

Bestemmingsplan

PLESMANPLANTSOEN 6, OUDEWATER

Gemeente Oudewater



STATUS:

ONTWERP

DATUM:

30 augustus 2023

IMRO IDN:

NL.IMRO.0589.Plesmanplantsoen6-ON01

OPDRACHTNEMER

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
telefoon 0182 630480
info@introview.nl
www.introview.nl

OPDRACHTGEVER

Aannemersbedrijf van Zuylen Beheer B.V.
Hoenkoopsebuurtweg 27a
3421 GA Oudewater

STATUS

Concept:
Voorontwerp:
Ontwerp:
Vastgesteld:

DATUM

4 april 2022
7 juni 2022
30 augustus 2023

VERSIE

2e versie
1e versie
2e versie

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Vigerende beheersverordening	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk2 Bestaande situatie	9
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	9
Hoofdstuk3 Planbeschrijving	11
3.1 Nieuwe situatie	11
3.2 Verkeer en parkeren	13
Hoofdstuk4 Beleidskader	17
4.1 Rijksbeleid	17
4.2 Provinciaal beleid	19
4.3 Gemeentelijk beleid	22
Hoofdstuk5 Water	27
5.1 Inleiding	27
5.2 Beleid Rijk en provincie	27
5.3 Beleid hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden	28
5.4 Waterhuishouding	29
Hoofdstuk6 Milieu en omgevingsaspecten	31
6.1 Milieu	31
6.2 Archeologie en cultuurhistorie	39
6.3 Flora en fauna	43
6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	46
Hoofdstuk7 Juridische opzet	47
7.1 Algemeen	47
7.2 Verbeelding	47
7.3 Regels	47
7.4 Handhaving bestemmingsplan	49
Hoofdstuk8 Economische uitvoerbaarheid	51
8.1 Financiële haalbaarheid	51
Hoofdstuk9 Maatschappelijke betrokkenheid	53
9.1 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	53
9.2 Communicatie	53
9.3 Zienswijzen	53
Regels	55
Hoofdstuk1 Inleidende regels	56

Artikel 1	Begrippen	56
Artikel 2	Wijze van meten	60
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	61
Artikel 3	Wonen	61
Artikel 4	Waarde - Archeologie 1	63
Artikel 5	Waarde - Cultuurhistorie	66
Hoofdstuk3	Algemene regels	67
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	67
Artikel 7	Algemene bouwregels	68
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	69
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	70
Artikel 10	Overige regels	71
Hoofdstuk4	Overgangs-en slotregels	72
Artikel 11	Overgangsrecht	72
Artikel 12	Slotregel	73

Bijlagen toelichting

Bijlage 1	Bezonningsstudie
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 3	Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek archeologie
Bijlage 4	Notitie stikstofberekeningen
Bijlage 5	Ecologisch onderzoek
Bijlage 6	Inspraakreactienota

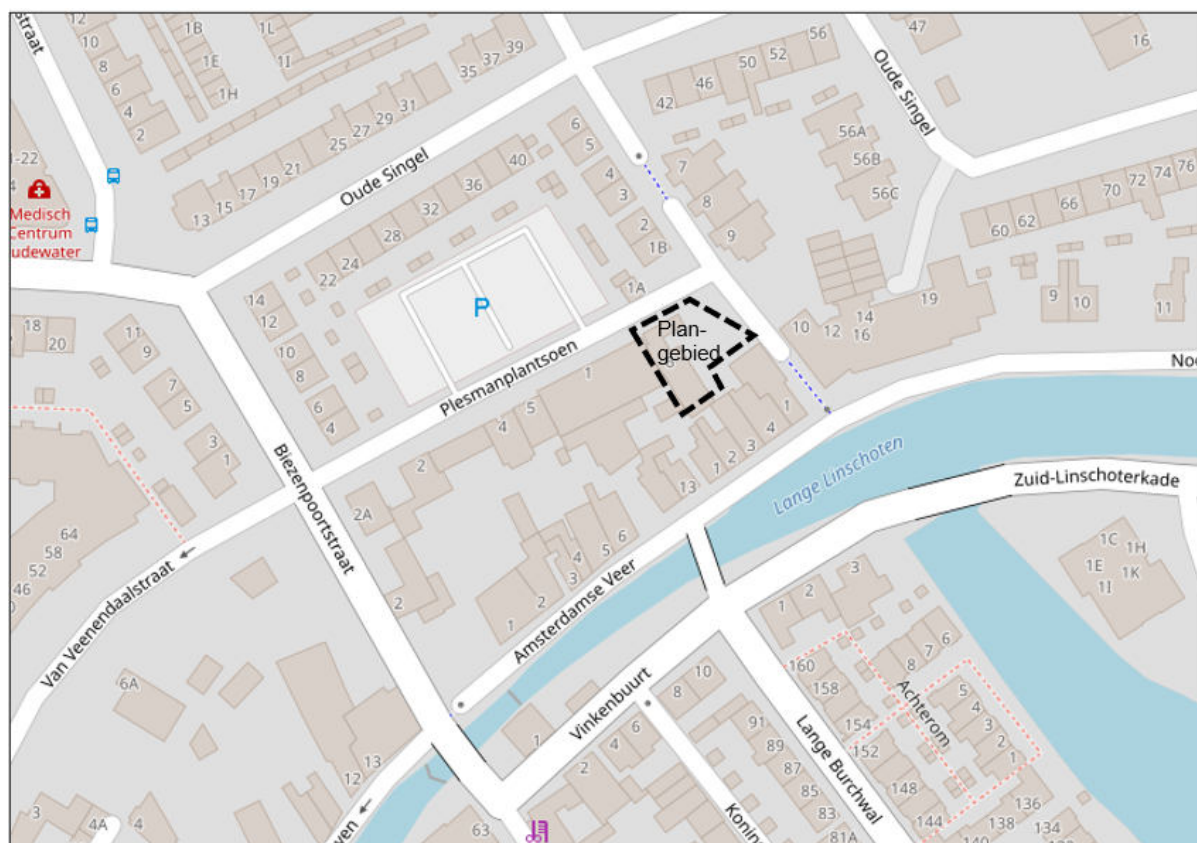
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Plesmanplantsoen 6 in Oudewater staat een verouderde woning die momenteel wordt bewoond door arbeidsmigranten. Het perceel op de hoek van het Plesmanplantsoen en Van der Griendstraat oogt verrommeld en vraagt om opwaardering. De eigenaar van het perceel heeft een plan ingediend om de bestaande bebouwing te slopen en hiervoor in de plaats een kleinschalig appartementengebouw te realiseren met vier wooneenheden voor de doelgroep starters. Het planinitiatief speelt in op de lokale woningbehoefte, omdat er een tekort is aan betaalbare starterswoningen. Vanuit planologische en volkshuisvestelijke overwegingen ontmoet deze planontwikkeling dan ook geen bezwaren. Dit bestemmingsplan maakt de voorgenomen woningbouwontwikkeling juridisch planologisch mogelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van het centrum van Oudewater. Het ligt in een blok, omsloten door Plesmanplantsoen, Biezenpoortstraat, Amsterdamse Veer/ Noord-Linschoterkade en Van der Griendstraat. De planlocatie ligt in het noordoostelijk deel hiervan op de hoek van het Plesmanplantsoen en de Van der Griendstraat. In figuur 1 is de ligging van het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 1: Situering plangebied (zwart gestippeld omlijnd) en omgeving.

1.3 Vigerende beheersverordening

Voor het plangebied geldt de volgende beheersverordening:

Beheersverordening	Raadsbesluit	Raad van State
"Oudewater en landelijk gebied Hekendorp en Papekop"	28 september 2017	N.v.t.

In de beheersverordening is vastgelegd dat de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Binnenstad' van toepassing blijft met uitzondering van onder andere de wijzigingsbevoegdheden, strafbepalingen en slotbepalingen.

Het perceel Plesmanplantsoen 6 is bestemd voor 'Erven'. Deze gronden behoren bij de aangrenzende hoofdgebouwen aan de Amsterdamse Veer. Voor het plangebied gelden tevens de dubbelbestemmingen 'Archeologisch waardevol gebied' en 'Beschermd stadsgezicht' met de gebiedsaanduiding 'Zone B beschermd stadsgezicht'. De planontwikkeling is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat in de bestemming 'Erven' geen hoofdgebouwen mogen worden gebouwd. In figuur 2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Binnenstad' opgenomen.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Binnenstad'. Plangebied zwart gestippeld omlijnd.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en hoofdstuk 3 geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de waterparagraaf. Hoofdstuk 6 omvat de milieuaspecten. Ook uitvoeringsaspecten worden hier beschreven. In hoofdstuk 7 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Hoofdstuk 8 is gewijd aan de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 9 wordt tenslotte ingegaan op de uitkomsten van de gehouden inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het Plesmanplantsoen betreft een perceel in een blok, omsloten door de Amsterdamse Veer/ Noord-Linschoterkade, de Biezenpoortstraat en de Van der Griendstraat. Het wordt in de noordzijde omsloten door het Plesmanplantsoen en de achterzijde van de woonpercelen van de Amsterdamse Veer en Noord-Linschoterkade.

De bebouwing aan de Amsterdamse Veer/ Noord-Linschoterkade maakt deel uit van een historisch bebouwingslint van Oudewater met ten zuiden hiervan de omwalling- en grachtenstructuur. De diepe achtererven met erfbouwings liepen vroeger door tot het Plesmanplantsoen. De bebouwing wordt tegenwoordig gebruikt kleinschalige bedrijfsactiviteiten en opslag. Aan het begin van straat zijn inmiddels woningen gerealiseerd aan het Plesmanplantsoen 2 en 2a. Voor het overige deel van deze randzone was in het bestemmingsplan 'Binnenstad' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming onder voorwaarden naar woondoeleinden te wijzigen. Deze is na het vaststellen van de Beheersverordening komen te vervallen, omdat een Beheersverordening geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk kan maken door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

De huidige bebouwing maakt onderdeel uit van planmatige uitbreidingen van de kern. Daarmee ligt het plangebied op de grens van de historische kern. De noordzijde van het Plesmanplantsoen is in gebruik als parkeerterrein met deels een groene inrichting. Hier staan enkele speeltoestellen. Aan de oostzijde van het plangebied staat aan de Van der Griendstraat 10-19 een kleinschalig appartementengebouw.

Woningen met opslag aan Plesmanplantsoen.



Opslagruimten aan Plesmanplantsoen.



Amsterdamse Veer/ Noord-Linschoterkade.



Naastgelegen appartementengebouw.

Planspecifiek

Op de planlocatie staat een verouderd gebouw met verharding. De éénlaagse bebouwing ligt enigszins verscholen achter een groenstrook en muur dat momenteel wordt bewoond door arbeidsmigranten. Het geheel heeft een armoedige uitstraling op de hoek van het Plesmanplantsoen en de Van der Griendstraat.

Plangebied vanaf Plesmanplantsoen.



Perceel ligt verscholen achter groen en schutting.



Ingang vanaf Van der Griendstraat.



Huidige woning.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Nieuwe situatie

Stedenbouwkundig

De geplande nieuwbouw op de hoek van het Plesmanplantsoen en Van der Griendstraat vormt een heldere afsluiting van de bebouwing aan het Plesmanplantsoen. Hiermee worden mogelijk toekomstige ontwikkelingen aan het Plesmanplantsoen aangemoedigd en zorgt de heldere vormtaal en gebruik van baksteen voor een herkenbare entree van de straat.

De inpandige balkons en lichte baksteen kleur met een rode vleug zorgen voor een ingetogen karakter en laten het plan goed aansluiten in haar omgeving waar sprake is van een combinatie van rode en gele/beige bakstenen. De gezamenlijke entree bevindt zich aan het Doctor Plesmanplantsoen en de parkeerplaatsen zijn bereikbaar via de Van der Griendstraat. De oprit en parkeerplaatsen zorgen voor een buffer tussen de nieuwbouw en de achterliggende woningen. De afronding van het gebouw en de balkons aan de Van der Griendstraat zorgen dat er een ruimtelijke en overzichtelijke overgang komt van het Doctor Plesmanplantsoen naar de Van der Griendstraat. Er ontstaat als het ware een klein plein waar de schaal en ruimte zorgen voor een prettige plek voor voetgangers en fietsers.

Stedenbouwkundig inpassing

Op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten is een bouwplan ontwikkeld dat zorgvuldig is afgestemd op de bestaande bebouwing in de directe omgeving, waarbij met name aansluiting is gezocht met het oostelijk gelegen appartementencomplex door ook hier een kleinschalig appartementengebouw met twee verdiepingen te realiseren. De centrale entree is op het Plesmanplantsoen georiënteerd. De kleinschaligheid blijft behouden met een aantrekkelijk en rustig woonmilieu. Op elke verdieping komen twee wooneenheden met een gebruiksvloeroppervlakte van ca. 86 m² tot 90 m². met een half verdiepte kelder waar vier bergingen worden aangelegd. Alle appartementen krijgen een buitenruimte. De bouwhoogte wordt circa 6,7 m. Deze is afgestemd op de omliggende bebouwing.

Aan de achterzijde van het gebouw komen vier parkeerplaatsen, zodat elk appartement beschikt over één parkeerplaats. Deze ontsluiting wordt gemeenschappelijk eigendom van de (nieuwe) eigenaren. Een verkavelingstekening van het plangebied is weergegeven in figuur 3. Enkele aanzichttekeningen zijn opgenomen in figuur 4.



Figuur 3: Verkavelingstekening.

Toelichting appartementengebouw en de inpassing

Het kleinschalige appartementencomplex met 4 appartementen aan het Plesmanplantsoen wordt gekenmerkt door ingetogen baksteen architectuur. Het complex vormt een passende beëindiging van de hoek Plesmanplantsoen/ Van der Griendstraat. De kleinschaligheid wordt door de architectuur onderstreept. Door baksteen verbijzonderingen worden de entree, plint, ramen en dakrand extra aangezet, passend bij de gevarieerde belendende bebouwing. Op deze manier ontstaat een vanzelfsprekend gebouw dat aanzet en ruimte laat voor verdere ontwikkeling van de bebouwing aan deze straat.



Figuur 4: Aanzichttekeningen nieuwbouw (indicatief).

3.1.1 Bezonningsstudie

Met een bezonningsstudie is het verschil tussen de bestaande situatie en de nieuwe situatie inzichtelijk gemaakt. Voor 4 verschillende data (20 maart, 21 juni, 22 september en 21 december) zijn steeds (met uitzondering van 21 december) 6 tijdstippen gekozen: 07:00 uur, 09:00 uur, 11:00 uur, 13:00 uur, 15:00 uur en 17:00 uur. Uit de bezonningsstudie van Arco Architecten van 19 september 2022 volgt dat door de voorziene bebouwing met name op 20 maart en 22 september vanaf 17:00 een afname van de bezonning op enkele woningen kan worden geconstateerd ten opzichte van de huidige situatie. Voor het overige blijkt uit de vergelijking dat er nagenoeg geen schaduwwerking is. De bezonningsstudie is opgenomen in Bijlage 1.

