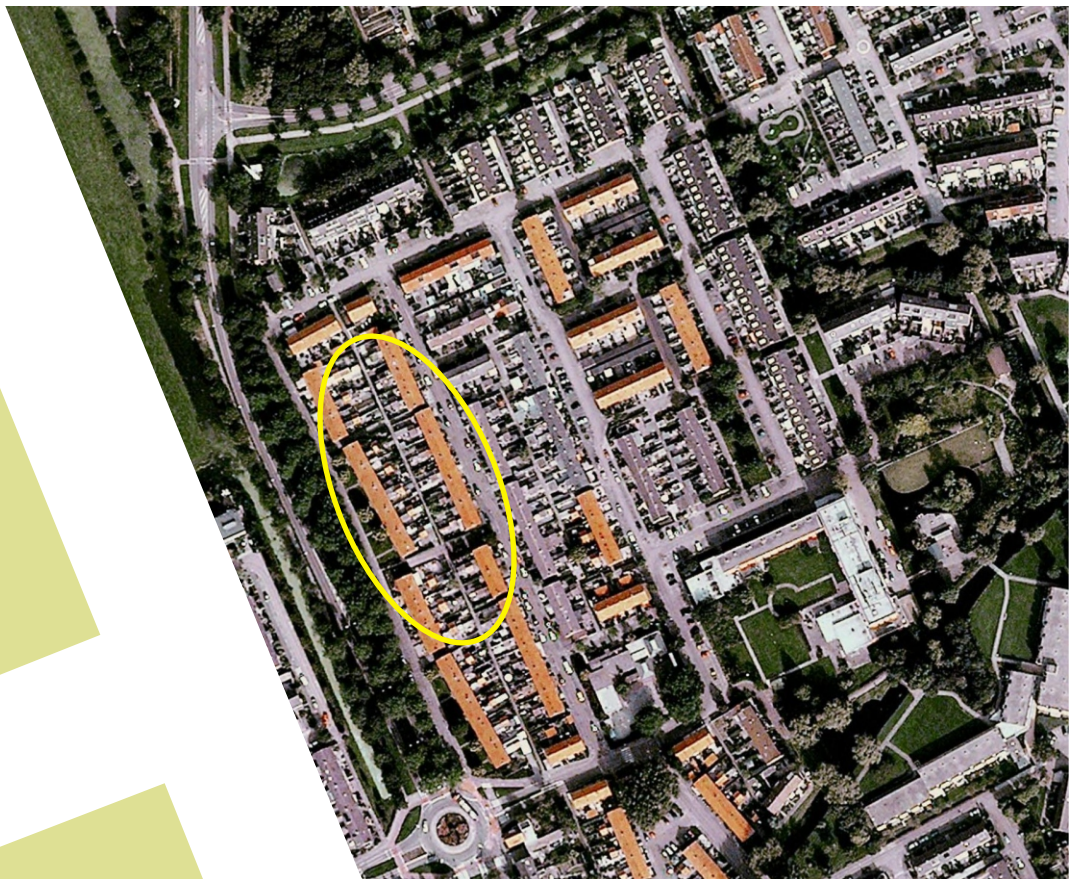


Oudewater

Brede Dijk



bestemmingsplan

Oudewater

Brede Dijk

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0589.0000130409-0001

projectnummer:

185.14269.02

opdrachtleider:

mw. mr. C.T. Ploeger

planstatus

datum:

02-04-2009

20-04-2009

24-09-2009

status:

