziging van de primaire keringen langs de gekanaliseerde Hollandsche IJssel worden verankerd in de wetwijziging die voor nieuwe normen wordt voorzien. De wetwijziging treedt naar verwachting in 2017 in werking.

Dit houdt in dat de primaire waterkering langs de IJsseldijk niet langer noodzakelijk is en de bouwbeperkingen die langs de IJsseldijk golden, overbodig zijn geworden. Wel zal deze kering deels nog een regionale functie vervullen. Met inachtneming hiervan is hiermee niet langer een rijksbelang gemoeid. De regionale waterkering wordt als zodanig opgenomen in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan. Het betreft voorts een herontwikkelingslocatie in het binnenstedelijke gebied. Dit sluit aan bij het principe bundeling van verstedelijking.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale Structuurvisie 2013-2028

Provinciale Staten van Utrecht hebben op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) vastgesteld. In de PRS legt de provincie het ruimtelijke beleid voor de periode 2013-2028 vast. Gemeenten kunnen binnen dit beleid onder meer woningen bouwen, natuur aanleggen, bedrijven huisvesten of recreatievoorzieningen ontwikkelen. Het nieuwe ruimtelijke beleid van de provincie heeft als uitgangspunt: lokaal wat kan, regionaal wat moet. Gemeenten krijgen hierdoor meer ruimte om, binnen gestelde kaders, zelf beslissingen te nemen. Ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Provinciale Staten willen de provincie aantrekkelijk houden om te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht 2040 is daarbij de stip aan de horizon. Het ruimtelijk beleidsvizier is daar op gericht. De doelen uit Strategie Utrecht 2040 vragen om een integrale aanpak die voor het ruimtelijk beleid resulteert in drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving
- vitale dorpen en steden
- landelijk gebied met kwaliteit.

Als hoofdlijn voor het verstedelijkingsbeleid richt de provincie zich primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wil de provincie de verstedelijking zoveel mogelijk koppelen aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk.

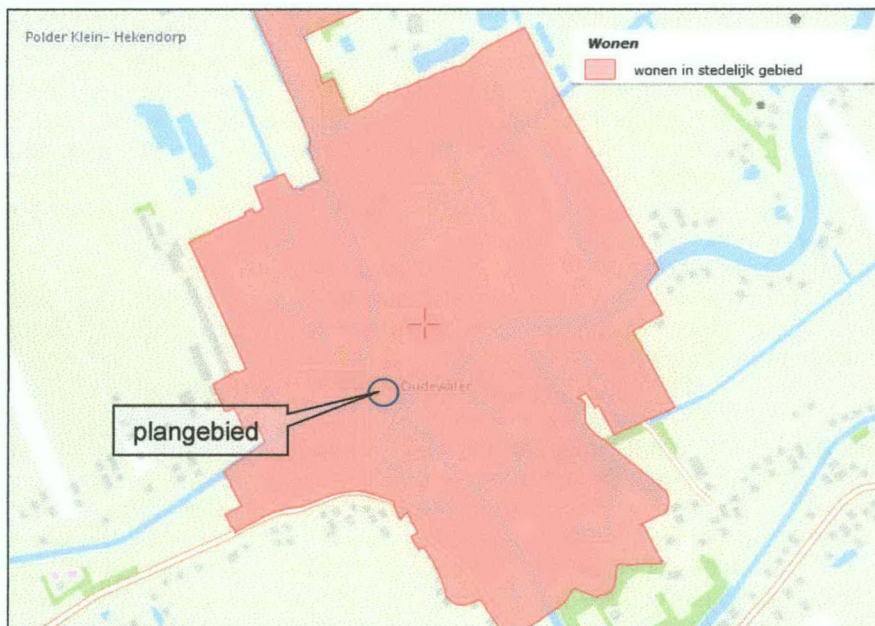
Het beleid sluit aan bij de zogenaamde duurzame verstedelijkingsladder; deze is inmiddels in het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' opgenomen. De duurzame verstedelijkingsladder houdt in dat, als de behoefte aan de voorgenomen verstedelijking is aangetoond, bij voorkeur de volgende volgorde wordt gehanteerd: eerst wordt gekeken naar de mogelijkheden voor herstructurering of transformatie binnen het bestaand stedelijk gebied; voorts naar locaties die passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer.

Binnenstedelijke ontwikkeling is mogelijk zonder de leefbaarheid en de sociale kwaliteit van de leefomgeving aan te tasten. Sterker nog, het kan de stedelijke kwaliteit juist versterken. Mits het gebeurt binnen bepaalde randvoorwaarden, met aandacht voor kwaliteit van zowel de woningen als de woonomgeving. Dit aspect wordt verder uitgewerkt in paragraaf 3.4.

In de Provinciale Structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'Wonen in stedelijk gebied'. Een uitsnede van de nieuwe plankaart is opgenomen in figuur 3.

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling dat aansluit bij zowel de landschappelijke kernkwaliteiten van het gebied als bij de bebouwingstypologie van de stad Oudewater. Naast de nieuwbouw vindt een herinrichting plaats van een verrommeld groengebied, waarbij behoudenswaardige elementen worden hersteld. Het plangebied ligt binnen de rode contour, waarbij optimaal gebruik wordt gemaakt van de binnenstedelijke ruimte. De planontwikkeling is in overeenstemming met de nieuwe Provinciale Structuurvisie. Er zijn geen strijdigheden met de Provinciale belangen.



Figuur 3: Uitsnede kaart 'wonen en werken' Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie.

2.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht 2012

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.

Conclusie

De woningbouw, waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld is op grond van artikel 3.1, lid 1 aangewezen als 'Stedelijk gebied'. Het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming, zodat er geen strijdigheid is met het provinciaal belang.

2.3 Gemeentelijk beleid

Het beleid van de gemeente Oudewater is gericht op het versterken van de positie van Oudewater als monumentale stad in het Groene Hart. Aan deze beleidsvisie ligt een aantal ontwikkelingen ten grondslag:

- het restrictieve beleid dat bedreigingen (beperking woningbouw en bedrijvigheid) maar ook kansen en uitdagingen biedt (stedelijke vernieuwing en ontwikkeling recreatie en toerisme);
- de noodzaak een voldoende gedifferentieerd voorzieningenniveau in stand te houden;
- de noodzaak het monumentale karakter van Oudewater in stand te houden;
- de ontwikkelingen in de landbouw (onder andere schaalvergroting) in samenhang met een toename van het recreatief medegebruik van het landelijk gebied en landschapsbeheer.

Aan deze centrale beleidsvisie wordt via meerdere sporen inhoud gegeven. Belangrijk daarbij zijn het toeristisch-recreatief beleid, het monumentenbeleid en het beleid inzake natuur en landschap. Voor het ruimtelijk beleid voor dit plangebied zijn de volgende beleidsdocumenten van bijzondere betekenis:

- Structuurvisie gemeente Oudewater (2006);
- Woonvisie (2007).

In onderstaande paragrafen wordt hierop nader ingegaan. Daarnaast worden het welstandsbeleid en Duurzaam Bouwen beschreven.

2.3.1 Structuurvisie Oudewater (2006)

De structuurvisie geeft de koers aan voor de ruimtelijke ontwikkeling op de korte en middellange termijn (tot ongeveer 2015) en op de lange termijn (2015-2025). Deze visie biedt 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.

Wonen

Voor de periode 2005- 2025 wordt uitgegaan van een woningbehoefte van circa 500 woningen (gemiddeld 25 woningen per jaar). Op basis van in ontwikkeling zijnde plannen is een schatting gemaakt van het aantal woningen welke de komende jaren gebouwd gaat worden. In de periode 2005 – 2020 wordt in Oudewater een aantal bouwlocaties ontwikkeld. De verschillende bouwlocaties zijn te onderscheiden in uitbreidingslocaties, herontwikkelingslocaties en inbreidingslocaties. Inbreidingslocaties zijn locaties binnen de bebouwde kom die nu nog onbebouwd zijn.

Het plangebied Papenhoef is bij de plancapaciteit voor woningbouw als inbreidingslocatie opgenomen met een minimum van 12 en een maximum van 16 woningen. In de toelichting wordt gesteld dat Papenhoef als een van de laatste open ruimtes in de directe omgeving geldt en zo bijdraagt aan de stedelijke kwaliteit van Oudewater. Bij amendement is deze locatie evenwel unaniem geschrapt uit de tekst. Later is als gevolg van voortschrijdend inzicht de planlocatie in 2007 alsnog opgenomen in de Woonvisie voor 12 te bouwen nultreden woningen (zie verder paragraaf 2.3.2).

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van twee appartementengebouwen met 12 appartementen mogelijk. Deze ontwikkeling is in overeenstemming met de structuurvisie van mei 2005, waarin de planlocatie als inbreidingslocatie voor maximaal 16 woningen is opgenomen. De ontwikkeling is evenwel bij amendement geschrapt uit de structuurvisie.

2.3.2 Woonvisie (2007)

De gemeenteraad van Oudewater heeft op 13 februari 2007 de Woonvisie vastgesteld. Hierin zijn de voornemens vastgelegd over het functioneren van de woningmarkt van Oudewater. Hieraan voorafgaand heeft een uitgebreid woningmarktonderzoek plaatsgevonden.

Met de woonvisie kiest de gemeente voor:

- voldoende nieuwbouw, afgestemd op het bestaande aantal woningen;
- evenwichtige opbouw van het aantal woningen in Oudewater;

- aandacht voor ouderen;
- voor starters kansen in bestaande aantal woningen beter benutten;
- wonen met welzijn en zorg.

De Woonvisie is een uitwerking van de in 2005 vastgestelde Structuurvisie met als resultaat een concreet bouwprogramma in aantallen, prijzen en typen. Daarnaast wordt duidelijk gemaakt op welke manier starters en senioren op de woningmarkt geholpen kunnen worden. Ook geeft de visie een kader voor het maken van Prestatieafspraken met de Woningbouwvereniging Oudewater over de bouw, verhuur en verkoop van (huur)woningen.

Visie op woningbouw

Bij de visie op de invulling van het woningbouwprogramma wordt een gedifferentieerd programma voorgesteld, waarbij wordt ingespeeld op de doelgroepen van beleid, te weten senioren, doorstromers en starters. Op dit moment is de doorstroming gestagneerd. Dit wordt veroorzaakt door enkele 'breuken' in de opbouw van de woningvoorraad.¹ Het programma, waarvan de locatie Papenhoef onderdeel uitmaakt, is verder verfijnd naar een streefprogramma op gemeentelijk niveau. De planontwikkeling Papenhoef speelt hierop in door in de koopsector nultreden appartementen te realiseren in de categorie boven de € 300.000.

Op grond van deze uitgangspunten is de gewenste invulling van het plangebied tot stand gekomen, waarbij groter waarde is gehecht aan een goede stedenbouwkundige onderbouwing bij het plan, zodat het aansluit bij de schaal en beleving van Oudewater (punt 13 van de samenvatting uitvoering/ aanknopingspunten woningbouwprogramma van de Woonvisie).

Woningbouwprogramma 2006 2015, actualisatie 2011

Het Woningbouwprogramma vloeit voort uit de Woonvisie en geeft richting aan de woningbehoefte voor de komende jaren in Oudewater. Er wordt ook gekeken naar mogelijk beschikbare woningbouwlocaties voor een periode. Het woningbouwprogramma vormt de leidraad bij het stimuleren en toestaan van woningbouw in Oudewater.

Het Woningbouwprogramma wordt jaarlijks geactualiseerd. Elk jaar wordt bekeken op welke locaties in de gemeente woningbouw binnen de planperiode te verwachten is. Daarnaast wordt er gekeken naar de volgende jaren zodat een beeld ontstaat over de eerstkomende 4 jaar. De actualisatie 2011 is op 15 september 2011 vastgesteld. Over de locatie Papenhoef is het volgende opgenomen (citaat):

Papenhoef (12 woningen)

Voor de locatie Papenhoef werd in 2009 nog voorzichtig uitgegaan van de bouw van 20 woningen vanaf 2010. Inmiddels is een startnotitie met uitgangspunten voor de herontwikkeling van deze locatie door de raad vastgesteld, waarin het aantal woningen naar beneden is bijgesteld zodat een meer groene, parkachtige uitstraling wordt gerealiseerd (vanaf 2012):

- bouw 12 dure gestapelde koop (12 nultreden)

Conclusie

De locatie Papenhoef is in het woningbouwprogramma 2012 opgenomen als 12 nog te bouwen nultreden woningen. Deze woningbouwontwikkeling levert een bijdrage aan het gemeentelijke woningbouwprogramma, waarbij rekening wordt gehouden met stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van het plangebied.

2.3.3 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;

¹ Woonvisie 2007, onderdeel bouwen voor doorstromers, blz. 30.