Conclusie

Gelet op de ligging van de planlocatie in binnenstedelijk gebied is vermindering van bezonning en privacy ten opzichte van de huidige situatie niet onaanvaardbaar. De belangen van omwonenden worden hierdoor niet onevenredig geschaad.

3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het Plesmanplantsoen vormt de verbinding tussen de Van der Griendstraat en de Biezenpoortstraat. De Van der Griendstraat is vanaf het plangebied ingericht als voetpad en kan niet door auto's worden gebruikt. Het Plesmanplantsoen is daardoor doodlopend. De enige ontsluiting van het Plesmanplantsoen vindt dus plaats via de Biezenpoortstraat.

De Biezenpoortstraat sluit via de Oude Singel aan op de Joh. J. Vierbergenweg. Deze sluit vervolgens in het zuiden aan op de Goudsestraatweg (N228); in het noorden op de Rijksweg A12. Hierdoor is de Biezenpoortstraat, ingericht als wijkverzamelweg, een belangrijke toegangsroute naar het centrum. Ten zuiden van het Plesmanplantsoen versmalt de Biezenpoortstraat. Door de inrichting van het Plesmanplantsoen als parkeerterrein zal een deel van de auto's van bezoekers van Oudewater hier niet meer komen.

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie van 4 appartementen zal gemiddeld met 6 verkeersbewegingen per appartement

toenemen (totaal 24 mvt/dag). Dit verkeer kan worden afgewikkeld over de bestaande wegen. Derhalve vormt het aspect verkeersgeneratie geen belemmering.

Parkeren

De gemeenteraad van Oudewater heeft op 7 juli 2021 de 'Nota Parkeernormen 2021' vastgesteld. Deze Nota heeft het karakter van een beleidsregel en wordt gebruikt bij de invulling van bevoegdheden op grond van de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de APV. De parkeernormen zijn gebaseerd op de CROW (publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' van december 2018). De parkeerkencijfers zijn opgenomen in tabel 3.1.

Tabel 3.1 Parkeerkencijfers

Functionies	Norm rest bebouwde kom	Aandeel bezoekers
koop, appartement, midden	1,6 per woning	excl. 0,3 per woning
koop, appartement, goedkoop	1,3 per woning	excl. 0,3 per woning

Op basis van het woningbouwprogramma dient rekening te worden gehouden de in tabel 3.2 opgenomen parkeerbehoefte.

Tabel 3.2 Parkeerbehoefte nieuwe situatie.

Functionies	typologie	Parkeernorm	Aantal	Totaal pp
Woningen	koop, appartement, midden	1,6 per woning	2	3,2
Woningen	koop, appartement, goedkoop	1,3 per woning	2	2,6
Totaal			4	6,0 pp (afgerond)

Parkeerdrukonderzoek Binnenstad Oudewater

In opdracht van de gemeente Oudewater heeft Empaction Mobility B.V. een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd (rapport van 6 november 2018). Dit onderzoek is uitgevoerd in en rond het centrum van Oudewater. De openbare parkeercapaciteit in alle gemeten straten, pleinen en parkeerterreinen is 1.351 parkeerplaatsen. Aan het Plesmanplantsoen zijn 131 parkeerplaatsen aanwezig (124 op parkeerterrein en 7 langsparkerplaatsen). Uit het onderzoek blijkt dat de bezettingsmeting op de vrijdagavond aan het Plesmanplantsoen maximaal 96% is (maatgevend moment). Op overige momenten is dat 90%.

Parkeeroplossing toevoegen vier starterswoningen

Afgerond zijn zes parkeerplaatsen nodig voor de vier startersappartementen. Op eigen terrein worden vier parkeerplaatsen gerealiseerd. In het openbaar gebied, grenzend aan het plangebied, is geen mogelijkheid om vier parkeerplaatsen toe te voegen in het openbaar gebied. Het bezoekersaandeel kan evenwel gebruik maken van de bestaande parkeerplaatsen aan het Plesmanplantsoen, omdat hier nog voldoende parkeergelegenheid is op grond van de resultaten van het Parkeerdrukonderzoek Binnenstad Oudewater van 2018. Deze parkeerplaatsen bevinden zich op een acceptabele loopafstand van minder dan 50 meter. Voor het tekort van twee parkeerplaatsen zal een bijdrage worden geleverd in het parkeerfonds, waarmee de gemeente parkeercapaciteit kan realiseren.

In figuur 3 is de parkeersituatie op het binnenterrein weergegeven. Bij uitwerking van het bouwplan dient te worden aangetoond dat kan worden voldaan aan deze parkeerkencijfers met de hierin opgenomen afwijkingsbevoegdheid. In de Overige regels van het bestemmingsplan wordt dit geborgd.

Plesmanplantsoen.



Biezenspoorstraat richting centrum.



Van der Griendstraat (links plangebied).



Parkeerterrein aan Plesmanplantsoen.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' vastgesteld. De visie bevat hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving met bijbehorende opgaven geformuleerd. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten. Dat zijn complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transitie. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. Het gaat hier om de volgende prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Drie afwegingsprincipes

Doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving: ontwikkeling van de leefomgeving gaat samen met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw. Om aan het afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, gebruikt het rijk in het omgevingsbeleid drie afwegingsprincipes. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Relatie tot bestemmingsplan

In de uitwerking van prioriteit 3 'Sterke en gezonde steden en regio's' is een aantal beleidskeuzes opgenomen. Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stads- en dorpsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Tegelijk wil het rijk de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen verbeteren. De voorgenomen ontwikkeling

voorziet in de herontwikkeling met vier nieuwe woningen in bestaand stedelijk gebied.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang uit de Structuurvisie. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Door de (thans 14) nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2017)

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

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 dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving wordt opgenomen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

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 planontwikkeling wordt getoetst aan de Ladder zoals deze vanaf 1 juli 2017 geldt.

Toetsing initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking

De belangrijkste motiveringsplichten van de Ladder, namelijk dat de behoefte aan een nieuwe ontwikkeling moet worden aangetoond en dat moet worden toegelicht – als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd – waarom het bestaand stedelijk gebied niet geschikt is voor de nieuwe ontwikkeling, vloeien voort uit andere wettelijke normen en jurisprudentie. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling en de uitvoerbaarheid daarvan worden aangetoond. Bij het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt het volgende geconstateerd.

Ad bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedelijk gebied wordt in de Bro gedefinieerd als 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Oudewater (bestaand stedelijk gebied).

Dit bestemmingsplan maakt het oprichten van vier woningen mogelijk, waarvan één vervangende nieuwbouw. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie in het Besluit ruimtelijke ordening is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Het bouwen van 11 woningen is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 16 september 2015, nr. 201308263/2/R4). Gesteld kan worden dat de gebruiksmogelijkheden te kleinschalig zijn om onder het regime van artikel 3.1.6 lid 2 Bro te vallen, waarin de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen. Toetsing aan de ladder is derhalve niet nodig. De invulling van het plangebied met vier woningen levert vanuit de verstedelijkingsladder geen belemmering op.

Ad behoefte

Er is sprake van een behoefte. Dit blijkt onder andere uit paragrafen 4.2.2 en 4.3.2. De invulling van het plangebied met vier woningen voor de doelgroep starters sluit goed aan op de provinciale en gemeentelijke ambitie, waarbij gestreefd wordt naar duurzame woningen in de woonkern. De gewenste ontwikkeling voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing voor deze planontwikkeling. Vanuit rijksbeleid zijn er geen beperkingen aan deze planontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening vastgesteld. Daarmee zijn deze documenten definitief geworden. De Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening treden vanaf 1 april 2021 in werking.

Wonen en leven

Vitale steden en dorpen

De provincie Utrecht kent een grote diversiteit aan steden, dorpen en kernen en een grote diversiteit aan woon- en vestigingsmilieus. De grote steden Utrecht en Amersfoort zijn een populaire vestigingsplaats voor zowel inwoners als bedrijven en groeien snel. Naar verwachting verwelkomt de stad Utrecht in 2024 de 400.000e inwoner. Samen met omliggende kernen maken deze Utrechtse steden deel uit van het stedelijk netwerk van de noordelijke Randstad. Naast deze agglomeraties ligt de charme van de provincie voor een belangrijk deel juist in kleinschaligheid en een aantrekkelijke, vriendelijke leefomgeving in de kleinere, landelijk gelegen kernen.

Ruimte voor wonen en leven

De provincie streeft onder andere de volgende ambities na.

2050: het realiseren van circulaire woningen of woonwijken.

2040: iedereen die in de provincie Utrecht wil wonen kan beschikken over passende woonruimte. Dit betekent onder andere een voldoende aanbod aan woningen in het sociale en middeldure segment.

2040: het realiseren van energieneutrale woningen of woonwijken.

2030: alle nieuwbouw in de provincie Utrecht gebruikt 50% minder primaire abiotische grondstoffen.

Stedelijke kwaliteit

Gezien de grote ruimtevraag die op de provincie afkomt, is het zaak om zorgvuldig om te gaan met de ruimte. Een groot gedeelte van de mensen woont graag in een stedelijke of dorpse omgeving. De menging en aanwezigheid van functies zoals wonen, werken en voorzieningen draagt bij aan deze aantrekkelijkheid. Binnen het stedelijk gebied van steden en dorpen is nog veel ruimte aanwezig die kan worden benut voor verdichting, herontwikkeling of intensivering. In de afgelopen jaren zijn er weliswaar al veel binnenstedelijke locaties ontwikkeld, maar er zijn nog steeds binnenstedelijke mogelijkheden en er komen continu nieuwe mogelijkheden bij. Door structurele economische veranderingen verliezen veel gebouwen en locaties hun oorspronkelijke functie en komen daarmee voor herontwikkeling in beeld. Deze drie aspecten maken dat wij primair blijven inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling.

De provincie vraagt daarbij aandacht voor de wijze van verdichting. Om te kunnen voldoen aan de toekomstige behoefte aan wonen en werken zal de provincie zich moeten inspannen om, in alle kernen, innovatiever en compacter te bouwen dan we tot nu toe gewend zijn. De mate van compactheid is afhankelijk van de locatie, en hangt ook af van hetgeen mogelijk is relatie tot onze opgaven en ambities op het gebied van onder andere binnenstedelijke kwaliteit, energieneutraliteit en gezondheid.

Levend landschap, erfgoed en cultuur

Een aantrekkelijke leefomgeving draagt bij aan het welzijn van mensen. Daarom zet de provincie in op het doorontwikkelen van onze aantrekkelijke landschappen, het beschermen en benutten van historisch erfgoed en het ondersteunen van een goed cultureel aanbod. Het Utrechtse landschap is mooi, verrassend en veelzijdig. De landschappelijke kwaliteiten en structuren zijn belangrijk voor het goede woon-, werk- en leefklimaat, het vestigingsklimaat en de recreatieve aantrekkelijkheid van de provincie. Landschappelijke kwaliteit is een belangrijk onderdeel van een gezonde leefomgeving. De provincie kent vijf karakteristieke landschappen.

Het plangebied ligt in de kernrandzone van het landschap Groene Hart met de volgende kernkwaliteiten: 'openheid, (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.), landschappelijke diversiteit

en rust & stilte.' Het Groene Hart is door het Rijk in de Nationale Omgevingsvisie aangewezen als bijzonder landschap.

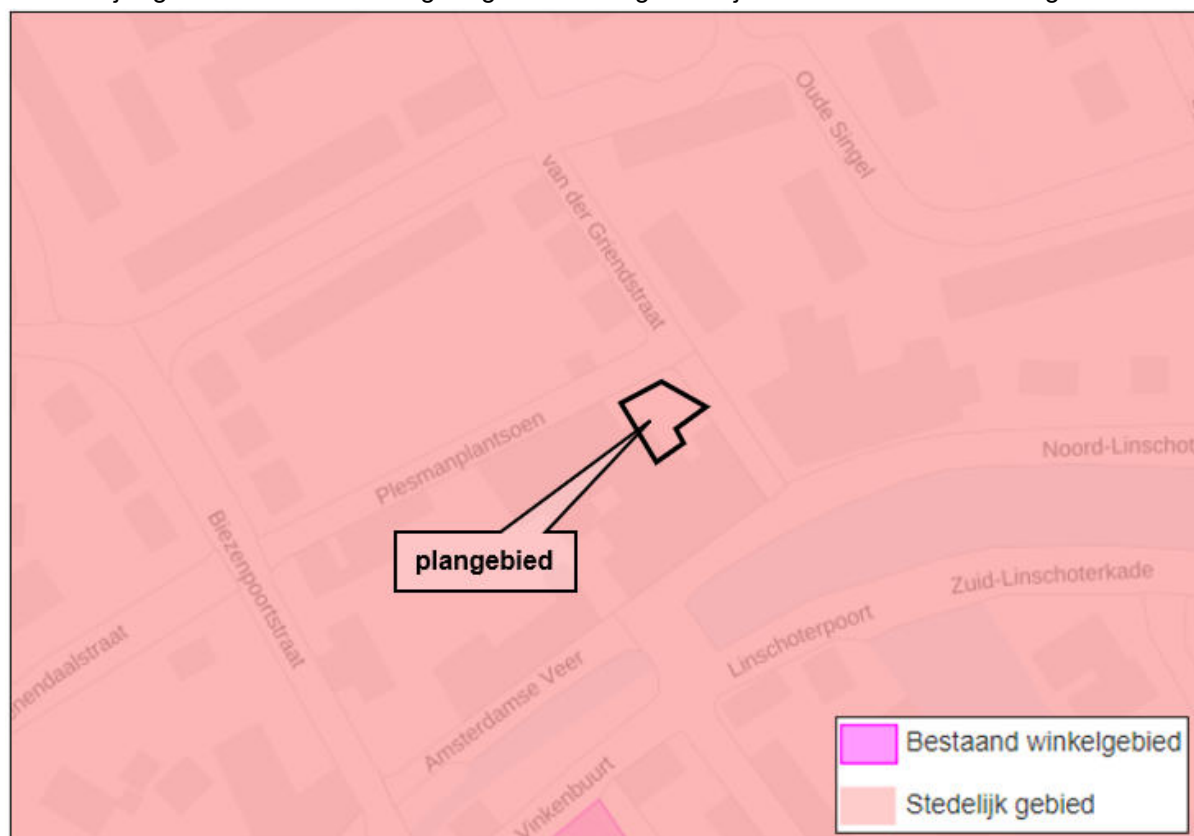
De kernrandzone is het gedeelte van het landschap en het landelijk gebied dat direct aansluit aan het stedelijk gebied. Deze zone om de Utrechtse kernen is van grote waarde voor de leefbaarheid van de kern als uitloopgebied en door de hier aanwezige stedelijke functies.

Toetsing planinitiatief

De planontwikkeling ligt in het binnenstedelijk gebied aan de kernrandzone van het Groene Hart. Er is sprake van intensivering van grondgebruik binnen de rode contour. Deze herontwikkeling is in overeenstemming met de Ladder van duurzame verstedelijking. In de Provinciale Omgevingsvisie is het plangebied aangeduid als Algemene beleidslijn voor verstedelijking. Een uitsnede van kaart 11: 'Vitale steden en dorpen' is opgenomen in figuur 5.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen de rode contour, waarbij optimaal gebruik wordt gemaakt van de binnenstedelijke ruimte. De planontwikkeling is in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking en de Provinciale Omgevingsvisie. Er is geen strijd met de Provinciale belangen.