concept

ontwerp

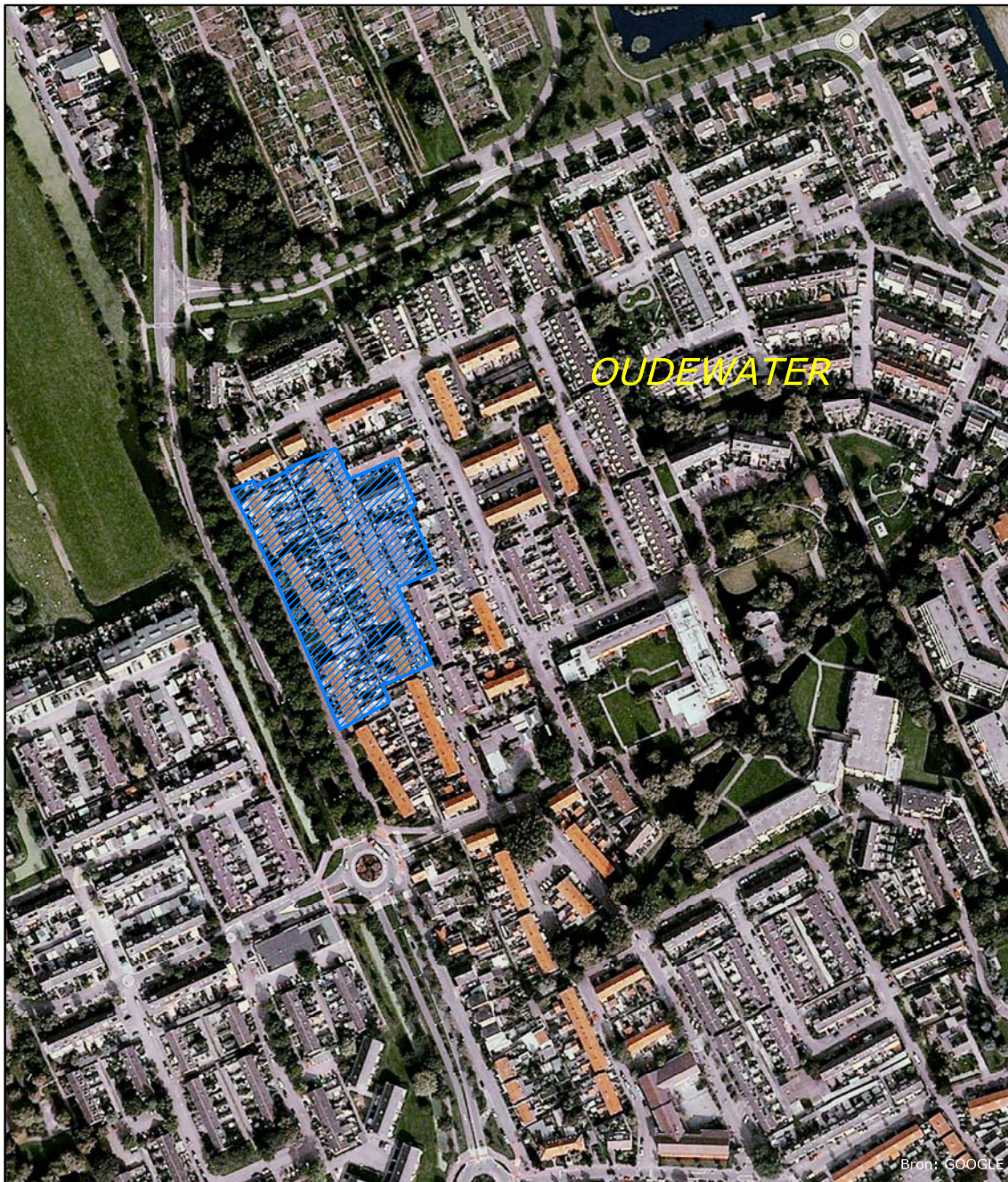
vastgesteld



toelichting

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	blz. 3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Ligging plangebied	3
1.3. Vigerend bestemmingsplan	3
1.4. Leeswijzer	3
2. Huidige en toekomstige situatie	5
2.1. Huidige situatie	5
2.2. Stedenbouwkundige visie	5
2.3. Programmatische aspecten	6
3. Juridische planbeschrijving	7
3.1. Planvorm	7
3.2. Bestemmingsregeling	7
3.3. Handhaving	10
4. Beleidskader	11
4.1. Rijksbeleid	11
4.2. Provinciaal beleid	11
4.3. Gemeentelijk beleid	12
4.4. Conclusie	14
5. Onderzoek	15
5.1. Wegverkeerslawaaï	15
5.2. Bedrijven en milieuhinder	17
5.3. Externe veiligheid	18
5.4. Kabels en leidingen	18
5.5. Bodem- en grondwaterkwaliteit	18
5.6. Luchtkwaliteit	19
5.7. Water	20
5.8. Ecologie	22
5.9. Archeologie	25
6. Uitvoerbaarheid	27
6.1. Economische uitvoerbaarheid	27
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27



Figuur 1.1: Ligging plangebied

legenda

 ligging bestemmingsplan



1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De Woningbouwvereniging Oudewater heeft in samenwerking met Stade Advies BV en de buurtbewoners een toekomstvisie ontwikkeld voor een deel van de Brede Dijk. Het doel is de wijk een nieuwe impuls te geven door middel van een aantal stedenbouwkundige en architectonische ingrepen. Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld met daarin de stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden waaraan het bouwplan moet voldoen. De spelregels in dit beeldkwaliteitsplan dienen als toetsingskader voor de ontwikkeling op deze locatie. ARCO Architecten uit Oudewater heeft de toekomstvisie vertaald in een concreet bebouwingsvoorstel.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het noorden van de kern Oudewater en wordt begrensd door de Brede Dijk, G.R. van Kingschotstraat, Herman de Manstraat en Cornelis Valeriusstraat (zie figuur 1.1).