- 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 welstandnota specifieke gebiedscriteria opgesteld.

Het plangebied is in de gebiedsgerichte criteria aangemerkt als 'historisch gegroeide woon- en gemengde gebieden'. Het welstandsniveau is hier 'plus'. De theekoepel aan de Oude Hekendorpseweg 2 is als rijksmonument opgenomen op de lijst van gemeentelijke- en rijksmonumenten. Het voorlopige schetsplan is al om advies voorgelegd aan de welstandsc commissie. 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.

2.3.4 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is gericht op het beperken van de negatieve milieuaspecten in alle fasen van het bouwproces en het vergroten van de ecologische kwaliteiten van het leefgebied. Concreet betekent dit het terugdringen van verspilling van grondstoffen, het verlengen van de levensduur, een flexibeler gebruik van gebouwen en het bevorderen van hergebruik van bouwmaterialen. Bij duurzaam bouwen wordt o.a. aandacht besteed aan waterhuishoudingsaspecten (bijv. afkoppeling hemelwaterafvoer), stedenbouwkundige structuur (bijv. oriëntatie van gebouwen op de zon) en bouwkundige maatregelen (isolatie, zonnecollectoren, materiaalgebruik).

De gemeente Oudewater heeft verklaard duurzaam bouwen als uitgangspunt te nemen bij nieuwbouwprojecten. Hierbij zullen de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen worden gehanteerd. Voorts wordt aangesloten bij de systematiek van GPR gebouw. Al in het voorlopig ontwerp kan snel met GPR Gebouw een verkenning op verschillende milieuthema's worden uitgevoerd. Duurzaamheid wordt zo meegenomen als een van de aspecten van de totale kwaliteit. Binnen het voorgenoemd beleidskader wordt projectmatig gewerkt aan het halen van de minimumdoelstellingen van 7 per thema (milieu, energie, toekomstwaarde, gebruikskwaliteit en gezondheid).

Conclusie

De gemeente heeft een (door de raad vastgestelde) ambitie op het gebied van duurzaam bouwen. De planontwikkeling levert een bijdrage aan het door de gemeente vastgestelde beleid op het gebied van Duurzaam Bouwen. De initiatiefnemer zal een GPR berekening aanleveren als leidraad bij de verdere planontwikkeling.

2.4 Conclusie

Onderhavig plan is in overeenstemming met het rijksbeleid vanwege het optimaal benutten van de ruimte binnen de bebouwde kom. Het plan valt binnen het 'Het Groene Hart'. De nota geeft een aantal hoofduitgangspunten mee voor dit gebied, zoals ontwikkeling ten behoeve van behoud van het landschap en dat elke ontwikkeling geen afbreuk mag doen aan de bestaande kernkwaliteiten. De uitwerking hiervoor legt de rijksoverheid bij provincies en lokale overheden. Het ontwerp voor deze kavel zal de kernkwaliteiten voor het Groene Hart versterken, omdat een verrommeld gebied wordt heringericht, waarbij de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten worden hersteld. De primaire waterkering vervalts langs de IJsseldijk, zodat er met deze ontwikkeling niet langer rijksbelangen mee zijn gemoeid.

De planontwikkeling past binnen het provinciale beleid, zoals dat is vastgelegd in de provinciale Structuurvisie en provinciale ruimtelijke Verordening. De herinrichting van het plangebied draagt bij aan het versterken van de kernkwaliteiten van het Groene Hart, omdat het stedenbouwkundig plan aansluit bij zowel de landschappelijke kernkwaliteiten van het gebied als bij de bebouwingstypologie van de stad Oudewater.

De nieuwbouw is tevens in overeenstemming met het gemeentelijke beleid, omdat de bestaande rommelige situatie plaats maakt voor een landschappelijk ingepast bouwplan, zodat sprake is van een win-win situatie. Voorts levert de planontwikkeling een bijdrage aan het woningbouwprogramma, zoals dat is vastgelegd in de Woonvisie en het woningbouwprogramma (actualisatie 2011). Tegen deze achtergrond is de gevraagde nieuwbouw 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. Planbeschrijving

3.1 Ontstaansgeschiedenis²

De gemeente Oudewater, gedeeltelijk in de Lopikerwaard en gedeeltelijk in het gebied ten noorden van de Hollandse IJssel gelegen, behoort tot de regio 'Rivierkleigebied' van het Monumenten Inventarisatie Project in de provincie Utrecht. Binnen de gemeente liggen de stad Oudewater en de boerderij stroken Hoenkoop, Hekendorp, Papekop, Diemerbroek en Ruigeweide. Willeskop en Snelrewaard liggen gedeeltelijk binnen de gemeente. De gemeente Oudewater is na de Franse tijd gevormd uit de bestuurlijke en juridische territoria (gerechten) van de stad Oudewater en enkele omringende dorpen. In 1970 werd Hoenkoop bij Oudewater gevoegd, de gehele gemeente ging over van de provincie Zuid Holland naar de provincie Utrecht. Met de gemeentelijke herindeling in het westelijk deel van de provincie Utrecht annex wijziging van de provinciegrens Utrecht- Noord Holland en Utrecht-Zuid Holland per 1 januari 1989 werden delen van Willeskop, Snelrewaard en Driebruggen bij Oudewater gevoegd.

3.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten

De gemeentelijke randvoorwaarden en uitgangspunten zijn vastgelegd in een startnotitie, welke de gemeenteraad op 26 mei 2011 heeft vastgesteld. Een herontwikkeling van het plangebied wordt voorgestaan, omdat de ruimtelijke kwaliteit hierdoor kan worden verbeterd.

Programma

Kwaliteit gaat boven kwantiteit. Door middel van een beeldkwaliteitsplan dient te worden aangetoond dat de gewenste kwaliteit van (een) "los(se) object(en) in een (openbaar) groengebied" wordt gerealiseerd. Het Groen dient niet 'onder te sneeuwen' na realisatie van woningbouw. Dit betekent dat het aantal te bouwen woningen/appartementen klein zal zijn en het woningtype tot het hogere prijssegment zal behoren. De aanwezige woning dient te worden gesloopt. Een aantrekkelijke wandelroute door en om het gebied moet tot de mogelijkheden behoren. Ook dient de in het gebied aanwezige monumentale theekoepel te worden gerestaureerd.

Doelstellingen

Bij de herontwikkeling van Papenhoef is het volgende van belang:

1. het ontwikkelingsplan moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit ter plekke;
2. het groene karakter van het gebied moet behouden blijven en het gebied moet veel sterker beleefbaar worden als openbaar groengebied;
3. ruimtelijke- en groenstructuren van waarde in de omgeving moeten worden ondersteund of versterkt;
4. het gebied moet van restruimte worden omgevormd tot een representatief deel van de binnenstadsrand van Oudewater en recht doen aan haar locatie aan de zuidelijke entree van Oudewater.

Uitgangspunten

1. Groenstructuur binnen het plangebied (parkkarakter, bomen)

Het plangebied is nu grotendeels ontoegankelijk. Het moet een meer parkachtig karakter krijgen, waarbij de groene uitstraling wordt behouden. De beleving van het gebied voor gebruikers en passanten moet versterkt worden door de groenstructuur te openen, zichtlijnen en wandelroutes te creëren en de aanwezigheid van waardevolle, beeldbepalende bomen te behouden en uit te nutten.

2. Aansluiting op groenstructuur buiten het plangebied

De laanstructuur van de J.J. Vierbergenweg wordt versterkt binnen het plangebied en zet zich door tussen het aanliggende grote woongebouw aan het Joostenplein en het parkgebied. Hierdoor wordt de invloed van het grootschalige woongebouw ingeperkt. Het

² De tekst van dit hoofdstuk is afkomstig van Kennis Infrastructuur Cultuurhistorie (www.kich.nl).

herontwikkelingsgebied is het zuidelijke uiteinde hiervan en kan als groene parkruimte in die zin een bijdrage leveren.

De oevers aan de Noord-IJsselkade worden zichtbaar gemaakt, waardoor de relatie met het dijklichaam aan de zuidzijde van het projectgebied wordt verbeterd en de beleving van het parklandschap vanaf de Noord-IJsselkade meer continuïteit krijgt.

3. *Reageren op hoogteverschillen in het terrein*

De hoogteverschillen aan de randen van het terrein zijn kunstmatig, echter geven wel een extra dimensie en begrenzing van het gebied. De ruimte krijgt hierdoor een meer introvert karakter en wordt daarmee afgesloten van de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. De groenstructuur in het plangebied zou hierin een complementerende rol kunnen vervullen, met name bij het brugtalud aan de J.J. Vierbergenweg. Het voordeel is dat de potentiële parkruimte meer van bovenaf beleefd kan worden.

4. *Reageren op de aanwezigheid en de kwaliteit van het water in het gebied*

De structuur van waterlopen en -partijen in het gebied moet beter herkenbaar én/of versterkt worden, mogelijk als onderdeel van het parkachtige landschap. Bij bebouwing/verharding moet in ieder geval rekening gehouden worden met uitbreiding van de waterberging.

Noord-IJsselkade richting centrum.



Relatie tussen Hollandsche IJssel en plangebied.



De theekepel ligt nu verscholen in het groen.



Het verrommelde plangebied tegen de Hollandsche IJssel.

5. *Aansluiting op en verbetering van de bestaande verkeersstructuur*

Het ontwikkelingsgebied dient op verantwoorde wijze ontsloten te worden. Bij bebouwing moet worden voorzien in voldoende parkeercapaciteit. De bestaande parkeergelegenheid moet worden gehandhaafd. Verkeersbewegingen mogen geen overlast veroorzaken voor de omgeving. Waar mogelijk moet de ontwikkeling van het plangebied een positieve uitstraling hebben op de directe omgeving. Te denken valt hierbij aan verbeterde wandel- en fietsroutes en een aantrekkelijker beeld van de benadering via het Joostenplein.

6. *Omgang met de bestaande bebouwing*

Ontwikkeling van het plangebied mag niet leiden tot degradatie van de bebouwing in de omgeving. Gestreefd moet worden naar inpassing en aansluiting waar mogelijk. Het grootschalige incident van het woongebouw aan het Joostenplein moet niet als structuur worden versterkt.

7. *Randvoorwaarden voor bebouwing in het gebied (beeldkwaliteitsplan, conform de handreiking grote projecten)*

Om deze ontwikkelingsambities te kunnen realiseren moeten de mogelijkheden voor bebouwing in kaart worden gebracht. Deze bebouwing moet het parkachtige karakter van de locatie respecteren. Hierbij wordt gedacht aan vrijstaande volumes van beperkte schaal. De architectuur moet passend zijn bij het historische karakter van de stadskern Oudewater. Gedetailleerde randvoorwaarden voor de bebouwing op deze locatie moeten worden vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan.

3.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Oudewater ligt op de overgang van het verveningslandschap en het stroomruggen- en komgrondenlandschap tussen de stedelijke gebieden Utrecht en Gouda. Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaande woongebied dat is gesitueerd rondom het oude stadshart van Oudewater.

De groenstructuur in de woongebieden rond de oude stad wordt gekenmerkt door grote verspreid liggende concentraties groen, verbonden door watergangen en wegen. Daar waar de Hollandsche IJssel de Zwier Regelinkstraat (= verlengde van de J. J. Vierbergenweg) kruist, bestaat de oever uit een brede strook openbaar groen waar tevens recreatief gebruik van gemaakt wordt. Vanaf hier is het wandelpad langs de Hollandsche IJssel bereikbaar richting Hekendorp. Aan de overzijde van de Zwier Regelinkstraat ligt het plangebied dat nu is ingericht als een groenconcentratie rondom de oude Theekoepel. Ten noorden van het plangebied ligt parallel aan de J.J. Vierbergenweg een wooncomplex in 5 bouwlagen.

De ligging van de Hollandsche IJssel midden door Oudewater is van zeer groot belang voor het beeld van Oudewater. Het beleid is erop gericht de rivier meer bij de beleving en de inrichting van de kern te betrekken. Het openbaar toegankelijk maken van de rivier en zijn oevers helpt het beeld te versterken.

Plangebied met rechts de te slopen woning.