Figuur 5: Uitsnede kaart 11 'Vitale steden en dorpen'. Het plangebied is zwart omlijnd aangeduid.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht 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.

Paragraaf 9.2 (Stedelijke functies in stedelijk gebied)

Bepalingen over verstedelijking (voor woningbouw) zijn vastgelegd in paragraaf 9.2 (Stedelijke functies in stedelijk gebied). In artikel 9.15 is vastgelegd dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk gebied bestemmingen en regels kan bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken;
- b. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling.

Een motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. In de toelichting is hierover opgenomen dat het provinciaal programma Wonen en werken de hoofdlijnen bevat van de gezamenlijke regionale programmeringsafspraken van gemeenten en provincie. In deze regionale programmering:

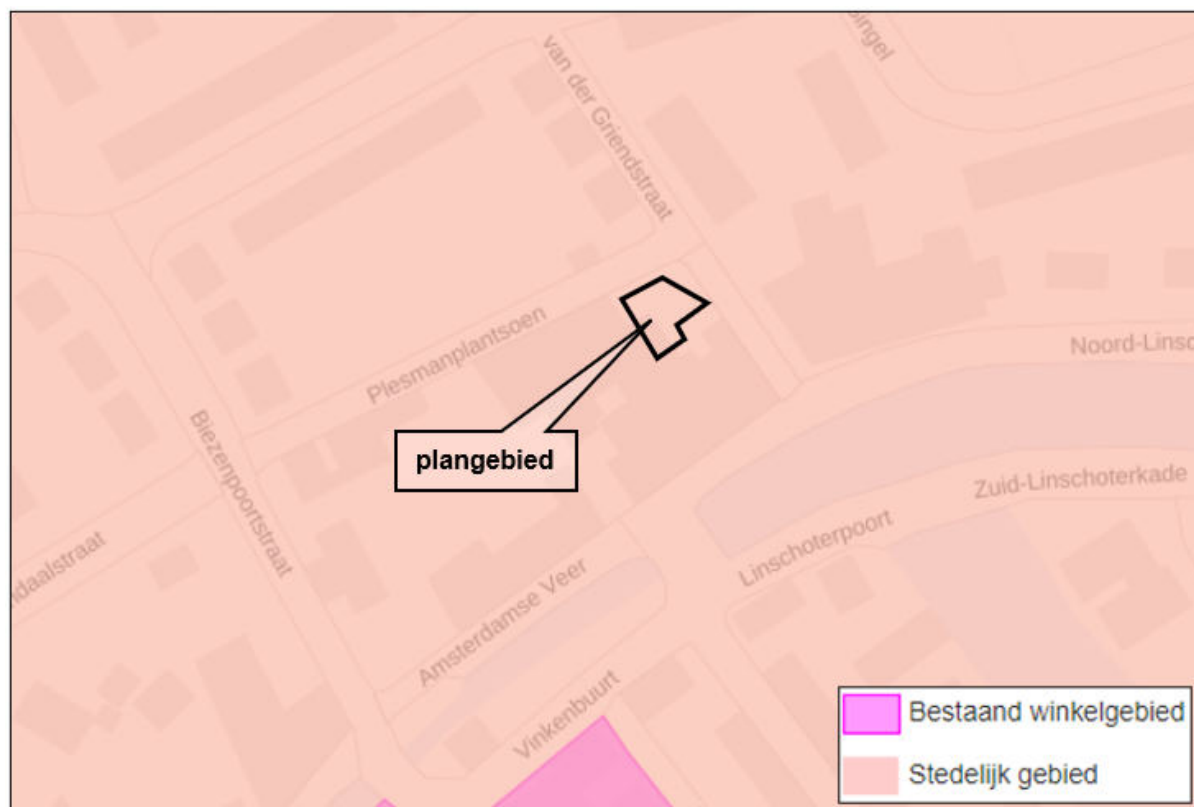
- worden de basisprincipes voor verstedelijking gevolgd, te weten:
 1. zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
 2. daarnaast in overig stedelijk gebied;
 3. eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors;
- worden afspraken vastgelegd om te borgen dat binnen het programma tenminste 50% van de te bouwen woningen in het sociale en middensegment plaatsvindt; en
- worden afspraken gemaakt over energieneutrale, circulaire, klimaatadaptieve woningbouw, evenredige groenontwikkeling en efficiënt ruimtegebruik.

Toetsing planinitiatief

De planontwikkeling is in overeenstemming met artikel 9.15, omdat het plangebied als zodanig is aangewezen en vastgelegd in het GML-bestand (binnenstedelijk gebied) en is verbeeld op de kaart 19 'Wonen, werken en recreëren kaart 2' (figuur 6). In de toelichting op artikel 9.15 is vastgelegd dat de toelichting op het ruimtelijk plan een beschrijving bevat van de wijze waarop rekening is gehouden met energieneutrale, circulaire, klimaatadaptieve woningbouw en efficiënt ruimtegebruik. In paragraaf 4.3.4 wordt hierop ingegaan.

Conclusie

Het plangebied is op grond van artikel 9.15 aangewezen als 'Wonen, werken en recreëren'. De vier woningen liggen in stedelijk gebied. Mitsdien is dit bestemmingsplan in overeenstemming met de Interim Omgevingsverordening. Eveneens wordt voldaan aan de richtlijnen voor duurzaamheid. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de provinciale belangen.



Figuur 6: Uitsnede kaart 19 'Wonen, werken en recreëren kaart 2'. Het plangebied is zwart omlijnd aangeduid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie 2022-2040

De gemeenteraad van Oudewater heeft op 9 juni 2022 de Omgevingsvisie 2022-2040 'Nu: de toekomst van Oudewater' opgesteld. De Omgevingsvisie Oudewater biedt een inhoudelijk en samenhangend kader. Een koers die richting gaat geven aan gewenste ontwikkelingen binnen de gemeente. Het is een strategische visie voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving van de gemeente Oudewater. In de omgevingsvisie zijn diverse opgaven met een ruimtelijke impact op een evenwichtige manier afgewogen en samengebracht. Daarmee blijft het voor iedereen in de gemeente Oudewater goed leven, wonen, leren, werken en ontspannen.

De kernambitie is om een vitale, duurzame, sociale en inclusieve (gezonde) en veilige woon-, werk- en leefomgeving te borgen en te ontwikkelen. Ankerpunten hierin zijn haar eigen identiteit (onze waarden) in het landschap. Met deze kernambitie bevordert de gemeente een toekomstbestendige samenleving en leefomgeving in Oudewater. De uitgangspunten en waarden zijn hierbij richtinggevend. De visie op hoofdlijnen wordt verwoord in vier verhaallijnen, te weten:

1. kleinschalige groei omwille van de vitaliteit
2. innige band met het landschap
3. Vitale, gezonde, veilige en sociale wijken en kernen
4. Passende en duurzame economie

Het plangebied ligt ten noorden van de Kernen in bestaand stedelijk gebied.

Vitale, gezonde, veilige en sociale wijken en kernen

Oudewater is in 2040 een levendige, gezonde, veilige en sociaal-inclusieve gemeente, waarin iedereen mee doet. De wijken en kernen hebben elk een eigen karakter en sociale structuur. Deze eigenheid en diversiteit ziet de gemeente als basis voor het ondersteunen van de saamhorigheid en gemeenschapsgevoel. Dat doet zij door het soort voorzieningen aan te laten sluiten op de behoefte en op specifieke maatschappelijke vraagstukken in de wijk. Bijvoorbeeld voor ouderen, jeugd of gezinnen. Ook het woningaanbod sluit hierop aan. De openbare ruimte speelt een belangrijke rol in het ontmoeten

van elkaar en het gezond kunnen bewegen. Hier kan worden gewandeld, gefietst, gespeeld en gesport. Gezonde lucht, water en milieunormen ondersteunen een veilige leefomgeving. De gemeente streeft tevens naar meer gemengde gebieden waar wonen, werken en recreëren in elkaars nabijheid plaats vinden. Dit zorgt voor leefbare, diverse en levendige wijken en gebieden. Zo kunnen jongeren en ook jonge gezinnen zich ontwikkelen binnen Oudewater.

De mooie en unieke binnenstad van Oudewater heeft hierbij een bijzondere status, vanwege de zo gewaardeerde cultuurhistorische kwaliteit. Dit brengt specifieke kansen en uitdagingen met zich mee op het gebied van wonen, werken, bereikbaarheid, recreatie, toerisme, klimaatadaptatie en schone energie. Opgaven op het gebied van klimaatadaptatie zoals het voorkomen van hittestress, overstroming en droogte worden aangepakt door vergroening van het stedelijk gebied. Maar ook door aanpassingen in de openbare ruimte, door in te spelen op vragen en samen te werken met betrokken partijen en overheden op het gebied van landbouwtransitie en bodemdaling. De omschakeling naar schone warmte opwek in de wijken en kernen krijgt een gebiedsgerichte aanpak, met een warmtevisie per kern of wijk.

De focus van deze omgevingsvisie ligt op de onderwerpen wonen, werken, mobiliteit, landbouw, recreatie, natuur, klimaatadaptatie, energie en bodemdaling. Voor dit plan is het thema Wonen relevant.

Wonen: Toekomstbestendig, inclusief en gezond

Oudewater kent een prettig leefklimaat waar mensen zich snel thuis voelen. Specifiek worden de rust, ruimte en schoonheid gewaardeerd. Voor de kleinere kernen wordt het in stand houden van de vitaliteit als uitdaging gezien. Landelijk en regionaal is er al jaren sprake van een grote druk op de woningmarkt door een tekort aan woningen. Ook in onze gemeente is dit aan de orde. Er is een tekort aan woningen voor alle doelgroepen, maar specifiek voor jongeren en starters op de woningmarkt. Ook het aantal passende woningen voor senioren is te beperkt. Als gevolg van toenemende vergrijzing neemt deze behoefte verder toe. Omdat ouderen onvoldoende mogelijkheden hebben om te verhuizen naar passende woningen, stagneert ook de rest van de woningmarkt en is het voor starters moeilijk om een betaalbare woning te vinden. De stijgende prijzen voor wonen, zowel in de koop als huursector, een landelijk fenomeen, zet ook de woningmarkt in Oudewater verder onder druk. De mooie landelijke ligging, in de luwte van in de stedelijke regio Utrecht, Gouda en de randstad én middenin het groene Hart, stuwt de woningbehoefte en de woningmarkt verder op.

Naast een demografische aanleiding voor het aanpakken van de woningvoorraad, geven klimaatverandering (vernatting, verdroging, opwarming) en bodemdaling, maar ook landelijke en Europese doelstellingen op het gebied van schone energie en warmte, stikstof- en CO₂-reductie concrete en urgente aanleiding voor het verduurzamen van onze bestaande en nieuwe woningen en de woonomgeving. Ook zullen digitalisering en de gevolgen daarvan, zoals meer thuiswerken en webwinkelen, nieuwe behoeftes creëren voor de manier waarop we in de toekomst willen wonen, ontmoeten en bewegen in een gezonde en veilige en inclusieve woonomgeving.

Opgave

Het zorgen voor voldoende beschikbare, betaalbare én geschikte woningen voor alle inwoners, is een belangrijke opgave van de gemeente Oudewater. De bevolking neemt toe met circa 600 inwoners tot 2040. Afhankelijk van het gerealiseerde woningbouwprogramma kan dit aantal nog toe- of afnemen. Opvallend is dat het aantal huishoudens relatief harder groeit dan de bevolking. Dit komt door huishoudensverdunding (minder personen per huishouden), onder meer veroorzaakt door de vergrijzing. Dit betekent dat er flink gebouwd moet worden in de gemeente Oudewater. Er zijn voor alle doelgroepen woningen nodig. Nieuwbouw moet voor diverse doelgroepen een goede aanvulling zijn op de huidige woningvoorraad. De nadruk ligt op bouwen voor jongeren, ouderen en levensloopbestendige woningen. Zo ontstaat er doorstroming en ook dat draagt bij aan de opgave, te weten voldoende, betaalbare en geschikte woningen voor alle doelgroepen. Het realiseren van meer woningen is ook in het belang van het behoud van voldoende voorzieningen op het gebied van sport, onderwijs, cultuur, groen, recreatie en andere maatschappelijke voorzieningen.

Doelstellingen

De kerndoelstelling op het gebied van wonen is zoals in de Woonvisie omschreven: in de gemeente Oudewater willen we zorgen voor voldoende beschikbare, betaalbare en geschikte woningen voor al onze inwoners. Concreet werkt de gemeente dit uit in onderstaande doelstellingen:

- Voor inwoners die in Oudewater willen blijven wonen is er een passende woning beschikbaar in aantrekkelijke, toekomstbestendige woongebieden met een toereikend voorzieningenaanbod en ruimtelijk passend bij de identiteit en waarden van Oudewater. Dit betekent een extra inspanning voor de levensloopbestendige woningen en starterswoningen, om de doorstroming op de

woningmarkt voor alle doelgroepen te bevorderen.

- De gemeente wil het prettige woon- en leefklimaat met voldoende voorzieningen behouden en waar mogelijk verbeteren. Daarom ontwikkelt zij gezonde, veilige, toekomstbestendige en sociaal-inclusieve woongebieden.
- Het ontwikkelen van een duurzame woonomgeving die klimaatadaptief is en waarin gebruik wordt gemaakt van duurzame energie.

Voldoende en passende woningen en voorzieningen

De woningbehoefte kan worden bepaald door de demografische ontwikkeling te combineren met de ontwikkeling in de woningbezetting. Voor de gemeente Oudewater is de woningbehoefte berekend op 320 woningen tot en met 2030 en 530 woningen tot 2040 (met planuitstel van 30% plannen we voor 760 woningen). De gemeente wil een prettig woon- en leefklimaat behouden en uitbreiden. Zij heeft de ambitie om de woningvoorraad jaarlijks gemiddeld met 30 woningen uit te breiden. Dit volgt uit de woningbehoefte (Woonvisie 2020-2025) door bevolkingsgroei en de groei van het aantal huishoudens.

Deze woningbouw vindt voornamelijk plaats in de kern Oudewater. De gemeente geeft de hoogste prioriteit aan bouwen binnen het huidige stedelijke gebied en zet tevens in op passende uitbreiding (naar behoefte) buiten de rode contour. Na 2030 wordt de woningbehoefte mogelijk naar beneden bijgesteld, op basis van de dan beschikbare prognoses en voortgang in de woningbouwrealisatie.

Toetsing planinitiatief aan Omgevingsvisie

De gemeente geeft de eerste prioriteit aan bouwen van binnen het huidige stedelijk gebied. De herontwikkeling naar een kleinschalig appartementengebouw voor de doelgroep starters speelt hierop in. De woningen worden duurzaam en klimaatadaptief gebouwd, zoals toegelicht in paragraaf 4.3.4.