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Op het plangebied is van toepassing het bestemmingsplan Kern Oudewater, dat op 8 juni 2006 door de gemeenteraad is vastgesteld.

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan Brede Dijk bestaat uit een toelichting, de regels en een plankaart. De toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en de toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de planvorm toegelicht en wordt de achtergrond bij de planregels beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het ruimtelijk relevante beleid voor het plangebied. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 verslag gedaan van het onderzoek op het gebied van verkeer, milieu, water, ecologie, archeologie en cultuurhistorie besproken. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond.

2. Huidige en toekomstige situatie

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie beschreven en wordt ingegaan op de stedenbouwkundige visie en de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied.

2.1. Huidige situatie

De wijk Brede Dijk is een woonbuurt gelegen tussen het buitengebied en de historische binnenstad van Oudewater en wordt van binnenuit ontsloten vanaf de meest noordelijk gelegen rotonde. De wijk is in de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw gerealiseerd en bestaat voornamelijk uit noord-zuidgerichte wegen met aaneengebouwde rijenwoningen in twee lagen met een kap. De richting en maatvoering van de verkaveling sluit aan bij de kavelrichting en de breedte van de kavels in het buitengebied.

De wijk oogt enigszins stenig en sober met weinig variatie in de bebouwing of in de inrichting van de openbare ruimte. Wel versterkt de verkaveling en de eenvoudige bebouwing de helderheid en eenduidigheid van de wijk, waardoor een sterke ruimtelijke samenhang ontstaat. Kenmerkend is het gebrek aan parkeerruimte. De inrichting van de openbare ruimte wordt hoofdzakelijk bepaald door het autoverkeer. De ruimte voor voetgangers en fietsers is tot minimale afmetingen teruggebracht. Een openbare speelplaats ontbreekt.

De Woningbouwvereniging Oudewater heeft het initiatief genomen om samen met de bewoners na te denken over de gewenste verbeteringen in de buurt. Deze zijn verwoord in de toekomstvisie en in het beeldkwaliteitsplan voor de Brede Dijk.

2.2. Stedenbouwkundige visie

Het streven is om het eenzijdige karakter van de Brede Dijk te doorbreken daar waar dit mogelijk is. In overleg met bewoners is gekozen voor de volgende aanpassingen:

1. aanpassingen aan de bestaande bebouwing;
2. het bouwen van nieuwe woningen;
3. het maken van routes;
4. het maken van een plein in het hart van de woonbuurt.

1. Aanpassingen aan de bestaande bebouwing

Een deel van de bestaande woningen aan de Jonkheer A. van Swietenstraat wordt gerenoveerd. De bestaande en te handhaven bebouwing dient een meer individuele uitstraling te krijgen. In overleg met bewoners is besloten de woningen te voorzien van een dakopbouw (een topgevel). Om te voorkomen dat er een aaneengesloten wand met topgevels kan ontstaan, is ervoor gekozen om geen aaneengesloten topgevels toe te staan. Dit betekent dat van de 23 woningen bij maximaal 5 woningen de doorgaande gevel wordt onderbroken door het maken van een topgevel.

2. Het bouwen van nieuwe woningen

Een deel van de bebouwing aan de Brede Dijk wordt afgebroken en vervangen door nieuwbouw. De nieuw te bouwen woningen aan het toekomstige plein bestaan uit een benedenwoning en een bovenwoning. De bovenwoningen zijn bereikbaar via een trap en/of een lift. Een trappenhuis met lift aan de buitengevel is toegestaan wanneer deze als een beeldbepalend element in de straat wordt vormgegeven.

Aan de te handhaven woningen bestaat het voornemen om nieuwbouw te realiseren om de oost-westverbindingen voor langzaam verkeer sociaal veilig en herkenbaar te maken.

3. Het maken van routes

Vanaf de Brede Dijk komen een drietal oost-westroutes. Deze routes zijn gekoppeld aan een aantal nieuwbouwlocaties. Een deel van de bebouwing aan de Brede Dijk wordt gesloopt. Op de plek van de afgebroken woningen is nieuwbouw gepland. Deze bebouwing doorbreekt enerzijds de eentonigheid van de lange bouwblokken. Anderzijds wordt met behulp van deze bebouwing de toekomstige oost-westroutes als zodanig herkenbaar gemaakt. Deze routes maken optimaal gebruik van de aanwezige parkeerplaatsen aan de Brede Dijk mogelijk.