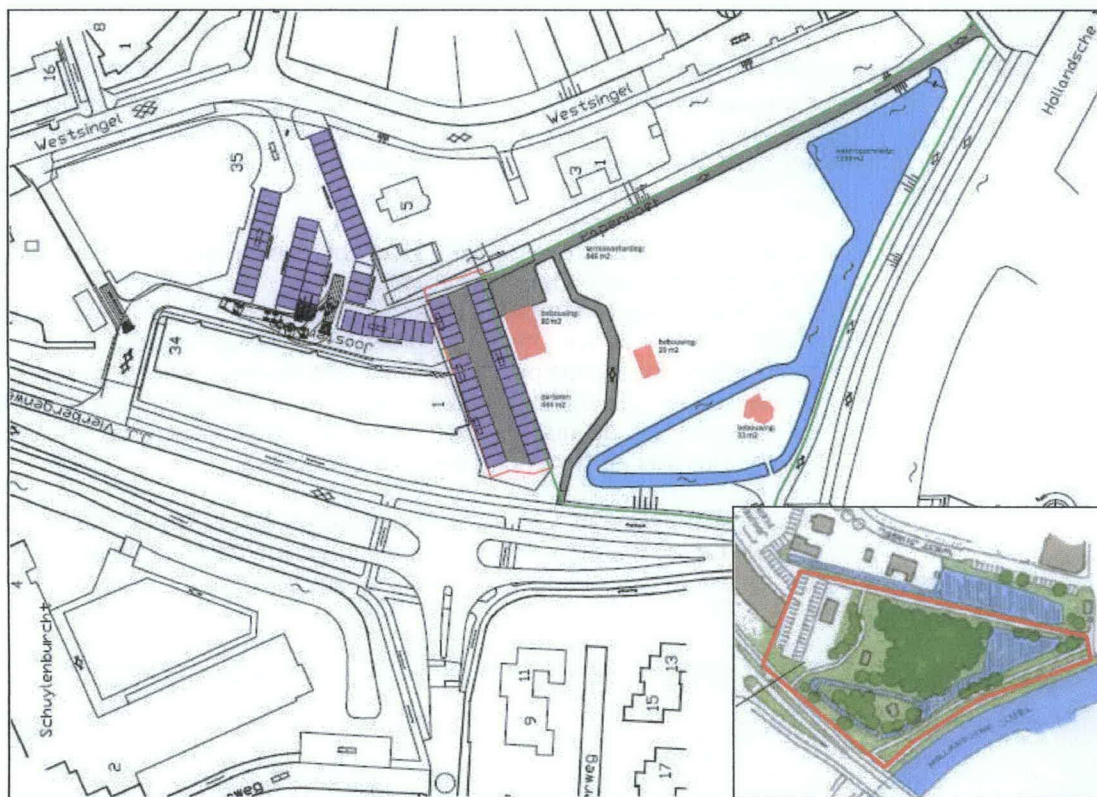
Links flatgebouw, rechts plangebied.



Plangebied gezien vanaf de Biezenwal met op de voorgrond het voetpad Papenhoef.

3.4 Planbeschrijving

Het plangebied, groot circa 6.667 m², wordt gekenmerkt door een gesloten groenmassa met aan de noordzijde in schril contrast een parkeerplaats zonder enige begroeiing. Aan de westzijde (de Zwier Regelinkstraat) bevindt zich een grondmassa, evenals de dijk langs de Hollandse IJssel wat een noordelijke begrenzing vormt. In figuur 4 is de bestaande situatie van het plangebied weergegeven. Het stedenbouwkundig concept vloeit voort uit een inventarisatie en analyse van bestaande gemeentelijke beleidsstukken en de door de gemeenteraad vastgestelde startnotitie.



Figuur 4: Situatietekening bestaand.

Visie

De bijzondere ligging, net buiten het gebied „beschermd stadsgezicht“, maakt dat de locatie wordt ervaren als de plek waar je de historische stad in of uitgaat. De omgeving wordt gekenmerkt door verschillende architectuurstijlen uit verschillende eeuwen, wel veelal uit de 20ste eeuw. Historische prenten laten zien dat op de grens van stad en ommeland vaak markante gebouwen staan bestaande uit verschillende delen. Een dergelijk gebouw is meestal ontstaan door verschillende uitbreidingen in de loop der jaren. De herkenbaarheid van de verschillende delen is bepalend voor de beleving van dergelijke bebouwing. Het projectgebied kan worden gezien als een poort of entree gebied voor de bestaande uitbreidingswijk en een schakel met de historische binnenstad in plaats van een tamelijk anonieme groene massa dat geen interactie heeft met de omgeving. Het streven is om hier twee gebouwen te situeren bestaande uit een compositie van verschillende volumes die gezamenlijk een ruimtelijke eenheid vormen. De beide bouwmassa's worden als „strooigoed“ gepositioneerd. De exacte locatie verdient zorgvuldige afweging van nader toe te lichten factoren. Deze keuze maakt het mogelijk om gebouwen te ontwerpen met een structuur die aansluit op de historische binnenstad. In de beleving begint achter dit gebouw de stad van het heden. De gebouwen en het aangrenzende openbaar groengebied moeten als een samenhangend geheel worden ervaren. De beleving van een openbare parktuin horende bij een „buiten“ staat hierbij centraal. Waar mogelijk is het wenselijk het Joostenplein en de bestaande parkeergelegenheid bij de ontwikkeling te betrekken. Hiermee wordt een positieve impuls aan de beeldkwaliteit van deze hele omgeving bereikt.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

De beleving van de groene structuur van de J. J. Vierbergenweg/Zwier Regelinkstraat is bepalend

voor de ruimtelijke kwaliteit van deze weg. Uitgangspunt is dat deze groenstructuur niet mag worden aangetast. Wanneer mogelijk moet de belevingswaarde worden versterkt. De structuurvisie geeft een bebouwing weer die de J.J. Vierbergenweg/Zwier Regelinkstraat visueel gezien versmald. Door deze situering komt de groene beleving onder druk te staan. Als reactie hierop is in eerste instantie gezocht naar een bebouwing evenwijdig aan de J.J. Vierbergenweg/Zwier Regelinkstraat. Door deze situering ontstaat er een wand aan de oostzijde. Een dergelijke wand sluit niet aan op de bestaande structuur. In overleg met welstand is gezocht naar een inpassing van een bebouwing in een parkachtige setting. De gewenste parkachtige setting is alleen haalbaar als er het benodigde parkeren wordt opgelost door het maken van een gebouwde parkeervoorziening onder het gebouw.

Stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart

Algemeen

Op de stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart (figuur 5) staat aangegeven aan welke eisen de situering van het gebouw moet voldoen. De maatvoering van de locatie maakt dat de architectonische uitwerking met zorg moet worden ingepast. De situering van de bebouwing wordt met behulp van een Stedenbouwkundig Maten Plan vastgelegd.

Theehuis

Het in het plan opgenomen theehuis kan als zodanig worden gerestaureerd. Bij uitwerking van het inrichtingsplan voor de buitenruimte zal rekening worden gehouden met de zichtbaarheid van het theehuis. Het theehuis kan een bescheiden functie (theehuis en/of tentoonstellingsruimte) krijgen en is bereikbaar via een netwerk van voetpaden door het park (zie verder bouwplanbeschrijving).

Bouwhoogte

Het aansluiten van de toekomstige bebouwing op de bestaande omgeving is een belangrijke opgave. Enerzijds is het vanuit de historie bezien te motiveren om hier een bijzonder ensemble aan bebouwing te situeren, anderzijds mag de aansluiting op de aangrenzende bestaande bebouwing niet als storend worden ervaren. Op de stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart staat aangegeven welke bouwhoogtes maximaal toelaatbaar zijn. De hoogte voor beide gebouwen is 2 lagen en een kapopbouw op een (half) verdiepte parkeerlaag.

Oriëntatie

Kenmerkend is dezijdige oriëntatie van de bebouwing. Alle gevels grenzen aan een openbare ruimte of watergang. De architectuur van de bebouwing moet hier met zorg op inspelen.

Openbare ruimte

Park

De ruimtelijke kwaliteit van de locatie wordt in hoge mate bepaald door de samenhang tussen



Figuur 5: Stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart.

bebouwing, park en plein. Om een zorgvuldige afstemming te waarborgen moet het ontwerp voor de buitenruimte gelijktijdig met het ontwerp voor de bebouwing worden ingediend. Verder dient het gebied de uitstraling van een park in plaats van een groenmassa te krijgen, waarbij de volgende uitgangspunten moeten worden gehanteerd:

- Park meer zichtbaar en beperkt toegankelijk maken voor iedereen;
- Behoud waardevolle bomen;
- Bestaande groene ruimte opwaarderen tot park met meer belevingswaarde;
- Groene restruimte omvormen tot centrale entreepoort van de woonwijk en koppeling met het historisch centrum;
- Park met 2 parkvilla's als parels in groene ruimte creëren;
- Water voor waterberging en verhoging belevingswaarde;
- Opwaarderen beeldkwaliteit bestaande flat e.o.;
- Bestaande theekoepel herstellen;
- Ontsluitingswegen tevens voetpaden in park laten zijn ter voorkoming van onnodige verharde ruimte;
- Behoud van bestaande parkeerplaatsen aan de rand van het gebied.

Route voor wandelaars

De bestaande verbinding voor wandelaars vanaf het Arminiusplein naar het Joostenplein moet in het plan worden opgenomen. Ook de verbinding met de J.J. Vierbergenweg/ Zwier Regelinkstraat is voor optimalisatie van de voetgangers verbinding essentieel. De situering van de route staat op de randvoorwaardenkaart aangegeven.

Water

In overleg met het hoogheemraadschap zal overeenkomstig de richtlijnen voldoende watercompensatie in het plangebied worden gerealiseerd (zie verder paragraaf 4.2).



Figuur 6: Globaal inrichtingsplan (verkevelingsplan is opgenomen in figuur 7).

Verkevelingsplan

Op basis van het vorenstaande is een verkevelingsplan vervaardigd. Hierbij is voorts rekening gehouden met de in het beeldkwaliteitsplan opgenomen positie van de gebouwen, de groene setting, architectuur en de algemene welstandscriteria en openbaar gebied (parkeergelegenheid, paden, groene ruimte en water). Het globale verkevelingsplan en inrichtingsplan is opgenomen in figuur 6. Het beeldkwaliteitsplan van Legendijk Tuin- en landschapsarchitecten B.V. te

Bergambacht van oktober 2011, nr. LTL/20514 is als bijlage 1 bijgevoegd. Dit verkavelingsplan is uitgangspunt geweest voor het opstellen van de verbeelding bij dit bestemmingsplan met dien verstande dat voor het woongebouw binnen de primaire waterkering een conserverende bestemming is opgenomen. Een wijziging naar Wonen is pas mogelijk, nadat de primaire waterkering is vervallen. Hiervoor is een besluit van het Rijk noodzakelijk.

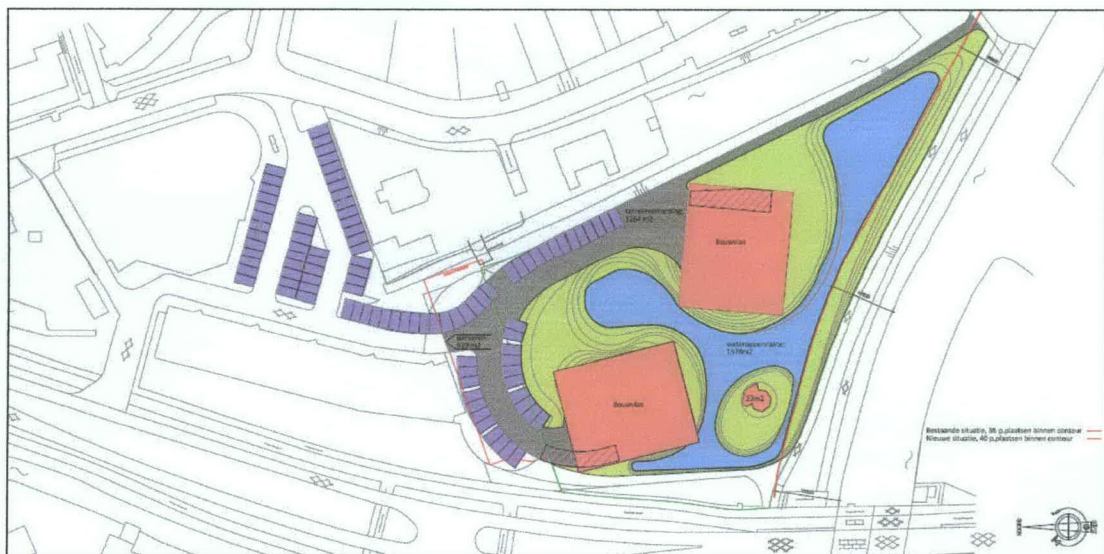
Bouwplanbeschrijving

Het bouwplan omvat de sloop van pand Papenhoef 1 en de realisatie van twee vrij geplaatste, alzijdige woongebouwen van ieder maximaal 6 woningen met eigen verdiept parkeren. De vormgeving van de gebouwen is afgestemd op de historische locatie. Zij zullen het karakter hebben van vrijstaande villa's, uitgevoerd in metselwerk met pannendaken. Buitenruimten en binnen-buiten overgangen zijn afgestemd op het beschermen van privacy, het voorkomen van ongecontroleerde of rommelige situaties en het creëren van een gevarieerde bouwmassa.