Conclusie

De Omgevingsvisie heeft een hoog abstractieniveau waar ontwikkelingen op perceelsniveau niet zijn beschreven. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt opgewaardeerd in stedelijk gebied met vier woningen voor de doelgroep starters waaraan veel behoefte is. Het oprichten van een kleinschalig appartementengebouw is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

4.3.2 Woonvisie 2020-2025

De gemeenteraad van Oudewater heeft op 5 oktober 2020 de Woonvisie 2020–2025 vastgesteld. Deze Woonvisie 2020-2025 biedt een kader voor de ontwikkeling van de woningbouwprojecten en de woningbouwplanning waarin wordt afgewogen en gepland welke woningbouwprojecten op welk moment ontwikkeld kunnen worden. Daarnaast zorgt het college op basis van de Woonvisie 2020 - 2025 ervoor dat de prestatieafspraken met de woningcorporaties (De Woningraat en Habion) opgesteld worden.

Voor de uitvoering van de Woonvisie 2020-2025 werkt de gemeente samen met haar strategische partners. Naast De Woningraat zijn dat ook ontwikkelaars, particuliere beleggers, zorgpartijen, eigenaar-bewoners en huurders. Met hen zoekt de gemeente verbinding en draagvlak voor ambities, doelstellingen en maatregelen, en maakt zij afspraken over te bereiken resultaten.

Met het vaststellen van de Woonvisie 2020-2025 kan het college actief uitvoering geven aan het woonbeleid in de vorm van de volgende speerpunten:

1. Versnellen van woningbouwprojecten
2. Extra plancapaciteit
3. Doorstroming
4. Optimaal benutten van de bestaande woningvoorraad.

Woningbouwplanning

Omdat de wereld sterk in beweging is, is een continue monitoring en bijstelling noodzakelijk van het woonbeleid en het woningbouwprogramma. Daarbij kan ingespeeld worden op veranderingen in wet- en regelgeving, financiële mogelijkheden en de actuele marktcapaciteit. Er is dan ook altijd een korte termijn (5 jaar) en een langere termijn waarnaar gekeken wordt (2040). In de Woningbouwplanning staat het totaal overzicht van alle woningbouwprojecten in de gemeente Oudewater. Aan de hand hiervan wordt gestuurd op het woningbouwprogramma, planning en fasering: wat wordt er voor wie, wanneer en waar gebouwd. Waar ziet de gemeente tekorten ontstaan? De woningbouwprogramma's worden gezamenlijk opgesteld door de ontwikkelende partijen in overleg met en binnen de kaders van de gemeente. De woningbouwplanning wordt jaarlijks gemonitord en waar nodig bijgesteld

Doorstroming

In de Woonvisie staat het stimuleren van doorstroming centraal. Door doorstroming creëert de gemeente in de bestaande wijken meer ruimte voor starters en jonge gezinnen. De natuurlijke opbouw van de wijken en dorpen in de gemeente Oudewater, met een mix van type woningen, prijsklassen en bewoners, blijft daardoor behouden. In de nieuwbouw kiest de gemeente bewust voor aanvulling op de bestaande woningvoorraad: het bouwen van woningen geschikt voor 1- en 2 persoonshuishoudens, zoals starters en senioren, zodat iedereen die wil in Oudewater kan blijven wonen. Dit betekent niet dat er niets gedaan wordt voor andere groepen, zoals gezinnen en mensen met hogere inkomens. Ook voor deze huishoudens wordt gebouwd. In samenwerking tussen gemeente en marktpartijen wordt een goede mix aan woningen gerealiseerd, afgestemd op de vraag.

Woningbouwprojecten

Conform het coalitieprogramma is het afgelopen jaar flink vaart gemaakt met de laatste binnenstedelijke woningbouwprojecten. Het ziet er naar uit dat vanaf 2021 jaarlijks (ruim) 30 woningen opgeleverd worden. Maar het ontwikkelen van binnenstedelijke locaties is ingewikkeld. Hierdoor kan de bouw later starten dan gepland. Ook is het aantal binnenstedelijke locaties in Oudewater eindig. Om in de toekomst voldoende woningen te kunnen realiseren, zal de gemeente aan de slag moeten gaan met de verkenning van nieuwe locaties. Een vergelijkbare problematiek ziet de gemeente in de kleine kernen, waar de rode contour de bouw mogelijkheden beperkt. Inzicht in de kwalitatieve en kwantitatieve vraag is daarvoor essentieel. Om deze reden is besloten de Woonvisie 2016-2020 te herijken. Dit betekent niet een volledig nieuwe visie, maar een actualisatie van de cijfers en een aanscherping van het beleid.

Samenvattend

Wonen is één van de basisbehoeften voor mensen. Voor inwoners die in Oudewater willen blijven wonen, is er voor hen een passende woning beschikbaar in aantrekkelijke woongebieden. Deze ontwikkeling past binnen de doelstelling om een prettig woon- en leefklimaat te behouden en uit te breiden. Daarnaast past het binnen de ambitie van de Woonvisie om de woningvoorraad uit te breiden. In de Woonvisie 2020-2025 is het voornemen om de ambitie te verhogen van 20 woningen per jaar - zoals opgenomen in de Woonvisie 2016-2020 - naar 30 woningen per jaar.

Toetsing planinitiatief aan Woonvisie

Met het oprichten van vier appartementen wordt een bijdrage geleverd aan het tekort naar woningen in een betaalbare koopsector (tot circa € 325.000,- v.o.n. per appartement) binnen de woonkern, omdat ingespeeld wordt op de behoefte aan voldoende woningen voor de doelgroep starters. Hierdoor kunnen jongeren in Oudewater blijven wonen.

Conclusie

De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt is in overeenstemming met de uitgangspunten van de gemeentelijke Woonvisie. De voorgenomen ontwikkeling en daarmee ook het bestemmingsplan wordt vanuit volkshuisvestelijk oogpunt haalbaar geacht.

4.3.3 Welstandsbeleid

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

- karakteristiek van de bestaande bebouwing;
- openbare ruimte;
- landschap;
- stedenbouwkundige context;
- massa, structuur, maat en schaal, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling;
- samenhang in het bouwwerk (de onderlinge relatie tussen samenstellende delen).

De criteria kunnen afhankelijk van de specifieke ruimtelijke kwaliteiten en uiterlijke kenmerken van de omgeving per dorp, wijk, buurt of deelgebied verschillen. Daartoe zijn in de welstandsnota specifieke gebiedscriteria opgesteld. Het plangebied is in de gebiedsgerichte criteria aangemerkt als 'Historisch gegroeide woon- en gemengde gebieden (H-gebieden)'. Het welstandsniveau is hier 'plus'.

Conclusie

Het bouwplan zal rekening houden met de welstandscriteria zoals opgenomen in de welstandsnota. Het voorlopig ontwerp zal om advies worden voorgelegd aan de commissie voor Ruimtelijke kwaliteit en erfgoed. Eventueel door de commissie gemaakte opmerkingen zullen worden overgenomen.

4.3.4 Duurzaam bouwen

Wettelijk kader

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).

Provinciaal beleidskader

In de Provinciale Interim Omgevingsverordening is in de toelichting op artikel 9.15 vastgelegd dat de toelichting op het ruimtelijk plan een beschrijving bevat van de wijze waarop rekening is gehouden met energieneutrale, circulaire, klimaatadaptieve woningbouw en efficiënt ruimtegebruik. Tot ruimtelijke plannen behoren onder meer bestemmingsplannen. Dit ruimtelijk plan ligt in het stedelijk gebied.

Duurzaam Oudewater

In de Woonvisie Oudewater 2020-2025 is aandacht besteed aan een duurzaam woonbeleid, waarin rekening wordt gehouden met de volgende generaties. Dat heeft in ieder geval te maken met een toekomstbestendige woningvoorraad waarvan de (technische) kwaliteit op peil blijft. Bij nieuwbouw is de ambitie dat alle woningen energieneutraal - nul op de meter - worden gebouwd.

(Ontwerp) Omgevingsvisie 2022-2040

De gemeente heeft in de (ontwerp) Omgevingsvisie 2022-2040 'Nu: de toekomst van Oudewater' opgaven beschreven over klimaatadaptatie en duurzaamheid. Doelstelling is onder andere het ontwikkelen van een duurzame woonomgeving die klimaatadaptief is en waarin gebruik wordt gemaakt van duurzame energie.

Duurzaamheid is een belangrijk thema. Duurzaamheid speelt zowel een rol in de bestaande woningvoorraad als in de nieuwbouw. Door duurzaam te bouwen of woningen te verduurzamen, wordt bijgedragen aan energiebesparing in woningen. Duurzaamheid is echter meer dan energiebesparing. Het draagt ook bij aan voorkomen van uitputting van grondstoffen, een beter woon- en leefklimaat, een gezond binnenmilieu en gezondheid van bewoners. Duurzaam bouwen heeft ook een positieve weerslag op de leefbaarheid van de woningen en de woonomgeving en op de betaalbaarheid, woonlasten worden lager.

Toetsing plan aan Duurzaam bouwen

De woningen worden overeenkomstig de eisen van Bijna EnergieNeutrale Gebouwen (BENG) gerealiseerd. Hiervoor wordt het volgende plan uitgewerkt:

- het bouwen van woningen zonder gasaansluiting;
- het aanbrengen PV panelen op het dak;
- het plaatsen van energiezuinige installaties, zoals warmtepompdrogers;

Bovendien wordt beoogd een aantal duurzame maatregelen op te nemen om het milieu te ontlasten, zoals beperking van watergebruik en toepassing van circulair materiaalgebruik. Ook is er aandacht voor de gezondheid door onder andere geluidwering, luchtkwaliteit en thermisch comfort.

Conclusie

De vier woningen worden duurzaam gebouwd, waarbij rekening wordt gehouden met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten op het gebied van duurzaam bouwen en klimaatadaptief bouwen.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Inleiding

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. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

5.2 Beleid Rijk en provincie

5.2.1 Rijk

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid en is, voor wat betreft de ruimtelijke aspecten, een structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Waterwet is vastgelegd dat het Rijk dit plan eens in de zes jaar actualiseert. Het NWP2 geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer. Het NWP2 richt zich op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

In het Nationaal Waterplan zijn de maatregelen benoemd die worden genomen om de verschillende doelen te bereiken. In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Het waterbeleid zoals geformuleerd in het NWP2 werkt door op provinciaal en regionaal niveau, om zo te komen tot gebiedsgericht beleid. Via het provinciaal en gemeentelijk waterbeleid en het beleid van de waterschappen dient het rijksbeleid zoals geformuleerd in het NWP door te werken tot op bestemmingsplanniveau. De watertoets, die is geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening, blijft een belangrijk instrument om de waterbeheerder vroegtijdig bij ruimtelijke planprocessen te betrekken. Daarnaast is in het NWP2 aangegeven dat aandacht moet worden geschonken aan de planologische borging van beschermingszones van primaire waterkeringen, door deze vast te leggen in bestemmingsplannen. Eén en ander is op rijksniveau in het Barro vastgelegd.

5.2.2 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).

5.3 Beleid hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap 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.

Waterbeheerprogramma 2022 - 2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam

In het op 22 december 2021 vastgestelde waterbeheerprogramma staan de ambities van het waterschap voor de komende zes jaar.

Grote maatschappelijke opgaven

Nederland staat de komende jaren voor grote maatschappelijke opgaven. De snelheid van klimaatverandering is ongeëvenaard en de effecten (extreme droogte én extreme neerslag) zijn nu al zichtbaar. Ook de afname van biodiversiteit gaat sneller dan ooit in de menselijke geschiedenis. Om dit tegen te gaan is een energietransitie gaande, moet het hoogheemraadschap een omslag maken naar een klimaatbestendige inrichting, een circulaire economie en meer duurzame landbouw. In al deze uitdagingen speelt water een rol. Daarnaast is er een grote woningbouwopgave. Deze opgaven samen leveren een grote druk op de ruimte op.

Stroomopwaarts werken

Het hoogheemraadschap wil als waterschap meer aan het roer zitten om water een sturende rol in de ruimtelijke ordening te geven. Zij noemen dat stroomopwaarts werken, gericht op de toekomst. Het hoogheemraadschap investeert zelf - op haar eigen terreinen - in biodiversiteit, circulariteit en duurzaamheid. Zij stimuleert waterbewust gedrag, en vraagt daarmee ook iets van de inwoners. Tegelijk zet zij zich volop in voor een veilige, gezonde en prettige leefomgeving voor iedereen.

Toekomstbestendig gebied

Om voorbereid te zijn op de toekomst investeert het hoogheemraadschap in het watersysteem. Zij werkt samen met partners aan gezamenlijke maatschappelijke opgaven:

- De komende jaren versterkt het waterschap de dijk langs de Lek; dit project Sterke Lekdijk biedt kansen voor groen en landschap. Daarnaast vraagt zij haar partners om de gevolgen van overstromingen tegen te gaan via ruimtelijke inrichting (2e laag waterveiligheid);
- Voor de zoetwatervoorziening van West-Nederland is tijdens extreem droge periodes de wateraanvoer via het watersysteem van De Stichtse Rijnlanden van essentieel belang. Deze aanvoercapaciteit vergroot zij de komende jaren via het project Capaciteitsuitbreiding Klimaatbestendige Wateraanvoer (KWA+). Zij gaat de inlaat vanuit de Neder-Rijn bij Wijk bij Duurstede ook bij extreem lage rivierwaterstanden zeker stellen door het bouwen van een inlaatgemaal;
- De afvoer van water gaat voor een groot deel van de regio via het Amsterdam-Rijnkanaal, waarin beperkt ruimte is om extremere buien op te vangen. Het is nodig het watersysteem te optimaliseren en de afhankelijkheid ervan te verkleinen door een meer waterrobuuste inrichting van steden en polders;
- Verbeteren waterkwaliteit en vergroten biodiversiteit. Het hoogheemraadschap streeft overal naar schoon en levendig water: gezond water in de stad, levendige boerensloten en natuurwater vol leven. Dit vraagt de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het is nodig voor een robuuste, gezonde en prettige leefomgeving. Voor elke categorie gaan we de samenwerking aan met de relevante partners;
- Warmte en grondstoffen uit (afval)water. Thermische energie uit oppervlaktewater (TEO) en afvalwater (TEA) heeft veel potentie én kansen in onze regio vanwege de grote woningbouwopgave langs grote wateren. Het hoogheemraadschap stimuleert het gebruik van warmte en grondstoffen uit (afval)water.