4. Het maken van een plein in het hart van de woonbuurt

Aan de Jonkheer A. van Swietenstraat komt een plein. Direct grenzend aan dit plein wordt een drietal nieuw te bouwen woonblokken gerealiseerd. Deze nieuw te bouwen woningen zijn geschikt voor ouderen en starters.

Parkeren

Er zal worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De parkeergelegenheid voor woningen is bepaald op basis van de parkeernormen van de ASVV¹⁾.

Voor de nieuw te bouwen woningen wordt uitgegaan van de volgende parkeernormen:

Tabel 2.1 Parkeernormen

type woning	norm
starters koop/huur < 85 m ²	1,2 parkeerplaatsen per woning
woningen koop/huur > 85 m ² < 100 m ²	1,5 parkeerplaatsen per woning
woningen koop/huur > 100 m ²	1,8 parkeerplaatsen per woning

Bezoekersparkeren moet altijd als een openbaar toegankelijke parkeerplaats worden aangelegd. De maatvoering van de parkeerplaatsen moet voldoen aan de eisen zoals aangegeven in de ASVV.

2.3. Programmatische aspecten

Het totaal aantal nieuwe woningen bestaat uit 30 appartementen. De beneden- en bovenwoningen zijn geschikt als seniorenwoning. In totaal zijn dit 21 seniorenwoningen en 9 starterswoningen. Uiteraard zijn de seniorenwoningen ook geschikt voor starters. De appartementen hebben een gebruiksoppervlakte van circa 83 m², exclusief balkon. De privéberging van de appartementen is gesitueerd op het maaiveld.

1) ASVV 2004; aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom; CROW; april 2004; Ede.

3. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de planvorm voor het bestemmingsplan. Tevens wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag liggen en welke regeling wordt voorgesteld.

3.1. Planvorm

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader waarbinnen in dit plangebied de beoogde nieuwe ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Deze ontwikkeling is gericht op realisatie van nieuwbouw en renovatie van woningen in het gebied rondom de Brede Dijk. Om die reden is de toegesneden juridische planvorm die van een gedetailleerd eindplan.

3.2. Bestemmingsregeling

Opbouw planregels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregel.

Inleidende regels

Begrippen

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Bestemmingsregels en plankaart

Op de plankaart zijn vrijwel alle functies apart bestemd, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de gebruiksregels, alsmede de ontheffings- en wijzigingsregels te vinden.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

Bestemmingen bestaan doorgaans uit twee vlakken: een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is

een gebied dat op de plankaart is aangegeven waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden op de plankaart doorgaans voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering.

Aanduidingen

Op de plankaart is een onderscheid gemaakt in twee verschillende aanduidingen. De aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken, worden bouwaanduidingen genoemd. Voorbeelden van bouwaanduidingen in het plangebied zijn 'kap' en 'gestapeld'.

Alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen, percentages en oppervlakten, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn maatvoeringaanduidingen.

Bestemmingen

Tuin

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor de voortuinen bij de woningen. Naast een bouwregeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is er een regeling opgenomen voor het bouwen van ten hoogste één aan- en uitbouw bij de aangrenzende bestemming Wonen behorende hoofdgebouwen.

Verkeer - Verblijfsgebied

Het openbaar gebied in het woongebied heeft een verblijfs- en verplaatsingsfunctie. Deze gronden zijn bestemd als Verkeer - Verblijfsgebied. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan zoals parkeren, groen- en waterpartijen, nutsvoorzieningen, speeltoestellen en reclame-uitingen.

Wonen

De 30 appartementen en grondgebonden woningen zijn voorzien van de bestemming Wonen. De gestapelde woningen (21 seniorenwoningen en 9 starterswoningen) zijn voorzien van een specifieke bouwaanduiding 'gestapeld' om andere woningvormen uit te sluiten. Hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd.

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kap' zijn dakopbouwen op de kap toegestaan. Er mogen echter geen aaneengebouwde dakopbouwen worden gebouwd.

Erfbouwing

De regeling ten aanzien van de erfbouwing is gebaseerd op de vigerende regeling van het bestemmingsplan Kern Oudewater.

Op de gronden met de bestemming Wonen die buiten het bouwvlak zijn gelegen, mag het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 40% van het aanwezige zij- en achtererf bedragen, tot een maximum van 50 m². De gronden gelegen op het achtererf dienen voor ten minste 60% onbebouwd te blijven met een minimum van 35 m².