Een parkachtige uitwerking van het gebied met veel aandacht voor het bestaand groen en waterstructuur maken deel uit van het plan. Gedacht wordt aan de vloeiende lijnen kenmerkend voor de landschapsstijl. Zichtlijnen, waardevolle bomen, water en rietpartijen en het gebruik van hoogteverschillen maken deel uit van dit plan. De bestaande monumentale theekoepel wordt hierbij gerenoveerd en als pareltje in het park opgenomen. Het doel is hier het theehuis een bescheiden functie te geven ten dienste van de nieuwe gebruikers. Hierbij wordt gedacht aan expositieruimte etc. Deze nieuwe functie mag echter geen reden zijn tot overlast of verkeersdruk.

De locatie wordt aangesloten op de bestaande ontsluitingsstructuur via het Joostenplein. Door en om het ontwikkelingsgebied is een wandelroute opgenomen. Hierbij worden de beleving van het nieuwe park en de ligging aan de IJssel maximaal benut.

Beide gebouwen, waarvan het gebouw binnen de primaire waterkering pas kan worden gerealiseerd, nadat de primaire waterkering is vervallen, krijgen elk 6 ruime appartementen van meer dan 150 m². Onder de gebouwen worden half verdiepte parkeergarages aangelegd voor 14 parkeerplaatsen per appartementengebouw. De oppervlakte van beide woongebouwen bedraagt circa 500 m². De goot- en bouwhoogten worden respectievelijk maximaal 7 en 13 meter. Hierbij dient te worden aangetekend dat voornoemde hoogten wordt gerekend vanaf de bovenzijde van de, gedeeltelijk verdiept aangebrachte, parkeerkelder. Daarbij komt dat de kap gedifferentieerd wordt uitgevoerd waardoor circa 70% van de kapvorm 10 meter hoog is en maximaal 30% van het dakvlak de maximale hoogte zal behalen. Een situatietekening (figuur 7) en enkele aanzichtstekeningen van de nieuwbouw zijn hierna opgenomen.



Figuur 7: nieuwe situatie.



Artist impressions (conceptueel).

3.5 Verkeer

Ontsluiting

Het plangebied ligt ten oosten van de J.J. Vierbergenweg en de Zwier Regelinkstraat. Deze structurende routes doorsnijden de kern van noord naar zuid. In zuidelijke richting wordt aangetakt op de provinciale weg N228 (richting Montfoort en Gouda). In noordelijke richting verbindt de J.J. Vierbergenweg via de verlengde Tuurluur met Waarder, de A12 en Woerden. Al het (auto)verkeer wordt ontsloten via het Joostenplein. Voor fiets-/ voetverkeer is er ook een mogelijkheid via het Arminiusplein.

Parkeren

In het plangebied zullen overeenkomstig de ASVV 2012 en de gemeentelijke parkeernormen de volgende uitgangspunten voor de parkeerbehoefte worden aangehouden:

- Woningen koop / huur > 100 m²: 1,8 parkeerplaats per woning*
- Woningen koop > 150 m²: 2,0 parkeerplaats per woning*

* inclusief 0,3 pp voor bezoekers.

De appartementen zijn gemiddeld groter dan 150 m², zodat voor de berekening een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning is aangehouden. De parkeerplaatsen voor bewoners worden op eigen terrein in de parkeergarages onder de twee woongebouwen gerealiseerd. De norm van 2,0 is inclusief bezoekers. In de parkeergarages is er ruimte voor 14 parkeerplaatsen per appartementengebouw, zodat de planontwikkeling in de eigen parkeerbehoefte kan voorzien. Hieruit volgt dat er op het plangebied aan het Joostenplein geen grotere parkeerdruk komt als gevolg van de realisatie van de nieuwe appartementen.

Het noordelijk deel van het plangebied aan het Joostenplein zal nieuw worden ingericht, passend bij de landelijke uitstraling van Papenhoef waarbij ernaar wordt gestreefd het bestaande parkeerterrein te laten overvloeien in het nieuw in te richten gedeelte. Dit met behoud van het aantal parkeerplaatsen. Waar mogelijk zal een enkele parkeerplaats extra worden gerealiseerd. De herinrichting van het parkeerterrein is in figuur 7 aangegeven.

3.6 Landschappelijke inpassing

De bestaande groene ruimte bestaat voor een belangrijk deel uit verwaarloosd bosplantsoen, doorgroeide fruitbomen in matige conditie en verschillende waardevolle bomen. Het geheel geeft in de zomer een groene uitstraling. Het is echter dusdanig dicht dat er van beleving van het groen, anders dan alleen de randen geen sprake is. Het in standhouden van de bestaande situatie is geen duurzame oplossing en zal verder verval tot gevolg hebben. Het is van belang dat de groene uitstraling behouden blijft. In plaats van een massief gesloten blok is het wenselijk doorzichten en accenten te creëren, waarbij bepaalde solitaire bomen, nieuw of bestaand tot hun recht komen. Dit is een karakteristieke eigenschap voor de Landschapsstijl. Om dit te bereiken zijn waardevolle bomen ingemeten en ingepast in de plannen. Het type beplanting dient te bestaan uit gedeeltelijk verrijkt bosplantsoen aangevuld met passende beplanting in de wat meer stedelijke sfeer of grote groepen uit een soort zoals Rododendron. De beplanting zal moeten bestaan uit vakbeplanting van struikvormers en bomen. Ten aanzien van de bomen biedt de parkruimte bij uitstek de gelegenheid accenten te leggen op specifieke boomsoorten. Hierbij zal de nadruk moeten liggen op duurzame houtsoorten. Het fenomeen ecologie verdient ook de aandacht. Bij de sortimentsbepaling verdienen fourageer- en nestelgelegenheid de aandacht.

De mate van de groene setting waarin de gebouwen zich zullen bevinden hangt mede af van de grootte van de groene bufferruimte tussen de gebouwen en hun omgeving. Het is vanuit dat oogpunt van belang dat voldoende ruimte wordt gecreëerd voor het plaatsen/ handhaven van bomen en het aanbrengen van onderbegroeiing. In het bijzonder vragen de in het plan aanwezige monumentale bomen aandacht, omdat deze dienen te worden gehandhaafd. Ook de landschappelijke inpassing van de theekoepel krijgt hierin een bijzondere plaats.

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 milieuaspecten die een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht voor zover deze relevant zijn voor het planologisch mogelijk maken van de woningbouwontwikkeling.

4.1 Milieu

De Milieudienst Noord-West Utrecht heeft op 7 februari 2012 een integraal milieudienst advies opgesteld op basis van het 'Beeldkwaliteitsplan nieuwbouw Papenhoef te Oudewater' van oktober 2011. In dit advies is de haalbaarheid van de planontwikkeling op de onderdelen bodem, energie en duurzaamheid, geluid/ lucht, externe veiligheid en milieuhinder en bedrijven en flora- en fauna beoordeeld. De milieudienst komt tot de conclusie dat er geen bezwaren zijn tegen dit plan. Het advies van de Milieudienst is bijgevoegd (bijlage 2).

In aansluiting hierop worden vanuit een oogpunt van milieu de volgende thema's behandeld, die van belang zijn voor de ontwikkeling van de planlocatie, te weten: M.E.R., milieuzonering, geluid, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

4.1.1 Besluit m.e.r.

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 de toelichting van dit bestemmingsplan.

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

In dit bestemmingsplan wordt het oprichten van twaalf woningen mogelijk gemaakt in een bestaand groengebied met een theekoepel. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de grens voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Zoals de hieronder beschreven milieuparagrafen en -onderzoeken aantonen heeft het bestemmingsplan ook om andere redenen dan de omvang (zoals bijvoorbeeld de aard van de ontwikkeling of een ligging nabij een gevoelig gebied) geen significante nadelige gevolgen voor het milieu.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, en dus ook niet m.e.r.-plichtig.

4.1.2 Milieuzonering en Wet milieubeheer

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 met 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.

Gebieden die langs (hoofd)infrastructuur liggen, behoren tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandstap kunnen worden verminderd. Deze richtafstand geldt met name voor het onderdeel geluid. Het plangebied zelf wordt evenwel aangemerkt als rustige woonbuurt, omdat hierin nagenoeg uitsluitend woningen worden gerealiseerd.

Tabel 4.1: Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	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

Met behulp van het inrichtingenbestand is geïnventariseerd welke bedrijven relevant kunnen zijn voor de geplande woningbouw. Voor het bepalen van de milieuzones is uitgegaan van de afstandnormen op basis van de VNG-richtlijn. Voor het oprichten van deze woningbouwontwikkeling zijn de volgende activiteiten relevant.

Tabel 4.2: Overzicht nabij gelegen milieubelastende activiteiten

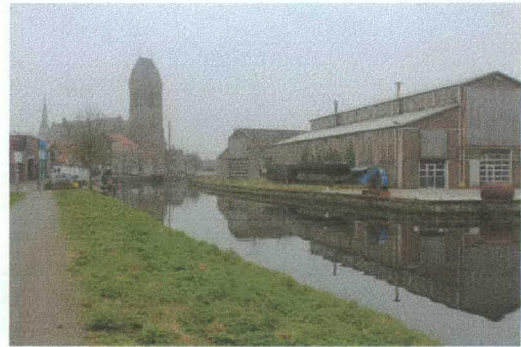
Bedrijf	Adres	Richtafstand rustig gebied	Opmerking
Supermarkt Emté (milieucategorie 1)	Joostenplein 35	10 m	De supermarkt ligt op een grotere afstand dan 10 meter van de dichtstbijzijnde woningen.
Brandweerkazerne (milieucategorie 3.1)	Biezenwal 3	50 m	De woningbouw in plangebied ligt op een grotere afstand dan 50 meter.
Machiefabriek "De Hollandsche IJssel" (milieucategorie 3.2)	Westerwal 17	100 m	Eén woongebouw ligt binnen de contour. Op kortere afstand zijn al woningen gelegen. Deze bestaande situatie is maatgevend.
Overige voorzieningen: Ontmoetingskerk met zalencentrum (milieucategorie 1/2)	Westsingel 2	10 m 30 m	Deze voorzieningen liggen op een afstand van minimaal 75 meter, zodat deze vanuit milieuzonering geen hinder veroorzaken voor de woningbouw.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het woon- en leefklimaat in het plangebied voldoende kan worden gegarandeerd ondanks de ligging van één gepland bouwblok binnen de 100 meter contour van machiefabriek "De Hollandsche IJssel". Uitgangspunt bij deze overweging is dat de situatie bij de nieuwbouw niet ongunstiger zal zijn dan de situatie uit een uitgevoerd geluidsrapport. Bovendien is de te verwachten overschrijding slechts beperkt of van korte duur en is het uitgangspunt nog steeds dat het bedrijf op termijn een andere locatie zal (moeten) zoeken. (Voor meer informatie wordt verwezen naar het integraal advies van de milieudienst Noord-West Utrecht van 7 februari 2012, bijlage 2). Vanuit milieuzonering bestaan er daarom geen bezwaren tegen de beoogde woningbouwontwikkeling aan de Papenhoef in Oudewater.



Supermarkt Erté.



Rechts machinefabriek "De Hollandse IJssel"

4.1.3 Geluid

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

De relevante wegen in de directe omgeving van het plangebied (binnen een zone van 200 meter) zijn de J.J. Vierbergenweg en Zwier Regelinkstraat. Op deze wegen is ter plaatse de maximum snelheid 50 km/h. 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. Hierin zijn tevens het Joostenplein en de Westsingel mede beschouwd. Dit onderzoek is uitgevoerd door Tauw B.V. te Amsterdam (projectnummer 1207893 van 4 mei 2012, bijlage 3). Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 (dB) L_{den} alleen wordt overschreden door het verkeer over de Zwier Regelinkstraat. De maximale geluidsbelasting bedraagt 60 dB (exclusief aftrek artikel 110g) aan de westgevel van de westelijk gelegen nieuwbouw. Dit betekent dat een hogere waarde dient te worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders voor de gevels van het woongebouw dat bij recht mogelijk wordt gemaakt, nadat hiervoor een procedure hogere grenswaarde ten gevolge van het wegverkeerslawaai is doorlopen. De procedure voor de planontwikkeling van dit woongebouw zal gelijktijdig worden gestart met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

In het kader van het Bouwbesluit zal voor de woningen waarvoor de voorkeurswaarde wordt overschreden een onderzoek plaatsvinden naar de geluidwering van de gevels van deze woningen en de wijze waarop een geluidluwe buitenruimte kan worden gerealiseerd. Bij dit onderzoek dient uitgegaan te worden van de cumulatieve geluidsbelasting van alle wegen zonder aftrek op grond van artikel 110 Wet geluidhinder. Deze onderzoeken zullen te zijner tijd in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning om advies worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, nadat een procedure hogere grenswaarde ten gevolge van het wegverkeerslawaai is doorlopen.