5.4 Waterhuishouding

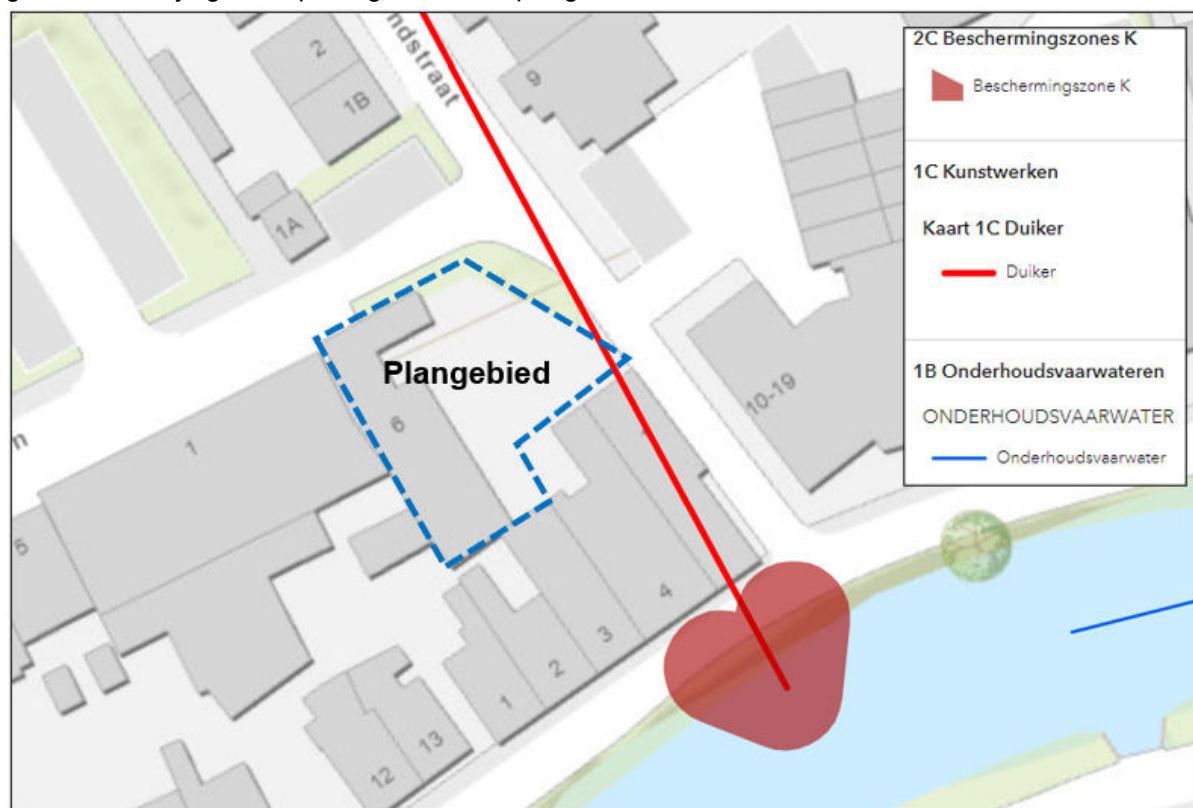
Onderzoek/ beoordeling

Veiligheid en waterkeringen

In het plangebied ligt geen waterkering. Evenmin ligt hier een beschermingszone van een waterkering. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

Oppervlaktewater

Op 20 februari 2019 heeft het algemeen bestuur de Legger oppervlaktewater 2018 vastgesteld. Deze is op 1 mei 2019 in werking getreden. In het plangebied ligt geen oppervlaktewater (figuur 7). Ten oosten van het plangebied ligt een duiker van het waterschap. Binnen de beschermingszone wordt niet gebouwd. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.



Figuur 7: Uitsnede legger oppervlaktewater 2018. Plangebied blauw gestippeld aangeduid.

Ruimtelijke ontwikkelingen

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied en 5.000 m² in landelijk gebied is een Watervergunning nodig. Dempingen moeten geheel worden gecompenseerd.

Beschrijving waterkwantiteit

Het plangebied is groot 342 m². Het terrein is nagenoeg volledig verhard met bebouwing en verhard oppervlak. In het plangebied wordt een appartementengebouw gerealiseerd met verharding voor onder andere parkeren van auto's. Per saldo wijzigt het verhard oppervlak niet, zodat op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap geen watercompensatie nodig is.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Voor het appartementengebouw wordt gebruik gemaakt van niet-uitlogbare bouwmaterialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te

voorkomen. Indien desondanks gebruik wordt gemaakt van uitlogbare materialen, dienen deze te worden voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan.

Afvalwaterketen en riolering

Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Het hemelwater van de woningen wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande riolering overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen.

Conclusie

Het voorontwerpbestemmingsplan is om advies voorgelegd aan het hoogheemraadschap. De opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Met inachtneming hiervan bestaan er vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen deze planontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Milieu en omgevingsaspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij deze ruimtelijke ontwikkeling binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

6.1 Milieu

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

6.1.1 M.E.R.

Wettelijk kader

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

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.

Onderzoek/ beoordeling

In dit bestemmingsplan wordt het oprichten van vier woningen mogelijk gemaakt. Er is geen m.e.r.-beoordeling nodig, omdat het toevoegen van vier woningen (waarvan één vervangende nieuwbouw) volgens het Besluit m.e.r. niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. Indien een ontwikkeling niet voorkomt op de C en D lijst van het Besluit m.e.r. kan een m.e.r.-beoordeling achterwege worden gelaten.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, en dus ook niet m.e.r.-plichtig. Deze fysieke wijziging is beperkt, omdat het plangebied maar vier woningen worden toegevoegd, waarvan één vervangende nieuwbouw. 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.

6.1.2 Milieuzonering

Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009).

De richtafstanden in Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld tot de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 6.1 vermeld.

Tabel 6.1: 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

Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied ligt in de dorpskern van Oudewater. Naast woningen zijn hier ook kleine opslagloodsen gevestigd aan het Plesmanplantsoen. In verband met de aanwezigheid hiervan is sprake van een gebied met functiemenging. 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.

Met behulp van het inrichtingenbestand is geïnventariseerd welke activiteiten relevant kunnen zijn voor de geplande woningen. Uit inventarisatie is gebleken dat er grenzend aan het plangebied op het Plesmanplantsoen 4 een opslagloods staat in milieucategorie 1. Hiervoor geldt een richtafstand van 0 m in gemengd gebied. Het appartementengebouw wordt op de perceelsgrens gebouwd met een blinde muur. Op de overige omliggende percelen zijn geen bedrijven gevestigd die een milieuzonering vereisen, zodat er vanuit milieuzonering geen bezwaren bestaan tegen deze planontwikkeling.

Conclusie

Uit de inventarisatie is gebleken dat er geen relevante milieubelastende activiteiten in de nabijheid van de vier nieuwe woningen zijn gevestigd. Andersom geredeneerd is er geen aanleiding om aan te nemen dat de woningen milieuhygiënische knelpunten opleveren voor milieubelastende activiteiten, omdat deze in de directe omgeving niet aanwezig zijn. Voor de woningen kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Vanuit milieuzonering bestaan er geen bezwaren tegen dit bestemmingsplan.

6.1.3 Geluid

Wettelijk kader wegverkeerslawaaai

Wegverkeerslawaaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeerslawaaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen. Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder regels aan de maximale geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen. Voor deze bestemmingen zijn voorkeursgrenswaarden opgesteld. Deze voorkeursgrenswaarden worden mede bepaald door de locatie van de gevoelige bestemmingen en het type weg. Bij realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen dient de geluidsbelasting ten hoogste de voorkeursgrenswaarde te bedragen.

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, voor zover sprake is van gevoelige functies. 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.

Wettelijk kader railverkeerslawaaai

Op 1 juli 2012 zijn de "spelregels" voor hoofdspoorwegen gewijzigd. Middels de vaststelling van geluidproductieplafonds (gpp's) is een grens voor de maximale optredende geluidniveaus voor langs Rijksinfrastructuur vastgelegd. De bij vaststelling gehanteerde gegevens zijn vastgelegd in het bronregister. Voor de beoordeling van een plan blijft de Wgh van toepassing maar dient gebruik te worden gemaakt van de brongegevens uit het register.

Wettelijk kader industrielawaaai

Industrielawaaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van industrielawaaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe een industrieterrein te zoneren, indien het bestemmingsplan de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers (conform art. 2.4, Inrichtingen en Vergunningenbesluit) toestaat (art. 40 Wgh). Dat betekent dat de maximale geluiduitstraling van het industrieterrein wordt vastgelegd middels het opnemen van een 50 dB(A)-contour voorkeursgrenswaarde in het bestemmingsplan.

Onderzoek/ beoordeling

Verkeerslawaaai

In de omgeving van het plangebied liggen alleen 30 km/h wegen. Het gebied ligt niet binnen een zone van wegen met een snelheid van 50 km/h of hoger. Op grond van de Wet geluidhinder is er geen onderzoeksplicht naar 30 kilometer wegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan het echter wel noodzakelijk zijn de akoestische gevolgen van de 30 kilometer per uur wegen in kaart te brengen om te onderzoeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In paragraaf 6.1.3.1 wordt hierop ingegaan.

Railverkeerslawaaai

De nieuwbouwlocatie ligt buiten de zone van het spoorwegtraject Utrecht - Gouda. In de zin van de Wet geluidhinder zijn er vanwege de spoorlijn geen bezwaren tegen de bouw van deze woningen.

Industrielawaaai

Het plangebied ligt niet in de zone van een gezoneerde industrieterrein. Industrielawaaai vormt daarmee geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling.

6.1.3.1 Cumulatieve geluidbelasting Wet geluidhinder

Wettelijk kader

Bij wijziging of vaststelling van een bestemmingsplan binnen zones van meerdere geluidsbronnen dient op grond van het gestelde in artikel 110f van de Wgh onderzoek te worden gedaan naar de cumulatieve geluidsbelasting vanwege de verschillende geluidsbronnen. De berekening van de cumulatieve geluidsbelasting staat in hoofdstuk 2 van bijlage I van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. De gecumuleerde geluidsbelasting moet worden bepaald wanneer er sprake is van blootstelling aan meerdere gezoneerde geluidsbronnen en/of lawaaisoorten waarvan de afzonderlijke geluidsbelasting de voor de betreffende bron geldende voorkeursgrenswaarde overschrijdt.

Woon- en leefklimaat

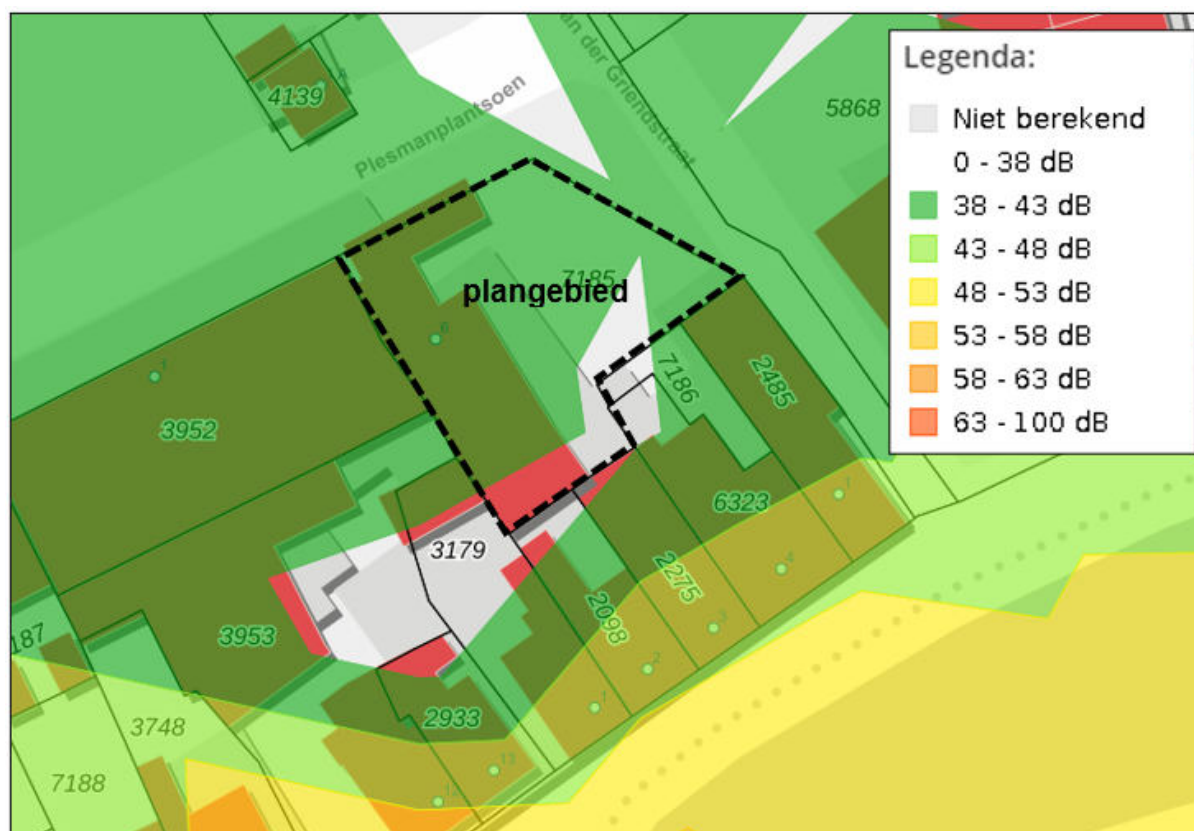
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is inzicht vereist in de geluidsbelasting van de verschillende geluidsbronnen samen, ter plaatse van de vier woningen. Het geluidsniveau van alle geluidsbronnen samen geeft een indicatie voor de te verwachten geluidhinder. De cumulatieve geluidsbelasting is bepaald volgens de methode "Miedema". De te verwachten hinder als cumulatieve geluidbelasting is gekwantificeerd volgens tabel 6.2.

Tabel 6.2: Milieukwaliteitsmaat (Miedema)

Gecumuleerde geluidsbelasting in Lden	Milieukwaliteitsmaat
< 50	Goed
50-55	Redelijk
55-60	Matig
60-65	Tamelijk slecht
65-70	Slecht
> 70	Zeer Slecht

Onderzoek/ beoordeling

De Omgevingsdienst Regio Utrecht heeft voor de lokale situatie een overzicht gemaakt van de geluidsniveaus. Dit zijn de gecumuleerde geluidcontouren inclusief aftrek ex. art. 110g Wgh, waarbij ook 30 km/uur-wegen zijn meegenomen. De contouren zijn bedoeld voor een eerste toetsing aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Uit dit overzicht (figuur 8) blijkt dat de voorkeurswaarde niet wordt overschreden. Op basis van deze uitkomst is er vanuit akoestisch oogpunt geen beletsel om hier 4 woningen mogelijk te maken. Ter plaatse van de woningen is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.



Figuur 8: Geluidcontouren 2030 wegverkeer incl. aftrek (bron ODRU, december 2016). Plangebied zwart gestippeld omlijnd.

6.1.4 Bodem

Wettelijk kader

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

Onderzoek/ beoordeling

Bij een bestemmingsplan dient in beginsel een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. In verband hiermede is voor het planbied een verkennend bodemonderzoek overeenkomstig NEN 5740 en asbestonderzoek uitgevoerd door Grondslag B.V. te Kamerik (rapport van 20 mei 2020, project 32975, Bijlage 2). Doel van het onderzoek is het vaststellen van de algemene chemische kwaliteit van de bodem om te bepalen of de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Het bodemonderzoek dient geschikt te zijn voor aanvragen omgevingsvergunning (activiteit bouwen). Uit de onderzoeksresultaten kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).