4.1.4 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. In verband hiermede is mede ten behoeve van dit bestemmingsplan een verkennend bodemonderzoek overeenkomstig de richtlijnen van de NEN 5740 uitgevoerd door Tauw B.V. te Utrecht (projectnummer 1207893 van 3 mei 2012, bijlage 4). Uit de resultaten van dit onderzoek valt het volgende af te leiden (overgenomen uit rapport):

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn enkele waarnemingen (puin en asbestverdacht materiaal) gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een eventuele verontreiniging van de bodem. Ter hoogte van de mogelijke dempingen is geen slib of bodemvreemd materiaal waargenomen. De watergangen zijn mogelijk gedempt met gebiedseigen grond.

Conclusies

Ter hoogte van een boring op het deel van de locatie waar de theekoepel ('het eiland') staat, is een sterke verontreiniging met PAK in de bovengrond aangetoond. De verontreiniging is zowel horizontaal als verticaal niet afgeperkt. De omvang van de verontreiniging met PAK is niet bekend.

Voor het overige terrein zijn ten hoogste lichte verontreinigingen in de bodem aangetoond. In het grondwater is een lichte verontreiniging aangetoond met barium en molybdeen. Uit de analyseresultaten is gebleken dat het asbestverdacht materiaal geen asbest bevat. In de bodem ter hoogte van het asbestverdachte materiaal is tevens geen asbest aangetoond.

Aanbevelingen

De milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater op de locatie is grotendeels vastgelegd. Geadviseerd wordt een nader bodemonderzoek uit te voeren ter hoogte van de aangetoonde sterke verontreiniging met PAK in de bovengrond om de omvang te bepalen. De eventueel vrijkomende niet ernstig verontreinigde grond kan op basis van dit bodemonderzoek worden ontgraven en worden afgevoerd naar een erkend verwerker. Indien de grond niet direct wordt afgevoerd naar een geschikte acceptant dient de uitkomende partij grond te worden bemonsterd conform de regelgeving uit het Besluit bodemkwaliteit (partijkeuring).

In verband hiermede zal een nader bodemonderzoek worden uitgevoerd om de omvang van de aangetoonde verontreiniging met PAK vast te leggen. Indien nodig zal hierna een saneringsplan (BUS-melding) worden opgesteld dat ter goedkeuring zal worden voorgelegd aan het bevoegde gezag ten behoeve van sanering van de verontreiniging.

Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit.

Conclusie

Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteit op het onderhavige plangebied, nadat een nader onderzoek is uitgevoerd en (indien nodig) een bodemsanering heeft plaatsgevonden overeenkomstig de door het bevoegde gezag goedgekeurde BUS-melding.

4.1.5 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen).

In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. In tabel 4.3 is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 4.3: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

Stof	Toetsing norm	Grenswaarden	geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)			
	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
Fijn stof (PM10)*			
	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

* Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wet milieubeheer behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat 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 NO₂ en PM₁₀ 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 NO₂ en/of PM10 jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM10). 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*: $\leq 100.000 \text{ m}^2$ bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en $\leq 200.000 \text{ m}^2$ bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- *Woningbouw en kantoorlocaties*: $0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 \leq 1,2$ bij één ontsluitingsweg en $0,0004 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000006 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 \leq 1,2$ 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.

Project is NIBM

Het plan omvat de realisatie van twaalf woningen. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate, omdat sprake is van een woningbouwlocatie, die netto niet meer dan 1.500 woningen omvat. Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Conclusie

De twaalf op te richten woningen vallen 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 risicoatlassen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Transport over water

Het Rijk werkt aan de invoering van het Basisnet. Met de invoering van het Basisnet beoogt het Rijk een evenwicht tot stand te brengen tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid. Het definitief ontwerp van het Basisnet Water is reeds aangeboden aan de Tweede Kamer. Hiermee is het gebruik van de risicoatlas niet langer bruikbaar. In het Basisnet Water is de Hollandse IJssel als groene vaarweg aangemerkt. Dit betekent dat er geen beperkingen zijn. Evenmin geldt voor groene vaarwegen een

plasbrandaandachtsgebied (veiligheidszone) voor kwetsbare bestemmingen. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Transport over spoor

Er ligt in de omgeving van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Wegtransport

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen rijksweg of provinciale weg met een route gevaarlijke stoffen, zodat deze planontwikkeling geen belemmering vormt.

Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hoogdruk gasleidingen geldt vanaf 1 januari 2011 de AMvB Buisleidingen. Hierbij dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in de AMvB. Er ligt in de nabijheid van het plangebied geen hoge druk aardgasleiding waarvan de PR en/of GR contour reikt tot het plangebied. Er zijn voor wat betreft het transport door buisleidingen geen beperkingen voor de ontwikkeling.

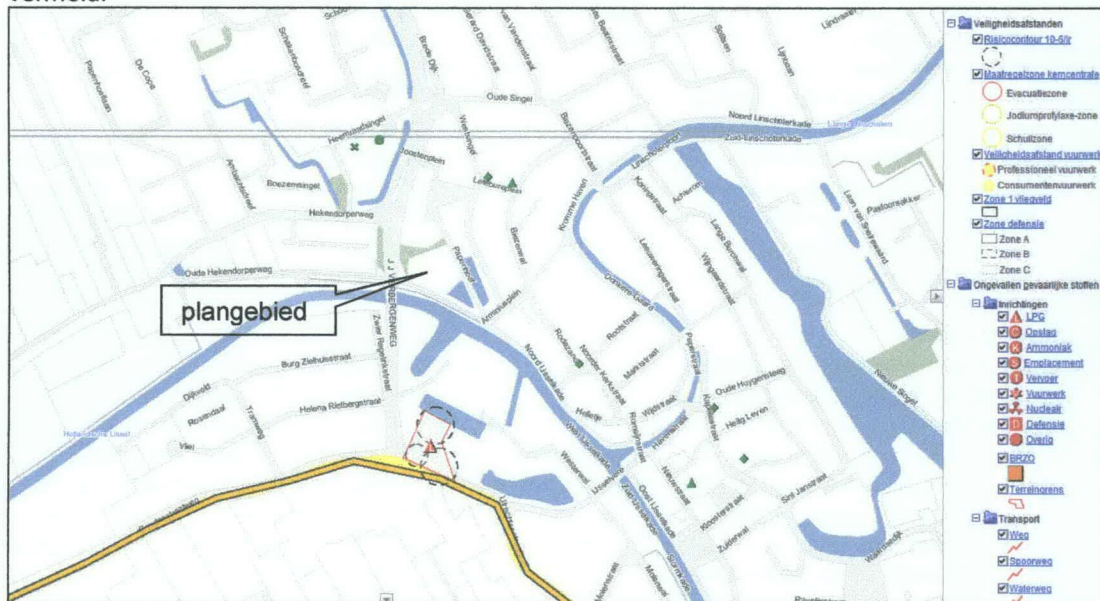
Inrichtingen

Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt.

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 8) is aan de Goudsestraatweg 10 autobedrijf R.W. van Schaijk en Zn. gevestigd met een tankstation voor motorbrandstoffen met onder andere LPG. De tank heeft een inhoud van 20 m³.

Op grond hiervan geldt een invloedsgebied van 150 meter vanaf het vulpunt de opslagtank. Voor nieuwe situaties bedraagt de afstand tot de grenswaarde van het plaatsgebonden risico 45 m rond het vulpunt, 25 m rond de ondergrondse opslagtank en 15 m rond de afleverzuil. De woningbouwontwikkeling ligt ruim buiten de effectafstand, zodat er geen beperkingen zijn. Voor het overige zijn in de omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven en/of activiteiten vermeld.



Figuur 8: Uitsnede risicokaart Utrecht.

Conclusie

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Het vaststellen van het bestemmingsplan is niet in strijd met beleid en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) staat de uitvoering van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

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

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 vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

Provincie

De watersystemen in stedelijk gebied zijn voornamelijk afgestemd op afvoer (bij regen) en aanvoer (in droge perioden) van water. Een dergelijk systeem bezit onvoldoende veerkracht om te kunnen inspelen op de toekomstige ontwikkelingen. Aandachtspunten bij het streven naar een veerkrachtige duurzame inrichting en beheer in zowel bestaand als nieuw stedelijk gebied zijn de realisering van extra open water, de afkoppeling van schoon verhard oppervlak van de riolering, de aanleg van een verbeterd gescheiden rioleringsstelsels, het saneren van vervuilsbronnen, de realisering van een natuurvriendelijke oeverinrichting en een duurzamer gebruik van (leiding)water (duurzame waterketen).

Vanaf het begin van planvorming dient overleg gevoerd te worden tussen gemeente, waterbeheerders en andere betrokkenen. Doel van dit overleg is gezamenlijk de uitgangspunten

en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten. Hierbij geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en dat de drietrapsstrategie "vasthouden, bergen en afvoeren" moet worden gehanteerd. Voor nieuw stedelijk gebied, dient rekening te worden gehouden met de eis voor het minimale wateroppervlak ten behoeve van de waterberging; dit moet 10% van het bruto stedelijk gebied worden (inclusief stadsrand).

Gemeente

De gemeente Oudewater heeft samen met de gemeenten Lopik en Montfoort en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden een Waterplan opgesteld. Hiertoe is in 2006 reeds een Quickscan Waterplan Lopik, Montfoort en Oudewater opgesteld. Hierin worden de knelpunten, ontwikkelingen en opgaven van het waterhuishoudkundige systeem beschreven. Hieruit blijkt dat de afvoercapaciteit van de boezem waarin het plangebied ligt te beperkt is.

Waterbeheerder

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouw mogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de watertoets uit. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid stedelijk waterbeheer

In het Waterbeheersplan 2010-2015 'Water voorop' van de Stichtse Rijnlanden staat in grote lijnen het waterbeheer voor de komende zes jaar beschreven. Het plan bevat alle taakvelden van het waterschap: de zorg voor schoon water, veilige dijken en droge voeten. Ook staat beschreven hoe we deze taak het beste binnen de leef- en werkomgeving in ons beheergebied kunnen uitvoeren, samen met diverse andere organisaties. Verder wordt een overzicht gegeven van de ambities en doelen voor 2010 tot en met 2015 en hoe deze worden bereikt.

Uitgangspunt beleid toename verharding

Als uitgangspunt voor beleid geldt dat de afvoer als gevolg van de toename van de verharding niet mag toenemen en dat de peilstijging in de meeste gevallen maximaal 30 cm bedragen. De hoeveelheid nieuw te graven water is gebiedsafhankelijk. Minimaal 15 procent van de toename van de verharding moet gecompenseerd worden, in het veenweidegebied kan de compensatie oplopen tot meer dan 20 procent.

Beschrijving waterkwantiteit

Het huidige perceel is nagenoeg onverhard. Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap dient 15%, te worden gecompenseerd van de toename van het verhard oppervlak. Voorts dienen te dempen sloten voor 100% te worden gecompenseerd. Bestaande watergangen worden gedeeltelijk gedempt, zodat er een nieuwe waterpartij kan worden gegraven. Het verhard oppervlak zal in totaliteit met 1.552 m² toenemen, zodat afgerond 233 m² (15% van het verhard oppervlak) dient te worden gecompenseerd. In totaal zal 495 m² compensatiewater worden gerealiseerd in het plangebied, zodat kan ruimschoots kan worden voldaan aan de door het waterschap vastgestelde richtlijnen. De opgaven zijn in tabel 4.4 weergegeven.

De bebouwing op het perceel wordt aangesloten op een gemeentelijke riolering. Het hemelwater vanaf de nieuwbouw zal worden afgevoerd naar het oppervlaktewater overeenkomstig het gemeentelijke rioleringsbeleid. Bij de nieuwbouw van de twee appartementengebouwen zal geen gebruik wordt gemaakt van uitlogbare metalen.

Tabel 4.4: wateropgave.

Omschrijving	Bestaand in m ²	Totaal m ² bestaand	Nieuw in m ²	Totaal m ² nieuw
<u>bebouwd</u>				
woonhuis en schuur	109		0	
appartementengebouw 1			617	
appartementengebouw 2			638	
theekoepel	33		33	
Subtotaal	142		1.288	
<u>Onbebouwd</u>				
Terrein verharding	846		1.274	
parkeren	444		422	
subtotaal	1.290		1.696	
<i>Subtotaal verhard</i>		1.432		2.984
<u>Onbebouwd onverhard</u>				
groen	4.002		1.955	
water	1.233		1.728	
subtotaal	5.235		3.683	
<i>Subtotaal onverhard</i>		5.235		3.683
Totaal oppervlakte		6.667		6.667

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. (Zie hiervoor ook de vooroverlegreactie van het Hoogheemraadschap, zoals opgenomen in paragraaf 6.3). 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 met een strook van 16,5 meter, gemeten vanaf de waterlijn van de Hollandsche IJssel. De geplande twee woongebouwen liggen buiten deze waterkering. Binnen de zone van 16,5 meter zou geen oppervlaktewater mogen voorkomen. Bestaand water zal gedeeltelijk worden gedempt en opgeschoven overeenkomstig de eisen van het hoogheemraadschap. Een dwarsprofiel van de bestaande en nieuwe situatie is opgenomen in bijlage 5.

Gelet op beleidsontwikkelingen zijn de waterstaatsbelangen voldoende geborgd door deze zone op de verbeelding aan te duiden met de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering (artikel 9). 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 in dit bestemmingsplan opgenomen planontwikkeling.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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.

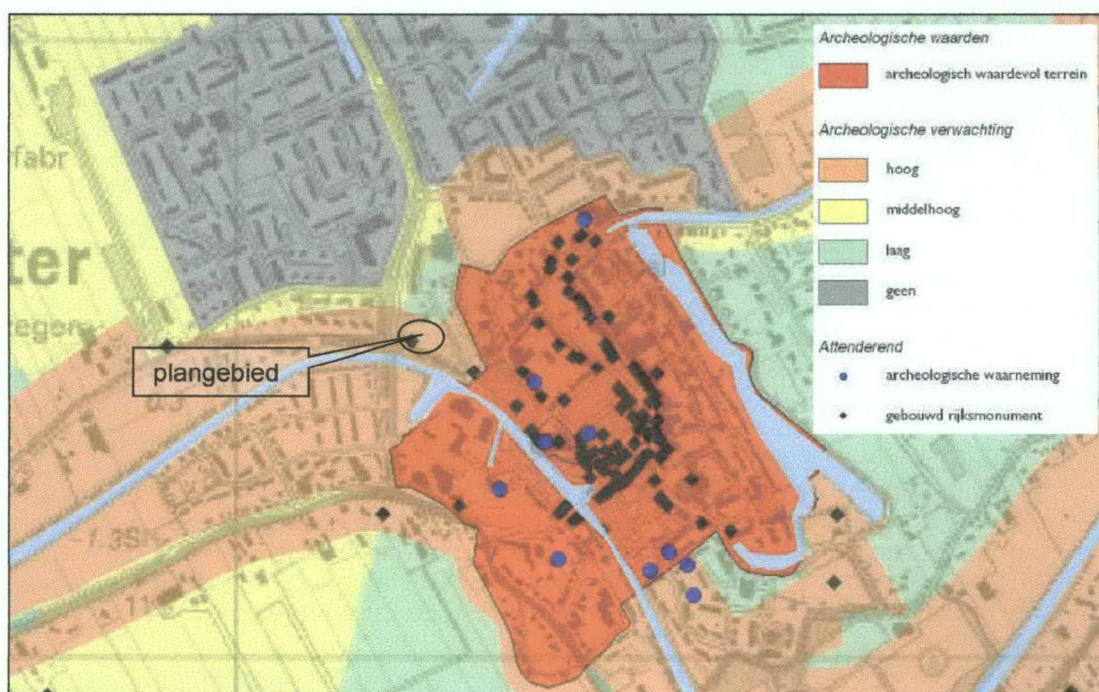
In het verdrag van Malta wordt gesteld dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- 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 de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Archeologiebeleid gemeente Oudewater (2011)

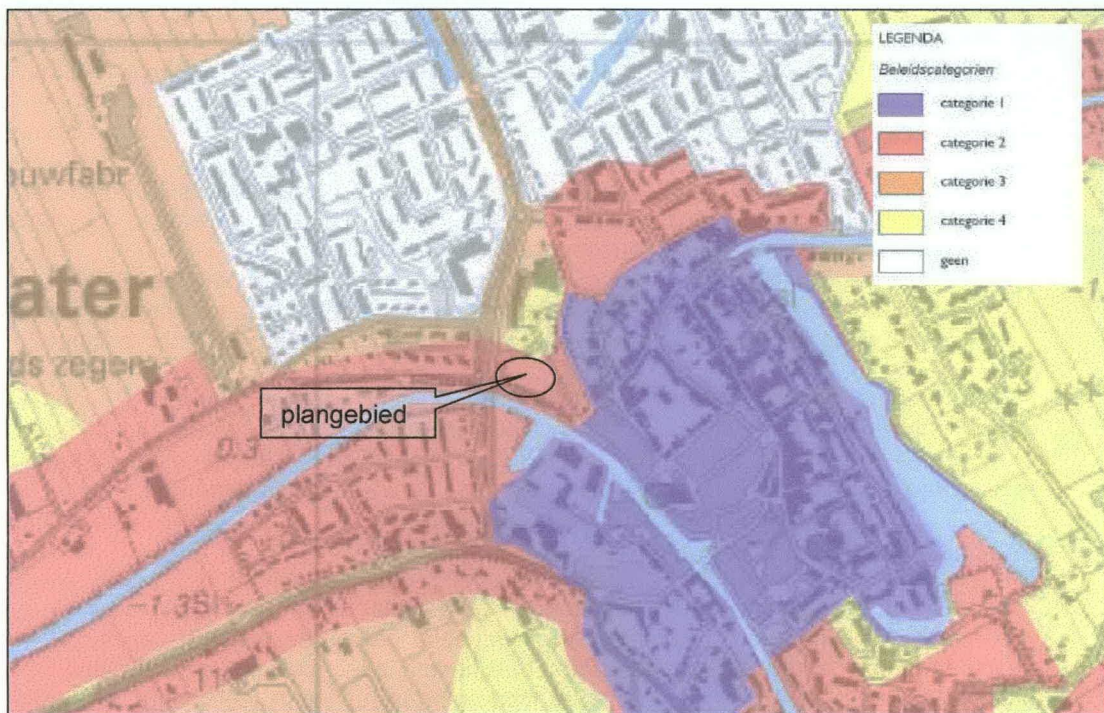
De gemeente Oudewater heeft in samenwerking met de gemeenten Lopik, Montfoort en Woerden een gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. In de beleidsnota geeft de gemeente aan hoe zij invulling geeft aan haar rol van bevoegd gezag, de reikwijdte en ambities van het beleid en de uitvoering daarvan. Naast 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". Het plangebied ligt langs 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 9) heeft het plangebied een hoge verwachtingswaarde.



Figuur 9: Uitsnede archeologische verwachtingskaart.

Een archeologisch onderzoek moet conform gemeentelijke beleid worden uitgevoerd wanneer het plangebied groter is dan 200 m² en de verstoring dieper gaat dan 30 cm. (In figuur 10 bevindt

zich de bebouwing op de maatregelenkaart in categorie 2). In verband hiermede is er een Bureauonderzoek naar archeologie uitgevoerd.



Figuur 10: gemeentelijke maatregelenkaart.

4.3.1 Bureauonderzoek archeologie

Transect te Utrecht heeft in opdracht van Tauw B.V. te Utrecht een bureauonderzoek naar archeologie uitgevoerd (rapport van 11 september 2013, projectcode 12030026, bijlage 6).

Uit het archeologisch bureauonderzoek blijkt dat voor het plangebied een middelhoge archeologische verwachting geldt op het aantreffen van nederzittingsresten uit de Romeinse tijd tot en met de Nieuwe Tijd (late 16e eeuw). Voor wat betreft de overige perioden geldt een lage archeologische verwachting. Het plangebied ligt net buiten de laatmiddeleeuwse kern van Oudewater en is vanaf de vroege 17e eeuw onbebouwd gebleven en in gebruik geweest voor landbouw.

Om de diepteligging en mate van intactheid van de oeverwallen in het plangebied te bepalen, de exacte landschapsgenese in kaart te brengen (o.a. de oorsprong van de waterpartij ten zuidoosten van het gebied, het voorkomen van veen vanaf 1,5 m –Mv en het mogelijk voorkomen van resten uit de Nieuwe Tijd), wordt aanvullend onderzoek voorgesteld. Het verdient aanbeveling dit uit te voeren in de vorm van een gecombineerd verkennend/karterend booronderzoek. Afhankelijk van de resultaten van het booronderzoek kan vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek, opgraving en/of archeologische begeleiding van ontgravingen nodig zijn.

4.3.2 Cultuurhistorie en landschap

Cultuurhistorisch maakt de planlocatie deel uit van het uitgestrekte Hollands-Utrechtse veengebied in het nationale landschap Het Groene Hart. De nieuwbouw tast de cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet aan, temeer daar het voornemen er is om het bestaande vervallen rijksmonument (de theekoepel) te herstellen. De twee appartementengebouwen worden op landschappelijke wijze ingepast, zodanig dat de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast.

Theekoepel

De theekoepel aan de Oude Hekendorperweg 2 is een rijksmonument met een zeer hoge cultuurhistorische waarde. Het betreft een kunstmatige verhoging aan de Hollandse IJssel gelegen theekoepel, welke op een achthoekige plattegrond is opgetrokken in hout. Het bouwwerk

telt één bouwlaag onder een rietgedekt toelopend koepeldak met loden spits. Onder de koepel bevindt zich een ijskelder. De overstekende kap is voorzien van een omlopende gezaagde rand. De koepel staat op een gecementeerd bakstenen fundament. De witgeschilderde houten wanden bestaan grotendeels uit openslaande paneeldeuren met glas en luiken. Erboven zijn vaste bovenlichten met roedenverdeling geplaatst. Aan de noordoostzijde is tegen de koepel onder het overstek een aanbouwtje gezet. Het interieur van de koepel bestaat uit een achthoekige ruimte. In de aarden verhoging bevindt zich een kelder. De theekepel is van algemeen belang vanwege de architectuurhistorische waarde als gaaf voorbeeld van een houten theekepel alsmede van situationele waarde vanwege de ligging aan de rivier.

Momenteel verkeert de theekepel in een bouwkundig slechte staat. Het geheel maakt een vervallen indruk. Initiatiefnemer is daarom voornemens om het bestaande gebouw de restaureren en in oude luister terug te brengen.

Conclusie

Een gecombineerd verkennend – karterend booronderzoek is nodig om de diepteligging en mate van intactheid van de oeverwallen in het plangebied te bepalen en om de exacte landschapsgenese in kaart te brengen. Deze aanbeveling wordt overgenomen. De resultaten van dit onderzoek worden meegenomen bij de verdere uitwerking van de planontwikkeling.

Voor het overige tast het initiatief de cultuurhistorische en archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.



De tuinkoepel verscholen in het groen.

4.4 Natuurwaarden/ Flora en fauna

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) in werking getreden. De Nbw 1998 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 Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen speciale beschermingszones aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn, zodat uit dien hoofde geen beperkingen worden opgelegd aan het oprichten van de geplande nieuwbouwwontwikkeling.

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze wet voorziet 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 de bouw van woningen, geldt de volgende vrijstellingsregeling:

1. een algemene vrijstelling voor algemene soorten;
2. 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.

4.4.1 Natuurtoets

Bij een bestemmingsplan c.q. nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. Dit bestemmingsplan behelst de bouw van twee kleinschalige appartementengebouwen en een herinrichting van het park. In verband hiermede heeft Tauw B.V. te Utrecht een natuurtoets uitgevoerd voor het onderhavige plangebied (rapport van 3 mei 2012, projectnummer 1207893, bijlage 7). Op basis van een inventarisatie, literatuuronderzoek en een verkennend onderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het rapport):

Conclusies en aanbevelingen

- De aanwezigheid van en effecten op de vleermuissoorten Gewone dwergvleermuis, Ruig dwergvleermuis, Laatvlieger, Gewone grootoor vleermuis, Mee vleermuis, Rosse vleermuis en Watervleermuis kunnen niet worden uitgesloten op basis van dit verkennende onderzoek. Nader onderzoek naar het voorkomen van en gebruik door vleermuizen in het plangebied dient uitgevoerd te worden. Een dergelijk onderzoek moet uitgevoerd worden in de actieve periode van vleermuizen (april tot en met september)
- De woning in het plangebied is geschikt als nestlocatie voor de jaarrond beschermde vogelsoorten Huismus en Gierzwaluw. Negatieve effecten op deze soorten als gevolg van de beoogde ontwikkeling zijn niet uit te sluiten. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van in gebruik zijnde nesten van bovengenoemde soorten dient uitgevoerd te worden. Een dergelijk onderzoek kan worden gecombineerd met het vleermuizenonderzoek.
- De watergangen in het plangebied zijn geschikt voor de Kleine modderkruiper en Bittervoorn. Negatieve effecten op deze soorten als gevolg van de beoogde ontwikkeling zijn niet uit te sluiten. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van de Kleine modderkruiper en Bittervoorn in de watergangen dient uitgevoerd te worden.
- De beoogde werkzaamheden worden beschouwd als een voor algemene broedvogels versturende activiteit en dienen hierdoor buiten de broedperiode van vogels plaats te vinden of te starten. De broedperiode loopt grofweg van half maart tot half juli, maar ook buiten deze periode zijn in gebruik zijnde nesten en de functionele omgeving hiervan beschermd
- Gedurende de werkzaamheden is voor alle in het plangebied aanwezige dier- en plantensoorten de zorgplicht van kracht. Er is geen ontheffing nodig voor de mogelijk aanwezige tabel 1-soorten.