Chemische kwaliteit

De gestelde hypothese dat op basis van de bodemkwaliteitskaart verhogingen aan diverse zware metalen, PAK en olie worden verwacht, is grotendeels bevestigd. In de sterk puinhoudende bovengrond zijn lichte verhogingen aan diverse zware metalen en PAK gemeten. Ook in de sterk puinhoudende ondergrond zijn lichte verhogingen aan diverse zware metalen aangetoond. De lichte verhogingen in de grond zijn waarschijnlijk te relateren aan de puinbijmengingen. In het grondwater zijn lichte verhogingen aan barium en nikkel gemeten. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek.

Asbestonderzoek

De gestelde hypothese dat de bovengrond verdacht is op het voorkomen van asbest, is bevestigd. In de bovengrond van de inspectiegaten 05, 06 en 07 is analytisch asbesthoudend materiaal aangetroffen < 2 cm. In de grove fractie (>2 cm) is geen asbest waargenomen. Voor de bodem is een gewogen asbestgehalte berekend van 4,2mg/kg ds. De toetswaarde voor nader onderzoek wordt niet overschreden (50 mg/kg ds.). In de zwak tot matig puinhoudende bodemlaag onder de asfaltverharding (ASB02) is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond. Dit betreft een indicatief asbestonderzoek. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader asbestonderzoek.

Conclusie

Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op het onderhavige plangebied.

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 Bodemkwaliteit of hetgeen is gesteld in het grondstromenbeleid van het bevoegd gezag.

6.1.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: *Wet luchtkwaliteit*), het *Besluit niet in betekende mate* (luchtkwaliteitseisen) en het *Besluit gevoelige bestemmingen* (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in tabel 6.2. Vanaf 2011 zijn de grenswaarden (jaargemiddelde en 24-uursgemiddelde concentratie) voor PM₁₀ van kracht. Voor NO₂ geldt dat vanaf 2015 moet worden voldaan aan de (jaargemiddelde en uurgemiddelde) grenswaarden.

Tabel 6.3: Grenswaarden Wet luchtkwaliteit

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uursgemiddelde	Opmerkingen
NO ₂	40 µg/m ³	200 µg/m ³	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM _{2,5}	25 µg/m ³	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
PM ₁₀	40 µg/m ³	n.v.t.	50 µg/m ³	24-uursgemiddelde Mag 35x per jaar worden overschreden

Wet luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat een ruimtelijk plan of project doorgang kan vinden indien:

- een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt; en
- de luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft; en
- een project "niet in betekende mate" (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht; (De NIBM bijdrage is gedefinieerd als een toename van de concentraties van zowel fijn stof (PM₁₀, PM_{2,5}) als stikstofdioxide (NO₂) met minder dan 3% van de grenswaarde of wel 1,2 µg/m³ PM₁₀ of NO₂ jaargemiddeld.)
- een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL). Het programma bevat een pakket maatregelen dat erop gericht is om grote ruimtelijke projecten (projecten In Betekende Mate of IBM-projecten) tijdig aan de grenswaarden te laten voldoen.

Het Besluit NIBM heeft een aantal NIBM-grenzen vastgesteld, waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden. Onder andere voor woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Luchtkwaliteit en goede ruimtelijke ordening

Naast de bovenstaande bepalingen wordt in de Wet Luchtkwaliteit een relatie gelegd met de Wet ruimtelijke ordening, in de zin van dat bij een nieuwe ontwikkeling er sprake moet zijn van een “goede ruimtelijke ordening”. Een dergelijke afweging wordt uiteindelijk gemaakt in samenspraak met de andere milieuaspecten. Gekeken naar het aspect luchtkwaliteit kan gesteld worden dat de huidige grenswaarden geen absolute bescherming bieden – ook onder de normen kunnen, vooral bij gevoelige groepen gezondheidseffecten optreden. In het algemeen geldt voor een goede luchtkwaliteit - hoe verder van een drukke weg (de belangrijkste bron van luchtvervuiling) hoe beter.

Onderzoek/ beoordeling

Om een beeld te krijgen van de luchtkwaliteit in het plangebied is de NSL monitoringstool, die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, geraadpleegd voor 2020 en het prognosejaar 2030 in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC-concentratie. Langs het Plesmanplantsoen liggen geen rekenpunten in de NSL Monitoringtool. De concentraties langs deze weg zullen naar verwachting evenwel lager zijn dan de concentraties van de drukker bereiden westelijk gelegen Johan J. Vierbergenweg die onder de grenswaarden ligt.

Ook uit het Geoloket van de Odru blijkt dat de grenswaarden voor de huidige en toekomstige concentraties niet worden overschreden. Hieruit blijkt dat de NO₂ 16-18 µg per m³ in 2018 bedraagt en in 2030 12-14 µg per m³. Voor PM₁₀ is dat 19-20 µg per m³ in 2018 en 17-18 µg per m³ in 2030. Voor PM_{2,5} is dat 11,5-12 µg per m³ (2018) en 10-10,5 µg per m³ (2030).

De WHO en GGD hanteren advieswaarden voor fijn stof (PM₁₀) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor PM_{2,5} wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. Deze waarden zijn iets lager dan de waarden uit het Geoloket. Gelet op de geringe overschrijdingen kunnen deze waarden als voldoende worden beschouwd voor de milieugezondheidskwaliteit. Geconcludeerd wordt dat de Wlk de uitvoering van het project niet in de weg staat.

Conclusie

In het algemeen kan worden gesteld dat als in de huidige situatie aan de grenswaarden wordt voldaan, ook in toekomstige jaren wordt voldaan. Dit bestemmingsplan maakt het oprichten van vier woningen mogelijk. Ten opzichte van de bestaande situatie zal het aantal verkeersbewegingen niet significant toenemen. De NSL monitoringtool is geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de concentratie NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC-concentratie op de rekenpunten ruim onder de grenswaarden blijven. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

6.1.6 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.

Onderzoek / beoordeling

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.

Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, weg en het spoor in werking getreden. Met de invoering van dit Besluit beoogt het Rijk een evenwicht tot stand te brengen tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid.

Transport over water

Er liggen binnen 200 m van het plangebied geen vaarwegen met een plasbrandaandachtsgebied (veiligheidszone) voor kwetsbare bestemmingen. Er is geen beperking voor het plangebied.

Transport over spoor

De Spoorbaan Gouda – Utrecht ligt op circa 2,5 km afstand van het plangebied. Het invloedsgebied van het spoor is door het vervoer van D4 (stofcategorie) meer dan 4.000 meter. Het invloedsgebied vormt dus een belemmering voor het plangebied. Door de nieuwbouw zal er geen significante toename zijn van het aantal personen die in de vier woningen verblijven. In het Besluit externe veiligheid moet het GR wel worden verantwoord.

Beperkte verantwoording van het groepsrisico

Naast het scenario voor een ramp op de spoorbaan Gouda -Utrecht kan er ook een gifwolk-scenario optreden. Indien zich een incident in de omgeving voordoet waarbij giftige (rook)gassen vrijkomen moeten deze niet naar binnen worden gezogen. In verband hiermee is het van belang dat nieuwe bouwwerken waar mensen verblijven, worden voorzien van de mogelijkheid om de mechanische ventilatie met één druk op de knop uit te schakelen. Hiermee wordt voorkomen dat bij een incident toxische (rook)gassen naar binnen worden gezogen. Dit kan al bereikt worden door de stekker van de mechanische ventilatie op een makkelijk bereikbare plek te situeren. Ten behoeve hiervan is in artikel 3.3.3 van de planregels opgenomen dat de mechanische ventilatie moet worden uitgevoerd met de mogelijkheid om deze met één druk op de knop te kunnen uitschakelen.

De ontvluchting vanuit het plangebied vanaf de risicobron is goed. Via de entree van het appartementengebouw kan in oostelijke, westelijke en zuidelijke richting worden ontvlucht. Aangenomen wordt dat de mobiliteit van de aanwezigen goed is en dat deze goed in staat zijn om zichzelf in veiligheid te brengen. De bestrijdbaarheid wordt als goed beoordeeld. Het Plesmanplantsoen is goed bereikbaar en de bluswatervoorziening ter plaatse is voldoende om een incident met gevaarlijke stoffen effectief te bestrijden. Er kan vanuit in de omgeving aanwezige watergang (Amsterdamse Veer) water worden verkregen voor de bestrijding van een incident.

Om het vluchten te optimaliseren zijn twee zaken noodzakelijk, ten eerste voldoende vluchtmogelijkheden en ten tweede mensen moeten zich bewust zijn van het risico en weten hoe men het beste kan handelen ten tijde van een incident. Deze informatie kan bijvoorbeeld deel uitmaken van informatie/ documentatie die gebruikers ontvangen. Hiermee wordt optimaal invulling gegeven aan eigen verantwoordelijkheid en het risicobewustzijn van de burger. Met inachtneming hiervan zijn er geen beperkingen voor het plangebied.

Wegtransport

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 m) geen rijksweg of Provincialeweg met een route gevaarlijke stoffen. Er is geen beperking voor het plangebied.

Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Hierbij dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in het Besluit. Er ligt in de nabijheid van het plangebied geen hoge druk aardgasleiding van de Gasunie. 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.

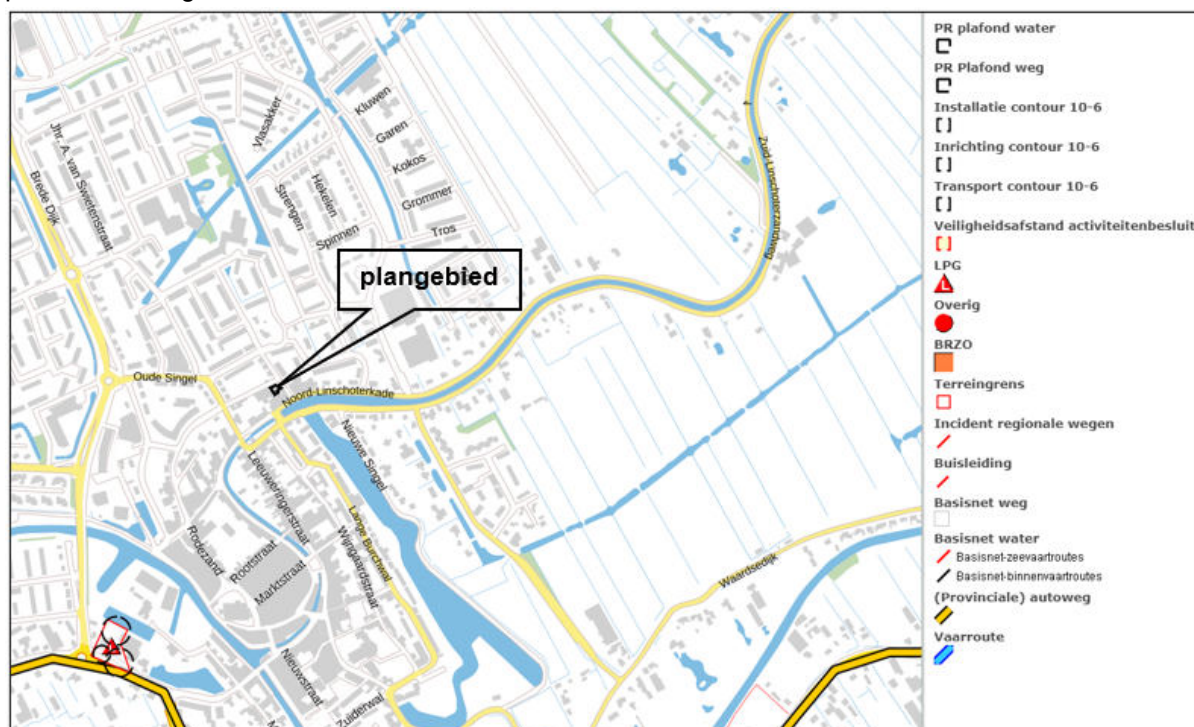
Elektromagnetische straling

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken. Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende

blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

Risicokaart

De Risicokaart 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 9) zijn er in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle bedrijven gevestigd, zodat er geen belemmeringen zijn voor deze planontwikkeling.



Figuur 9: Uitsnede Risicokaart (plangebied zwart omlijnd).

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.

Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor het plangebied. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), Besluit externe veiligheid Buisleidingen (BEVB) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) staat de uitvoering van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

6.2 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

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

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

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;

- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd in de Erfgoedwet die per 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden.

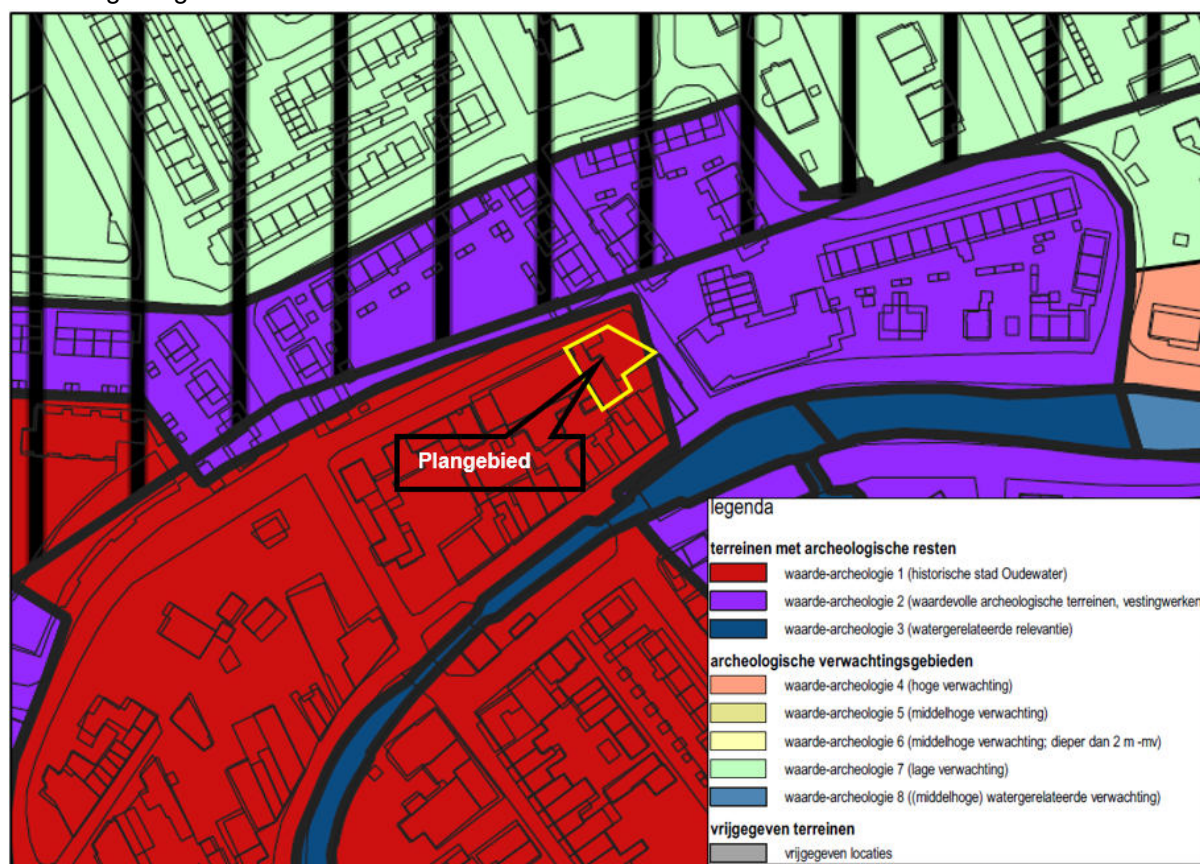
Onderzoek/ beoordeling

Archeologiebeleid gemeente Oudewater (2022)

De gemeenteraad van Oudewater heeft op 10 novembr 2022 nieuw 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. In deze zone is er ook sprake van resten van de stadsverdediging.

In het bestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'. Onderzoek is nodig wanneer dieper dan 0,3 m zal worden gegraven over een oppervlakte groter dan 30 m². In de nadien vastgestelde archeologische beleidskaart heeft het plangebied de aanduiding 'waarde-archeologie 1 (historische stad Oudewater)' (figuur 10). Een archeologisch onderzoek moet conform gemeentelijk beleid worden uitgevoerd wanneer het plangebied groter is dan 50 m² en de verstoringsdiepte meer dan 30 cm onder maaiveld is. In verband hiermede is een onderzoek naar archeologie uitgevoerd.



Figuur 10: Uitsnede archeologische beleidskaart.

6.2.1 Inventariserend veldonderzoek archeologie

Transect te Nieuwegein heeft een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek naar archeologie uitgevoerd (rapport van 7 maart 2022, rapportnummer 3935, Bijlage 3). Uit dit onderzoek kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).

Het plangebied ligt in de historische kern van de vestingstad Oudewater. Uit het bureauonderzoek blijkt dat dit gebied al bewoond is sinds de 11e eeuw na Chr. en op de oeverwallen van de stroomruggen van de Lange Linschoten en de Hollandse IJssel ligt. Deze oeverwallen dienden als ontginningsbasis voor het omliggende gebied. In de 14e eeuw werd Oudewater ommuurd, waardoor het plangebied sindsdien waarschijnlijk officieel binnen de kern valt. Op basis van historische gegevens is deze muur een aantal keer verbouwd, onder andere in de 16e eeuw toen een gedeelte van de bebouwing ter plaatse van het Plesmanplantsoen en de Amsterdamse Veer werd gesloopt ten behoeve van de versteviging van de vestingmuur. Het plangebied ligt volgens de historische kaarten gedeeltelijk op deze vestingmuur en de aardwal die ter versteviging was aangelegd aan de binnenzijde van de muur. De verwachting op archeologische resten in relatie tot dit bouwwerk, zoals funderingsresten, is zodoende zeer hoog. De verwachting voor andere archeologische resten in het zuidwesten van het plangebied, zoals beerputten en dergelijk, uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd is eveneens hoog door de nabijheid van bebouwing uit die perioden.

In de periode IJzertijd – Vroege Middeleeuwen is de verwachting middelhoog. Het plangebied is dan naar alle waarschijnlijkheid gelegen op de oeverwallen van de Lange Linschoten stroomrug, die later een zijtak van de Hollandse IJssel vormt. Oeverwallen waren zeer aantrekkelijk voor bewoning. Het is mogelijk dat de Hollandse IJssel de oeverwallen van de Lange Linschoten heeft geërodeerd. De verwachting voor resten uit de perioden Neolithicum – Bronstijd is laag door de afwezigheid van veenrivieren in dit gebied.

Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat in de ondergrond van het plangebied zich een ondoordringbare puinlaag bevindt in tenminste het noorden en oosten van het plangebied. Vermoedelijk betreft dit de funderingsresten van de vestingmuur of de gesloopte resten van de bebouwing uit de 16e eeuw ten behoeve van de vestingmuur. Hierop bevinden zich verscheidene ophogingslagen (45 – 280 cm -Mv; 0,45 – 2,00 m -NAP). Een datering voor deze lagen is in dit stadium van het onderzoek niet mogelijk, maar waarschijnlijk betreft het ophogingslagen als onderdeel van de aardwal die tegen de vestingmuur aan lag, waardoor deze gedateerd kunnen worden tot de Nieuwe Tijd. Een oudere datering is echter niet uit te sluiten, aangezien bovenstaande datering ook eerder uit kan vallen. Hierop is een recente bouwvoor van 45-55 cm dik aanwezig. Zodoende is er in het plangebied sprake van een hoge archeologische waarde door de aanwezigheid van archeologische resten uit de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd. De verwachting voor de periode Romeinse Tijd – Vroege Middeleeuwen kon niet getoetst worden door de ondoordringbare puinlaag die op 2,25 – 2,80 m -Mv (1,40 – 2,00 m -NAP) aanwezig is, maar deze blijft middelhoog.

Advies

Voor het plangebied is in het kader van de voorgenomen nieuwbouw archeologisch vervolgonderzoek nodig om de cultuurlagen te documenteren en de oorzaak van de puinlaag te achterhalen. Het advies is dat dit onderzoek het beste in twee delen kan plaatsvinden:

- Tijdens de ondergrondse sloop, wordt aangeraden een Inventariserend Veldonderzoek, variant Archeologische begeleiding aan. Aangezien het onduidelijk is hoe diep de huidige bebouwing reikt en het wel duidelijk is dat de cultuurlagen vrij hoog aanwezig zijn, is de kans groot dat deze bloot komt te liggen tijdens de sloop van de funderingen. Transect acht het noodzakelijk om deze zo goed mogelijk te documenteren, voordat men met de nieuwbouw begint.
- Vóórdat men gaat beginnen met de graafwerkzaamheden, wordt geadviseerd een Inventariserend Veldonderzoek, variant Proefsleuven, ter plaatse van het bouwvlak met de mogelijkheid tot de doorstart naar een volledige opgraving (DO). Aangezien niet het gehele plangebied bebouwd zal worden, zal een gedeelte in situ behouden kunnen blijven nadat de bovenste laag gedocumenteerd is tijdens de archeologische begeleiding. Door de geringe grootte van het bouwvlak, is het aannemelijk dat wanneer er archeologie aangetroffen wordt, dat dit zal leiden tot een doorstart, waarbij het gehele bouwvlak wordt onderzocht.

Voor dit plan heeft Transect te Nieuwegein inmiddels een Programma van Eisen opgesteld voor het graven van proefsleuven (rapport van 30 september 2022). Het bevoegd gezag heeft dit Programma van Eisen op 9 november 2022 goedgekeurd.

Conclusie

Bij grondwerkzaamheden dieper dan de bouwvoor (circa 30 cm onder maaiveld) kan de verstoringsdiepte worden overschreden. Bij het indienen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van het appartementengebouw zal het benodigd onderzoek worden aangeleverd. Dit is geborgd door middel van het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Binnen de grondexploitatie wordt hiermee rekening gehouden. Hiermee is dit bestemmingsplan uitvoerbaar ten aanzien van archeologie.

Het is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. Deze melding dient behalve bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) tevens plaats te vinden bij de gemeente Oudewater.

6.2.2 Cultuurhistorie en monumenten

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Het plangebied maakt van oorsprong deel uit van een historische structuur. In deze zone is er ook sprake van resten van de stadsverdediging. Hier stond ooit de stadsmuur waarvan de resten zich nog in de bodem bevinden. Op maaiveld is deze structuur echter niet meer herkenbaar. De huidige bebouwingsstructuur komt voort uit een recenter, planmatige verkaveling. De in het plangebied aanwezige woning heeft geen cultuurhistorische waarden. Evenmin staan hier bomen die cultuurhistorisch waardevol zijn. Het initiatief doet geen afbreuk aan de bebouwingsstructuur van de Amsterdamse Veer, omdat het appartementengebouw hierachter wordt gerealiseerd. De vormgeving van de nieuwbouw is afgestemd op de bebouwing in de direct omgeving. Met het initiatief worden geen cultuurhistorische waarden in en rondom het plangebied aangetast.

Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

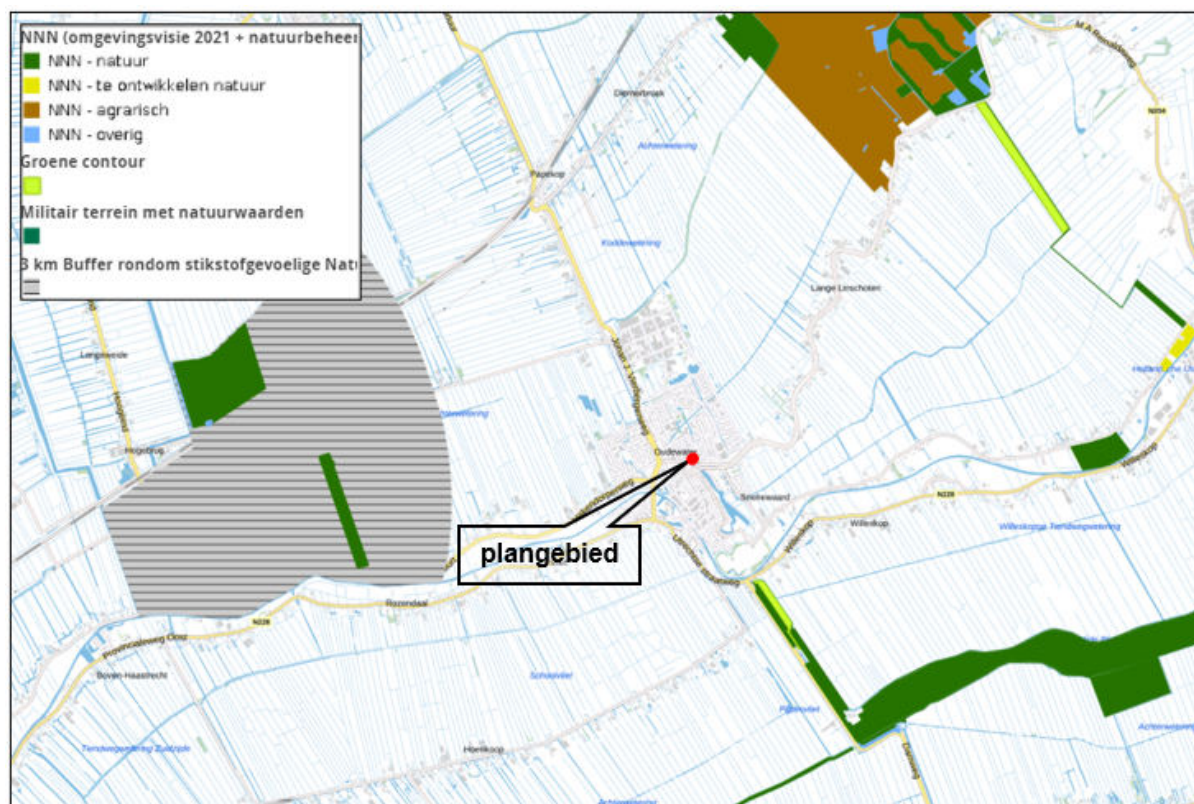
6.3 Flora en fauna

Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen. De Wet Natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen Ecologische hoofdstructuur (EHS) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' ligt circa 5 km ten westen van het plangebied. Het Natura2000-gebied 'Uiterwaarden Lek' ligt circa 8,5 km ten zuiden van het plangebied. De Natura2000-gebieden worden door het oprichten van vier appartementen niet beïnvloed. Evenmin worden (significante) externe effecten op Natura2000-gebieden verwacht als gevolg van deze bestemmingswijziging. Ten zuiden van het plangebied ligt op circa 1,1 km bestaande en nieuwe natuur van Natuurnetwerk Nederland (NNN). Deze planontwikkeling heeft evenmin nadelige gevolgen voor het NNN van de provincie Utrecht (figuur 11).



Figuur 11: NNN in de omgeving van het plangebied (plangebied met rode stip aangegeven).

6.3.1 Stikstofdepositie

Natura2000-gebieden kunnen gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Het natura2000-gebied 'Uiterwaarden Lek' ligt circa 8,5 km zuidelijk van het plangebied. Dit is een stikstofrelevant habitatrichtlijngebied. Het op 5,5 km gelegen Natura2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' betreft een vogelrichtlijn en is niet stikstofgevoelig, met dien verstande dat de Polder Stein mogelijk binnenkort wel wordt aangewezen als stikstofgevoelig gebied.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking getreden onder de Wet natuurbescherming (dat ook geldt onder de in te voeren Omgevingswet op 1 januari 2024). De Wsn bevat onder andere de resultaatsverplichting om stapsgewijs de stikstofbelasting op stikstofgevoelige habitattypes in de Natura 2000-gebieden onder de kritische depositiewaarde te krijgen. Hiertoe zijn een drietal omgevingswaarden opgenomen in de wet voor 2025, 2030 en 2035.

Dit bestemmingsplan maakt het oprichten van vier appartementen mogelijk. In verband hiermede zijn stikstofberekeningen uitgevoerd voor de bouw- en aanlegfase door MBH Consult B.V. te Ede (rapport van 30 januari 2023, Bijlage 4). Hieruit blijkt dat het projecteffect op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/j bedraagt. Bij een dergelijke projectbijdrage treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden. Een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming is voor het plan niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect stikstofdepositie er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Kort samengevat:

- Op de planlocatie is géén regelgeving met betrekking tot Natura 2000 van toepassing.
- Met betrekking tot stikstofdepositie zijn er geen effecten te verwachten.
- Het plangebied vormt géén onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland.

6.3.2 Flora- en faunatoets

In het plangebied wordt bebouwing gesloopt ten behoeve van een appartementengebouw. In verband hiermede is een ecologisch onderzoek uitgevoerd door Watersnip Advies te Reeuwijk (rapport van mei 2022, Bijlage 5). Hieronder volgen de conclusies en aanbevelingen (overgenomen uit rapport).

Natuurgebieden	Gevolgen
<i>Natura2000</i>	
Habitattypen	Natura 2000-gebied 'Broekvelden-Vettenbroek' heeft habitattypen die nog niet zijn aangewezen als stikstofgevoelig. Gezien de afstand tot het Natura2000 gebied en de grootte van de ingreep is het niet nodig een stikstofdepositieberekening uit te voeren. De ingreep zal geen schadelijke effecten hebben op het Natura-2000 gebied Broekvelden/Vettenbroek.
Soorten	Nee
NNN-gebieden	Nee
Omgevingsvisie Utrecht	Nee

Soortgroep	Overtreding verbodsbepalingen
Algemeen	Voor de beschermde soort Bastaardkikker geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) door de provincie Utrecht. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.
Flora	Nee
Jaarrond beschermde nesten	Nee
Vissen	Nee
Reptielen	Nee
Zoogdieren	Nee
Vleermuizen	Nee

Overige soorten	Nee
-----------------	-----

Soortgroep	Overtreding verbodsbepalingen, aanvullende maatregelen vereist
Vogels	Nee. Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wnb wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaardperiode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Vogelnesten die jaarrond beschermd worden door de Wnb, zijn niet aangetroffen of te verwachten binnen het plangebied. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.
Amfibieën	Nee, mits voorkomen wordt dat er gedurende de voortplantingsperiode van de Rugstreeppad (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.