4.4.2 Vleermuizenonderzoek

Als vervolg op de natuurtoets heeft Oranjewoud B.V. te Utrecht een vleermuizenonderzoek uitgevoerd (rapport van 3 oktober 2012, projectnummer 1207893, bijlage 8). Naar aanleiding van het soortgericht onderzoek en eerdere conclusies uit de natuurtoets worden de volgende conclusies getrokken (overgenomen uit rapport):

- Nestlocaties van broedvogels met een jaarrond beschermde nestlocatie (Huismus en Gierzwaluw) zijn niet in het plangebied aangetroffen.
Voor broedvogels met een jaarrond beschermde nestlocatie hoeven in het kader van de Flora- en faunawet geen aanvullende maatregelen te worden getroffen bij doorgang van de werkzaamheden. Nesten en structureel leefgebied van deze soorten zijn niet in het plangebied aanwezig.
- In het plangebied zijn in totaal vier vleermuissoorten waargenomen: de Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger en Rosse vleermuis. Net buiten het plangebied (boven de Hollandsche IJssel) is de Meervleermuis waargenomen. De Rosse vleermuis en Laatvlieger komen slechts sporadisch in het plangebied voor en hebben geen belangrijke binding met het plangebied. De Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis komen wel in het plangebied foeragerend voor, maar hebben 1) geen vaste verblijfplaatsen en/of vliegroutes die worden aangetast en 2) voldoende foerageeralternatieven in de directe omgeving van het plangebied.
Gezien de resultaten van het onderzoek naar vleermuizen hoeven (met uitzondering van het beperken van uitstralende verlichting richting de Hollandsche IJssel en in mindere mate richting de vijver aan de oostzijde van het plangebied) voor vleermuizen bij doorgang van de werkzaamheden, in het kader van de Flora- en faunawet, geen aanvullende maatregelen te worden getroffen. Belangrijke vliegroutes en verblijfplaatsen van deze soortgroep zijn niet in het plangebied aanwezig. De aantasting van foerageergebied zorgt niet negatieve effecten, omdat er ruim voldoende alternatief voor de soorten Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis in de directe omgeving van het plangebied aanwezig is.
Bij het ontwerp van het (eventuele) verlichtingsplan dient een toename van uitstralende verlichting in de richting van de Hollandsche IJssel en (in mindere mate) richting de vijver aan de oostzijde van het plangebied zoveel mogelijk te worden beperkt. Bij een sterke toename van licht met uitstraling in de richting van de Hollandsche IJssel kunnen negatieve effecten op de Meervleermuis niet meer met zekerheid worden uitgesloten. Dit geldt in mindere mate voor de vijver aan de oostzijde van het plangebied die gebruikt wordt door de Gewone en Ruige dwergvleermuis. Deze soorten zijn minder lichtgevoelig dan de Meervleermuis, waardoor een beperkte toename van licht in dit geval geen effecten op de Gewone en Ruige dwergvleermuis veroorzaakt.
- De watergangen in het plangebied zijn geschikt voor de Kleine modderkruiper en Bittervoorn. Gezien het feit dat de watergangen alleen vergraven gaan worden en er geen biotoop verdwijnt (er ontstaat zelfs een iets groter wateroppervlak) is geen nader onderzoek naar de aanwezigheid van de Kleine modderkruiper en Bittervoorn of aanvraag van een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig. Er dienen overigens wel maatregelen getroffen te worden om tijdens de graafwerkzaamheden schade aan vissen te voorkomen

Algemene zorgplicht

Voor alle planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht die is opgenomen in artikel 2 van de Flora- en faunawet. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora en/of fauna kan hebben, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. Deze zorgplicht zal worden nagekomen.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling wanneer de in het rapport genoemde aanbevelingen worden overgenomen. Bij uitwerking van de plannen zal hiermee rekening worden gehouden.

4.5 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

4.5.1 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen behoudens de gebruikelijke kabels en leidingen voor huisaansluitingen van gas, water, elektra, kabel/telefoon en openbare verlichting hier geen watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is. Een KLIC melding wordt nog uitgevoerd.

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 verbeelding (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond 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 Planregels

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 twee artikelen.

Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de regels 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 goothoogte, hoogte en/of dakhelling. Bij het bepalen van de maatvoeringen is uitgegaan van de gewenste planologische situatie.

Artikel 3 Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor de groene gebieden waarvan het groene karakter voor de ruimtelijke structuur van het plangebied van belang is. Binnen de bestemming is de aanleg van voetpaden, speelvoorzieningen en water mogelijk. Om historische bomen te

behouden c.q. te beschermen is in artikel 3.3 een regeling opgenomen, waarin is vastgelegd dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning bomen te kappen.

Artikel 4 Recreatie

De op de kaart voor 'Recreatie' aangeduide gronden zijn bestemd voor een theekepel. Binnen deze bestemming is een hoofdgebouw toegestaan. In de planregels is onder meer de toegestane hoogte van het hoofdgebouw vastgelegd. Met betrekking tot de situering van het gebouw is op de plankaart het bouwvlak ingetekend, waarin het gebouw gesitueerd dient te worden. Het gebouw heeft de 'specifieke bouwaanduiding - monument', omdat sprake is van een rijksmonument.

Artikel 5 Verkeer – Verblijfsgebied

Het verkeersgebied betreft een 30 km/uur gebied, waarin het verblijfskarakter centraal staat. Binnen de bestemming is de aanleg van voetpaden mogelijk, alsook de aanleg van parkeerplaatsen en water.

Artikel 6 Water

Belangrijke waterlopen- en partijen zijn als 'Water' bestemd.

Artikel 7 Wonen

De op de kaart voor 'Wonen' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van personen. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen binnen de aangegeven bouwvlakken andere bouwwerken. In de regels zijn onder meer de toegestane hoogten van de hoofdgebouwen vastgelegd. Met betrekking tot de situering van de hoofdgebouwen zijn op de verbeelding bebouwingsvlakken ingetekend, waarin de hoofdgebouwen gesitueerd dienen te worden.

Artikel 8 Waarde - Archeologie

Daar waar gronden een archeologische verwachtingswaarde kennen, wordt deze waarde beschermd door de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De dubbelbestemming regelt dat (bouw)werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 200 m² én dieper dan 30 cm, uitsluitend worden toegestaan na uitvoering van een verkennend archeologisch onderzoek waaruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot aantasting van die waarde.

Artikel 9 Waterstaat – Waterkering

In deze dubbelbestemming worden alle bouw mogelijkheden afhankelijk gesteld van een afwijking. Afwijking wordt verleend indien door onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen waterstaatkundige belangen worden geschaad.

5.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Artikel 10 Antidubbelregel

Het artikel 'Antidubbelregel' bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Artikel 11 Algemene bouwregels

In het artikel 'algemene bouwregels' is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouw mogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders.

Artikel 12 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Het artikel 'Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening' is opgenomen ter voorkoming van onduidelijkheid over de toepasselijkheid van de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door burgemeester en wethouders te verlenen afwijking kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk 2 van de regels, worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

Aan toepassing van de afwijkingsbevoegdheid dient een belangenafweging ten grondslag te liggen. Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

In het artikel 'Algemene wijzigingsregels' is de mogelijkheid opgenomen om een aantal standaard wijzigingen in het plan aan te brengen, indien blijkt dat daaraan in de toekomst behoefte bestaat. De bevoegdheid is gebaseerd op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wro. De wijzigingsregels bieden in aanvulling op de afwijkingsregels mogelijkheden voor bestemmingswijzigingen, verschuivingen van bestemmingsgrenzen en bebouwingsmogelijkheden voor nutsvoorzieningen. Ook is er een regel opgenomen die voorziet in een bijstelling van de opgenomen bouwregels indien daaraan bij de uitvoering van het plan behoefte zou bestaan.

Aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient, evenals bij de toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, een belangenafweging ten grondslag te liggen. Overeenkomstig de jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders of van de gemeenteraad aan (objectieve) grenzen gebonden.

5.3.4 **Overgangs- en slotregels**

Het laatste hoofdstuk van de regels bevat twee artikelen.

Artikel 16 Overgangsrecht

Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

Artikel 17 Slotbepaling

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 draagvlak voor beleid en regeling in het plan*

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

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.

6. Uitvoerbaarheid en resultaten overleg

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant van de planontwikkeling hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten exploitatieovereenkomst, waaronder een planschadeovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft met de VVE en Emté overleg gehad over de ontsluiting en herinrichting van het parkeerterrein. Beide waren enthousiast over het plan. Wel heeft de vertegenwoordiger van Emté aangegeven dat ten tijde van de bouw gekeken moet worden naar een alternatieve toegangsroute voor het bouwverkeer om overlast zoveel mogelijk te voorkomen. Bij de bouwplanvoorbereiding zal hiermee rekening worden gehouden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 15 oktober 2014 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 7 schriftelijke zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn beantwoord in de "Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Papenhoef' Oudewater" (bijlage 9).

6.3 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende personen en/of instanties:

1. Provincie Utrecht;
2. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden;

Provincie Utrecht

De provincie heeft aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen in het kader van het provinciaal belang. Wel is aandacht gevraagd voor de primaire waterkering in het gebied. Hoewel een primaire waterstaatkering niet aangemerkt is als provinciaal belang maar als rijksbelang wordt aandacht gevraagd voor de belangen die hiermee zijn gemoeid. De reactie van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden wordt onderschreven.

Antwoord

Wij hebben kennis genomen van de provinciale reactie. Zie verder de reactie van het hoogheemraadschap op het nadien aangepaste ontwerpbestemmingsplan.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het hoogheemraadschap heeft in haar reactie van 1 augustus 2013 een negatief wateradvies gegeven, omdat uitvoering van het plan leidt tot een ontoelaatbare verslechtering van de waterveiligheid. De reden hiervoor is dat het plangebied voor een deel binnen de kernzone en beschermingszone ligt van de niet direct kerende primaire waterkering langs de Gekanaliseerde Hollandse IJssel.

Antwoord

Het voorontwerpbestemmingsplan is aanvankelijk na overleg met het hoogheemraadschap zodanig aangepast dat voor het deelgebied binnen de primaire waterkering een wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' was opgenomen, welke pas kon worden toegepast, nadat het Rijk de primaire waterkering heeft geschrapt.

Nadien heeft er in februari 2014 overleg plaatsgevonden over het regioproces Neder Rijn Lek van het Deltaprogramma tussen de dijkgraaf van het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, de gedeputeerde van de provincie Utrecht, de Directeur Generaal Ruimte en Milieu van het ministerie van Infrastructuur & Milieu en de wethouders van Montfoort en Oudewater.

Gebleken is dat de primaire waterkering langs de IJsseldijk kan vervallen, omdat regionale partijen een plan hebben uitgewerkt hoe een onverhoopte dijkdoorbraak tussen Amerongen en Schoonhoven kan worden tegengegaan.

In het Deltaprogramma is, mede op basis van de gebiedspilot Centraal Holland, uitgewerkt dat het verbeteren van delen van de Nederrijn- en Lekdijk van Amerongen tot Schoonhoven een goed alternatief is voor het versterken van de C-keringen. Dit is ook opgenomen in het Deltaprogramma 2014.

Dit is bevestigd in een brief van de Minister van Infrastructuur & Milieu van 3 juni 2014 aan de gemeente Oudewater. Een ontwerp van de herziening van het Nationaal Waterplan (NWP) wordt door het ministerie van I&M in het najaar uitgebracht. Op basis daarvan kan de statuswijziging van de primaire keringen langs de gekanaliseerde Hollandsche IJssel worden verankerd in de wetwijziging die voor nieuwe normen wordt voorzien. De wetwijziging treedt naar verwachting in 2017 in werking.

Dit houdt in dat de primaire waterkering langs de IJsseldijk niet langer noodzakelijk is en de bouwbeperkingen die langs de IJsseldijk golden, overbodig zijn geworden. Wel zal deze kering deels nog een regionale functie vervullen.

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 met een strook van 16,5 meter, gemeten vanaf de waterlijn van de Hollandsche IJssel. De geplande twee woongebouwen liggen 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 9). Hiermee wordt voldoende tegemoet gekomen aan de nadien gemaakte afspraken met het hoogheemraadschap.

Bijlagen

Separaat bij dit bestemmingsplan zijn de volgende bijlagen in te zien:

1. Beeldkwaliteitsplan van Legendijk Tuin- en landschapsarchitecten B.V. te Bergambacht van oktober 2011.
2. Integraal advies van de milieudienst Noord-West Utrecht van 7 februari 2012.
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï van Tauw B.V. te Amsterdam van 4 mei 2012.
4. Verkennend bodemonderzoek van Tauw B.V. te Utrecht, rapport van 3 mei 2012.
5. Dwarsprofiel bestaand en nieuw van 2 december 2014.
6. Archeologisch bureauonderzoek; Tauw B.V. te Utrecht van 11 september 2013.
7. Natuurtoets van Tauw B.V. te Utrecht van 3 mei 2012.
8. Vleermuizenonderzoek van Tauw B.V. te Utrecht van 3 oktober 2012.
9. Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Papenhoef' Oudewater.

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	2
Artikel 1	Begrippen	2
Artikel 2	Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	7
Artikel 3	Groen	7
Artikel 4	Recreatie	8
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	9
Artikel 6	Water	10
Artikel 7	Wonen	11
Artikel 8	Waarde - Archeologie	12
Artikel 9	Waterstaat - Waterkering	14
Hoofdstuk 3	Algemene regels	15
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 11	Algemene bouwregels	16
Artikel 12	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	17
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 15	Algemene wijzigingsregels	20
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	21
Artikel 16	Overgangsrecht	21
Artikel 17	Slotregel	22

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Papenhoef met identificatienummer NL.IMRO.0589.000018-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 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 aan-huis-gebonden beroep

Een dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6 aan- of uitbouw

Een aan een woning gebouwd gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan de woning.

1.7 achtererf

De gronden die behoren bij een woning en gelegen zijn achter de achtergevel en tussen de zijgevellijnen.

1.8 afwijking

Een afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo juncto art. 2.12, eerste lid, onder a, sub 1, van de Wabo.

1.9 archeologisch deskundige

Een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

1.10 archeologisch onderzoek

Onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.11 archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.12 bebouwing

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

1.13 bebouwingsgrens

Een grens van een bouwperceel, welke niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen.

1.14 bebouwingspercentage

Een binnen een bij het plan behorend geometrisch bepaald vlak of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van een deel van het bouwperceel, dan wel bouwvlak of bestemmingsvlak dat ten hoogste mag worden bebouwd; dit percentage heeft geen betrekking op ondergrondse parkeergarages.

1.15 bestaand

Bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend. tenzij in de regels anders is bepaald;

bij gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

1.16 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 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.

1.19 bijgebouw

Een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen woning (bijvoorbeeld garages, bergingen etc.).

1.20 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.21 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.22 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van kelderlagen, onderbouw en kapverdiepingen.

1.23 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.24 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.26 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.27 bruto-vloeroppervlakte (bvo)

De bruto-oppervlakte als bedoeld in NEN 2580.

1.28 dakkapel

Een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.29 dakopbouw

Een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.30 erf

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

1.31 gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.32 hoofdgebouw

Eén of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.33 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.34 mantelzorg

Noodzakelijke zorg voor een zieke of gehandicapte die in duur en in intensiteit een meer gebruikelijke gang van zaken overstijgt en niet in georganiseerd verband en niet in het kader van een hulpverlenende beroep wordt verleend.

1.35 NEN

Door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.36 onderbouw

Een kelder of een souterrain.

1.37 overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.38 overkapping

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

1.39 peil

- a. Voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in overige gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte maaiveld.

1.40 plangrens

De geometrisch bepaalde lijn, die de grens vormt van het plan.

1.41 prostitutie

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

1.42 seksinrichting

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval wordt verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.43 voorgevel

De gevel van een woning die naar aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling en oriëntatie als belangrijkste beeldbepalende gevel kan worden aangemerkt.

1.44 woning

Een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.45 woongebouw

Een gebouw dat meerdere geheel of gedeeltelijk naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat, dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden en waarvan in ieder geval een gedeelte van de tot het gebouw behorende woningen niet direct toegankelijk is vanaf het aangrenzende maaiveld.

1.46 zijerf

De gronden die behoren bij een woning en gelegen zijn tussen de zijgevellijn en de aan die zijde van die woning gelegen erfgrans.

1.47 wijziging

Een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 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.

2.6 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

Tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van een bouwwerk, waar de afstand het kortst is.

2.7 de bouwdiepte

Vanaf peil tot aan het laagste punt van een bouwwerk, met uitzondering van de fundering of ondergeschikte onderdelen van een bouwwerk.

2.8 de verticale diepte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het laagste ondergrondse punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voetpaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. water.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten hoogste 3 meter mag bedragen.

3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Groen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of beschadiging van deze gewassen tot gevolg kunnen met uitzonderingen van het periodiek afzetten van hakhout.

3.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 3.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. werken of werkzaamheden die normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

3.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 3.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurwaarden van het terrein;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein.

3.3.4 Advies

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.3.1 kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een externe deskundige op het gebied van natuur- en landschap.

Artikel 4 Recreatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een theekoepel ter plaatse van de 'specifieke vorm van recreatie - theekoepel';
- b. behoud en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden;

één en ander met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen, paden, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gebouwen binnen de specifieke bouwaanduiding 'monument' zijn tevens bestemd voor behoud van de cultuurhistorische waardevolle bebouwing, waarbij primair de Monumentenwet van toepassing is;
- c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven goothoogte;
- d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven bouwhoogte.

4.2.2 Bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige gebouwen geen gebouwen zijn, mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Theekoepels

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – theekoepel' is het gebruik toegestaan ten behoeve van:

- a. kleinschalige horecagelegenheid zoals theeschenkerij, croissanterie, dagcafé, dagrestaurant, lunchroom, ijssalon en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven;
- b. expositieruimte;
- c. dagrecreatie.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten met een functie gericht op verblijf;
- b. voet- en fietspaden, met bermen;
- c. straatmeubilair en nutsvoorzieningen;
- d. (ondergrondse) afvalinzamelsystemen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en afwateringsdoeleinden;
- h. buis- en kabelverbindingen voor de waterhuishouding, riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 1. lichtmasten, verkeers- en verwijsborden;
 2. bruggen en duikers;
 3. speelvoorzieningen;
 4. (ondergrondse) afvalinzamelsystemen;
 5. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming.
- b. De bouwhoogte van de in lid 5.2.1 sub a. genoemde bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen, met dien verstande dat voor lichtmasten de bouwhoogte maximaal 7 meter mag bedragen.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de waterhuishouding, waaronder vaarwegen, waterlopen en waterberging;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals duikers, bruggen en landhoofden, bermen, oevers/oeverbeschoeiingen, rietkragen en taluds.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd zoals duikers, bruggen, steigers, oeverbeschoeiingen en taluds.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': gestapelde woningen met inbegrip van de daarbij behorende kelders, bergingen en andere nevenruimten;
- b. aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met inachtneming van het bepaalde in 7.3.2;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde wegen en paden, parkeervoorzieningen, verhardingen, tuinen, erven, en water.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen als genoemd in 7.1 gelden de volgende regels:

- a. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen alleen gestapelde woningen worden gebouwd;
- c. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding met de aanduiding 'maximum goothoogte';
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding met de aanduiding 'maximum bouwhoogte'.
- f. een ondergrondse parkeergarage is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- g. een in- en/of uitrit voor de parkeergarage is toegestaan ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - ontsluiting parkeren (sba - opa)'.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Verbod

Het is verboden bijgebouwen te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woonruimte.

7.3.2 Beroeps- en bedrijfsuitoefening

Op deze gronden is het gebruik toegestaan van gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen, voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van een woning met een maximum van 40 m²;
- b. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, conform de richtlijn van het CROW (ASVV 2012);
- c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- d. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel.

Artikel 8 Waarde - Archeologie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn - bij wijze van dubbelbestemming - mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - slechts worden gebouwd, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals bedoeld in lid 8.2, lid b, sub 1, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- b. het bepaalde in artikel 8.2, lid a is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 200 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Algemeen

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of bouwhoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. ondergrondse sloop dieper dan 30 cm onder maaiveld en graven, verbreden, verdiepen van sloten, watergangen, vijvers en vaarten.

8.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van artikel 8.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 8.2, lid a, in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 200 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. in het kader van het normaal beheer en onderhoud plaatsvinden;
- e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingsvergunning;
- f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

8.3.3 *Omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 8.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

8.3.4 *Advies*

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.3.1 wint het bevoegd gezag advies in van een archeologisch deskundige.

8.4 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming Waarde - Archeologie geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn, of als gronden ingevolge artikel 3 van de Monumentenwet 1988 zijn beschermd.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 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.

9.2 Bouwregels

Op de in lid 9.1 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.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Overschrijding bouwgrenzen

11.1.1 Toepassing

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

11.2 Dakopbouwen t.b.v. noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties

Dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 3,50 m en mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw waarop zij worden geplaatst.

11.3 Ondergronds bouwen

11.3.1 Algemeen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, alsmede ter verbinding van gebouwen;
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 4,50 m onder peil.

11.3.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.3.1 onder a ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelgrens mag worden gebouwd;
- b. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

Artikel 12 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard van paragraaf 2.5 van de Bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken van wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. brandweeringang;
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Verbod

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming en de overige regels. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Algemene afwijkingsregels ten behoeve van geringe afwijkingen

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels een omgevingsvergunning kan worden verleend, kan het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- a. geringe afwijkingen van het plan indien blijkt dat uitsluitend ten gevolge van onnauwkeurigheden in de verbeelding (plankaart) of in deze regels, deze geringe afwijkingen in het belang van een juiste verwerkelijking of toepassing van het plan gewenst of noodzakelijk zijn, of welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. afwijkingen van de bebouwingspercentages van ten hoogste 10% (gemeten ten opzichte van de totale in aanmerking te nemen oppervlakte), waarbij de in de bestemmingsregels voorziene afwijkingsmogelijkheden buiten beschouwing blijven;
- c. afwijkingen van de in het plan voorgeschreven maten, zoals goothoogte, bouwhoogte en oppervlakte van gebouwen, tot maximaal 10%.

14.2 Voorwaarden

De in 14.1 genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Voorts dient de stedenbouwkundige waarde van de omgeving te zijn gewaarborgd.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van:

- a. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/ of afmetingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 3 m mag bedragen en het bestemmingsvlak niet meer dan 10% mag worden vergroot, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding;
- b. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

15.2 Voorwaarden

De in 15.1 genoemde wijzigingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Voorts dient de stedenbouwkundige waarde van de omgeving te zijn gewaarborgd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 16.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 16.1 sub a met maximaal 10%.
- c. 16.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 16.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in 16.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. 16.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Papenhoef van de gemeente Oudewater.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Oudewater in zijn openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,

.....

.....

Verbeelding



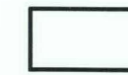
Legenda

Plangebied



Plangebiedgrens

Bouwvlak

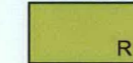


bouwvlak

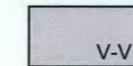
Bestemmingen



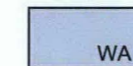
Groen



Recreatie



Verkeer - Verblijfsgebied

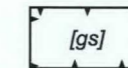


Water

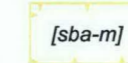


Wonen

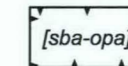
Bouwaanduidingen



gestapeld



specifieke bouwaanduiding - monument



specifieke bouwaanduiding - ontsluiting parkeren

Maatvoeringaanduidingen



maatvoeringsvlak

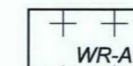


maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

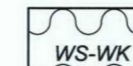


maximum aantal wooneenheden

Dubbelbestemmingen

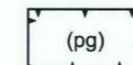


Waarde - Archeologie

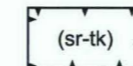


Waterstaat - Waterkering

Functieaanduidingen



parkeergarage



specifieke vorm van recreatie - theekoepel

Project:
BESTEMMINGSPLAN PAPENHOEF TE OUDEWATER

BESTEMMINGSPLANVERBEELDING
NL.IMRO.0589.000018.VA01

concept (2e concept): 2012/04/18
 voorontwerp (3e versie): 2013/09/10
 ontwerp (6e versie): 2014/09/23
 vastgesteld: 2014/12/05

Tekening nr.:
LTL20687-01
 Schaal:
1:1000 op A3-formaat

INTROVIEW
ADVIESBUREAU

Lagendijk tuin- en landschapsarchitecten bv
 Weegbree 8, Postbus 67, 2860 AB Bergambacht
 Telefoon: 0182 - 35 70 77, Fax: 0182 - 35 70 27
 E-mail: info@lagendijkTLarchitecten.nl, www.lagendijkTLarchitecten.nl