Algemene Zorgplicht

Voor planten- en diersoorten geldt in het kader van de Wet Natuurbescherming de algemene zorgplicht. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege dient te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

Natuur-inclusief bouwen

De initiatiefnemer heeft de intentie om natuur-inclusief te bouwen met het oog op de biodiversiteit en in dit kader een aantal gewenste voorzieningen te integreren voor Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen:

- Voor de Huismus wordt ruimte beschikbaar gehouden onder de onderste twee rijen dakpannen. Op een aantal plaatsen worden in afwijking hiervan vogelvides aangebracht op de onderste panlat. Bij een plat dak kunnen aan de nieuwbouw huismussenkasten worden opgehangen op een zonnige plek.
- Voor de Gierzwaluw worden holle inbouwstenen ingemetseld in de randen van de zijgevels.
- Voor vleermuizen worden kasten ingemetseld in de spouw op diverse plaatsen en op een aantal zijgevels vleermuiskasten geplaatst. Aanbevolen wordt: voorzieningen voor de Gewone dwergvleermuis, voor de Laatvlieger en in beperkte mate voor de Ruige dwergvleermuis.

Wat betreft straatverlichting wordt geadviseerd om amberkleurige Led-verlichting te plaatsen die voornamelijk naar beneden gericht is. Dit om verstoring door licht voor foeragerende vleermuizen te vermijden.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de soortenbescherming en gebiedsbescherming geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling. De in het rapport genoemde aanbevelingen worden overgenomen bij uitwerking van het plan.

6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

6.4.1 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen naast de gebruikelijke kabels en leidingen geen ruimtelijk relevante watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is.

Hoofdstuk 7 Juridische opzet

7.1 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 van de geometrische plaatsbepaling en de regels.

7.2 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.

7.3 Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De regels zijn, overeenkomstig de SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van de regels. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn per bestemming regels opgenomen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing van de gronden. In paragraaf 7.3.2 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die voorkomen binnen het plangebied.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Het betreft regels die voor het hele plangebied of voor verschillende bestemmingen van toepassing zijn. In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelregel, algemene bouw- en gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels in verband met borging van de parkeerregels opgenomen.
- Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

7.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

7.3.2 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 nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels en omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Artikel 3 Wonen

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor gestapelde woningen met bijbehorende voorzieningen ten behoeve van de

huisvesting van personen. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. In het bouwvlak is het maximum aantal woningen vermeld, alsmede de toegestane typologie. In totaal mogen in het plangebied niet meer dan 4 woningen worden gerealiseerd. Op de verbeelding zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Een regeling voor bijbehorende bouwwerken is niet nodig voor het appartementengebouw. De regeling uit het Besluit omgevingsrecht volstaat. Hierin is opgenomen wanneer vergunningvrij kan worden gebouwd in het achtererf; één en ander is afhankelijk van de omvang van het bebouwingsgebied.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen, is een aparte maximale maatvoering opgenomen.

Aan huis verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Om de woonfunctie te versterken en een aantrekkelijk woongebied te creëren waar ruimte is voor meerdere activiteiten, worden onder voorwaarden beroepen-aan-huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Het uitgangspunt hierbij is dat de woonfunctie gehandhaafd blijft als hoofdfunctie. Om die reden is voor de activiteiten een maximum vloeroppervlak vastgelegd van ten hoogste 25% van de woning met een absoluut maximum van 25 m².

Artikel 4 Waarde - Archeologie 1

In het plangebied geldt op grond van de gemeentelijke maatregelenkaart een hoge archeologische verwachting. Hiervoor is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' opgenomen. Bouw- en grondwerkzaamheden zijn uitsluitend toegestaan wanneer (verkennd) archeologisch onderzoek is uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen archeologische waarden worden geschaad. Er is een beperkt aantal uitzonderingen op deze regeling, onder andere voor werkzaamheden die niet dieper reiken dan of niet groter zijn dan een bepaalde maat. Werkzaamheden die kunnen worden aangemerkt als regulier beheer en onderhoud zijn in ieder geval van deze verplichting gevrijwaard.

Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie

Met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' worden de cultuurhistorische waarden van de (randen van de) historische binnenstad beschermd. Het is niet toegestaan om zonder omgevingsvergunning wegen, paden, banen of andere oppervlakteverhardingen aan te leggen.

7.3.3 Algemene regels

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

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

In het artikel 'Algemene bouwregels' is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals afdaken en balkons. Ook zijn regels opgenomen voor ondergronds bouwen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 9 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 het bevoegd gezag te verlenen afwijking kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk 2 van de regels, worden aangebracht.

Artikel 10 Overige regels

In dit artikel zijn de parkeerregels opgenomen. Deze komen er op neer dat het parkeerbeleid van de gemeente dient te worden toegepast bij nieuwe bouwplannen en functiewijzigingen.

7.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 11 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 12 Slotregel

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

7.4 Handhaving bestemmingsplan

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

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. *Voldoende kenbaarheid van het plan*
Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.
2. *Voldoende maatschappelijk draagvlak voor beleid en regeling in het plan*
De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling vanuit een oogpunt van algemeen belang aanvaardbaar is. De belangen van omwonenden worden hierbij vooraf gewogen in het kader van de inspraak.
3. *Realistische en inzichtelijke regeling*
Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.
4. *Actief handhavingsbeleid*
Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

8.1 Financiële haalbaarheid

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 ook de afwikkeling van planschade. 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. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke betrokkenheid

9.1 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de provincie Utrecht, het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en de Veiligheidsregio Utrecht.

9.2 Communicatie

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 15 juni tot en met 26 juli 2022 ter inzage gelegen. Op 15 juni 2022 is er gesproken met een afvaardiging van omwonenden. Een ieder heeft de gelegenheid gekregen om een inspraakreactie in te dienen. Gedurende deze termijn van tervisielegging is 1 inspraakreactie ontvangen namens meerdere omwonenden. De reactie is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. De Inspraakreactienota is opgenomen in Bijlage 6.

9.3 Zienswijzen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening wordt het ontwerpbestemmingsplan vanaf DDMMJJ gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode zijn wel/geen schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen ontvangen.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Plesmanplantsoen 6, Oudewater met identificatienummer NL.IMRO.0589.Plesmanplantsoen6-ON01 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- of uitbouw

Een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6 aan huis verbonden beroep

Het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, die door hun beperkte omvang in een gedeelte van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen worden uitgeoefend.

1.7 achtererfgebied

Erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.8 archeologisch onderzoek

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

1.9 archeologische waarde

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

1.10 bebouwing

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

1.11 bebouwingsgrens

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

1.12 bestaand gebouw

Een gebouw, dat op de eerste dag van de inwerkingtreding van het plan bestaat, dan wel in uitvoering is of mag worden opgericht krachtens een omgevingsvergunning die voor dat tijdstip is aangevraagd.

1.13 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

Afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.14 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bevoegd gezag

Het bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.17 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.18 bijgebouw

Een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.19 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.

1.20 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.21 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is.

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak

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

1.25 bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct steun vindt in of op de grond.

1.26 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

1.27 dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren en bankfilialen.

1.28 gebouw

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

1.29 hoofdgebouw

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

1.30 huishouden

Een persoon of een groep van personen is, die duurzaam een huishouden voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling. Kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.31 kamerverhuur

Woonvorm waarbij sprake is van woonruimte die geen eigen toegang heeft en waarbij de bewoner afhankelijk is van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij keuken, toilet, badkamer en douche als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt.

1.32 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt, die door hun beperkte omvang in een gedeelte van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen worden uitgeoefend.

1.33 NEN

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

1.34 nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.35 overig bouwwerk

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

1.36 overkapping

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

1.37 peil

- a. Voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

1.38 plangrens

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

1.39 prostitutie

Het aanbieden van seksuele diensten tegen materiële vergoeding.

1.40 seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een mate alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een parenclub en een prostitutiebedrijf al dan niet in combinatie met elkaar.

1.41 voorerfgebied

Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.42 voorgevel

De gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.43 voorgevellijn

De lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de naar het openbare gebied gekeerde gevel(s) van de hoofdbebouwing.

1.44 wonen

Het gehuisvest zijn in een woning zoals omschreven in onderhavige begripsbepalingen.

1.45 woning

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de permanente huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

De afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals:

- a. schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- b. airco's, warmtepompen en ander soortgelijke installaties ten behoeve van duurzaamheidsmaatregelen, mits wordt voldaan aan de wettelijke geluidsnormen.

2.3 breedte, lengte en diepte van een gebouw

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.4 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 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.

2.6 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.

2.7 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.

2.8 de vloeroppervlakte

De gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen daaronder begrepen aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

3.2 Bouwregels

Op de in 3.1 bedoelde gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximumaantal wooneenheden' ten hoogste het met de aanduiding genoemde aantal;
- c. hoofdgebouwen worden gebouwd in de volgende vorm:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': gestapelde woningen;
- d. de voorgevel van hoofdgebouwen wordt in of achter de voorste bouwgrens van het bouwvlak gebouwd;
- e. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- f. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 1 m;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn bedraagt maximaal 2 m;
- d. indien de terreinafscheidingen op de grens met het openbaar gebied staan, bedraagt de bouwhoogte:
 1. maximaal 1 m;
 2. maximaal 2 m, indien deze tenminste op een afstand van 1 m ten opzichte van de perceelgrenzen wordt gerealiseerd;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Verbod

Het gebruik van bijgebouwen voor bewoning is niet toegestaan.

3.3.2 Aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Binnen deze bestemming is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 25 m²;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;
- d. het beroep of de activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend;
- e. er vinden geen horeca- en detailhandelsactiviteiten plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

- f. er vindt geen opslag of verkoop van motorbrandstoffen plaats.

3.3.3 *Afsluiten mechanische ventilatie*

De gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor nieuwe woningen indien ventilatieopeningen, ventilatiesystemen en luchtbehandelingsinstallaties in de woning door bewoners kunnen worden afgesloten en uitgeschakeld bij calamiteiten.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' mogen geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

4.2.2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde in 4.2.1 mogen op of in deze gronden gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits het gaat om:

- a. vervanging van bestaande gebouwen of bouwwerken waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en uitsluitend de bestaande fundering wordt benut;
- b. een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, met een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
- c. een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

4.2.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Bij een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.2.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.2.3 sub a wordt verleend indien bij de aanvraag omgevingsvergunning een archeologisch rapport wordt overlegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag blijkt dat:
 1. de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
 2. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
 3. er geen archeologische waarden zijn.
- c. Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in 4.2.3 sub a kan het bevoegd gezag in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het laten doen van opgravingen door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
 3. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).

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

4.3.1 Werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren zulks ongeacht het bepaalde bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven, saneren, onderzoeken, egaliseren, verlagen, afplaggen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;

- b. het ophogen van de bodem hoger dan 30 cm;
- c. het graven, verbreden, verdiepen van watergangen en waterpartijen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- e. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd het aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- h. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
- i. het verwijderen van ondergrondse fundamenteen en het verwijderen en/of uittrekken van heipalen.

4.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het in 4.3.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in artikel 4.2.3 in acht is genomen;
- b. die in het kader van het normale beheer en onderhoud worden uitgevoerd;
- c. die worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
- d. die een oppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m²;
- e. die niet dieper reiken dan 30 cm beneden peil;
- f. die worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe gecertificeerde instantie;
- g. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
 - 1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
 - 2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

4.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.3.1 wordt verleend indien bij de aanvraag omgevingsvergunning een archeologisch rapport wordt overlegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag blijkt dat:
 - 1. de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
 - 2. archeologische waarden door het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
 - 3. er geen archeologische waarden zijn.
- b. Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in 4.3.1 sub a kan het bevoegd gezag in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het laten doen van opgravingen door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
 - 3. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).

4.4 Advies

Indien sprake is van een activiteit waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, wint de aanvrager vooraf archeologisch advies in bij de door het bevoegd gezag aangewezen archeologisch deskundige.

4.5 Beoordeling

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in 4.2.3 sub a en 4.3.1 sub a te verlenen, vraagt het bevoegd gezag advies aan een archeologisch deskundige.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' de regels van het plan te wijzigen zodanig dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na archeologisch onderzoek, daartoe aanleiding geeft.

Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht.

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

5.2.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen, waaronder stoepen.

5.2.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 5.2.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

5.2.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 5.2.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, het stadsbeeld of het straatbeeld ter plaatse niet onevenredig wordt of kan worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel en verbetering van dat stadsbeeld of dat straatbeeld slechts in geringe mate worden of kunnen worden verkleind, tenzij door het stellen van voorwaarden of anderszins zodanige aantasting kan worden voorkomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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 7 Algemene bouwregels

7.1 Overschrijding bouwgrenzen

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

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 3,0 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt; andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

7.2 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende regels:

- a. Binnen het plangebied mag onder hoofdgebouwen ondergronds worden gebouwd;
- b. de diepte van de ondergrondse bebouwing mag niet meer bedragen dan 3 m onder peil;
- c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a ten behoeve van het ondergronds bouwen buiten de grenzen van het hoofdgebouw, mits er bovengronds geen sprake is van een visueel effect.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Verboden gebruik

Een verboden gebruik, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, is in ieder geval het gebruik:

- a. van onbebouwde gronden voor:
 - 1. het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
 - 2. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 - 3. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;één en ander tenzij dit gebruik verband houdt met:
 - 4. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
 - 5. de opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering;
 - 6. het opslaan of storten van afval- of meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen;
- b. van bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, detailhandel of horeca, voor zover zulks niet expliciet is toegestaan ingevolge de bestemmingsregels.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van Hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. het bouwen van gebouwen voor het openbaar nut, met dien verstande dat:
 - 1. de inhoud van het gebouw ten hoogste 25 m³ bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte van het gebouw ten hoogste 3 m bedraagt;
- b. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Werking wettelijke regelingen

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

10.2 Parkeren

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, dan wel voor het toestaan van een andere planologische gebruiksactiviteit, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd, overeenkomstig de 'Nota parkeernormen (2021)' van de gemeente Oudewater zoals vastgesteld op 14 juli 2021, of de rechtsopvolger(s) daarvan;
- b. als de parkeercijfers als bedoeld onder a wijzigen, wordt met die wijziging rekening gehouden.

10.3 Laad- en losruimte

- a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet:
 - 1. voor bestaand gebruik, waarbij de herbouw van een bouwwerk zonder functiewijziging wordt beschouwd als bestaand gebruik;
 - 2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- of losruimte wordt voorzien.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende laad- en losgelegenheden wordt voorzien, indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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 voor het bouwen, 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 lid 11.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1 sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 11.1 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.

11.2 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 lid 11.2 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 lid 11.2 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. Lid 11.2 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Plesmanplantsoen 6, Oudewater van de gemeente Oudewater.

IntROview B.V.

Sterrenlaan 24

2743 LS Waddinxveen

telefoon 0182 630480

info@introview.nl

www.introview.nl