De diepte van aan- en uitbouwen mag, gemeten vanuit de achtergevel van de woning waaraan wordt aan- of uitgebouwd, ten hoogste 3,5 m bedragen. De breedte van de aan- en uitbouwen mag ten hoogste 3 m bedragen, gemeten vanuit de zijgevel van de woning waaraan wordt aan- of uitgebouwd. De afstand tussen aan- en uitbouwen/bijgebouwen en de erf-scheiding dient ten minste 1 m te bedragen, indien deze niet in de perceelgrens worden gebouwd. De afstand van een bijgebouw tot een hoofdgebouw dient ten minste 3 m te bedragen.

Voor aan- en uitbouwen is de maximale goothoogte de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw. Dit betekent dat op deze aan- en uitbouwen een kap mag worden geplaatst, met dien verstande dat de bouwhoogte hiervan ten hoogste gelijk mag zijn aan de hoogte van de tweede bouwlaag.

Naast de woning doet plaatsing van een kap geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit, mits de dakhelling niet groter is dan de dakhelling van het hoofdgebouw. Het uiteindelijke resultaat zal de welstandstoets moeten doorstaan. Voor bijgebouwen geldt een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 4,5 m. Zowel op aan- en uitbouwen als bijgebouwen zijn dakterrassen, dakkapellen en/of dakopbouwen niet toegestaan.

Aan-huis-gebonden beroepen

Aan-huis-gebonden beroepen zijn als ondergeschikte functie bij de hoofdfunctie Wonen toegestaan. Deze mogen alleen voorkomen zolang de omvang niet meer dan 25% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing bedraagt. Dit geldt tot een maximum van 40 m² per woning.

Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

Antidubbeltelregel

Een antidubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

De formulering van de antidubbeltelregel wordt juridisch bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een algemene regeling voor een geringe overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen. De overschrijding van de bouwgrenzen dient wel beperkt te zijn.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Deze bepaling geeft invulling aan de afstemmingsbepaling van artikel 9 van de Woningwet, tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan. Genoemd artikel van de Woningwet regelt primair dat de bouwverordening buiten toepassing blijft voor zover de voorschriften ervan niet overeenstemmen met de voorschriften (regels) van het desbetreffende bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingsplan geen regels bevat ten aanzien van een onderwerp dat in de bouwverordening is geregeld, is de bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaald.

De bepaling dient als uitwerking van de laatste zinsnede en voorkomt dat de bouwverordening onbedoeld aanvullend werkt bij onderwerpen die in het bestemmingsplan bewust niet zijn geregeld, bijvoorbeeld omwille van globaliteit. De relevante onderwerpen staan allemaal in paragraaf 2.5 van de bouwverordening.

Algemene ontheffingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan ontheffing kan worden verleend. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om ontheffing te verlenen van regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarmee door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro het mogelijk is enige flexibiliteit in het plan aan te brengen. Het gaat hierbij om een bevoegdheid en niet om een verplichting. Deze bevoegdheid mag nadrukkelijk niet worden gebruikt om zodanig aanzienlijke wijzigingen van be-

stemmingen te bewerkstelligen, dat daarmee de essentie van het plan wezenlijk wordt veranderd.

Werking wettelijke regelingen

In de regels van een bestemmingsplan wordt in een (toenemend) aantal gevallen met verwijzing naar een (andere) wettelijke regeling, een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. De van toepassing verklaarde wettelijke regeling geldt zoals deze luidt op het moment van de vaststelling van het plan. Wijziging van de wettelijke regeling na de vaststelling van het bestemmingsplan zou anders zonder Wro-procedure een wijziging van het bestemmingsplan met zich mee kunnen brengen.

Overgangs- en slotregel

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangs- en slotregel aan de orde.

Overgangsregel

De formulering van het overgangsrecht is juridisch bindend voorgeschreven in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 Bro).

Slotregel

Deze regel bevat de titel van het plan.

3.3. Handhaving

Het handhavingsbeleid van de gemeente Oudewater is vastgelegd in de Nota Handhavingsbeleid (2005). Deze nota gaat uitsluitend over de handhaving van bouwregelgeving, waaronder ook de handhaving van bestemmingsplannen wordt begrepen. De leidende gedachte daarachter is dat eerst het proces professioneel geleid moet worden alvorens het kan worden geïntegreerd in het grote geheel van andere regulerende taken van de overheid (milieu, APV, politie, Openbaar Ministerie).

Met de nota wordt beoogd om op het gebied van bouw- en woningtoezicht de handhaving verder te professionaliseren alsmede beleidsmatige keuzen te laten maken in de uitvoering en het niveau van de handhaving, waarbij deze tevens wordt bekrachtigd door politieke besluitvorming.

De handhaving van de regelgeving vervat in dit plan is de bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het gaat daarmee met name om de planregels inzake het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken. De Wro bevat een algemeen verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan.

Handhaving van dit plan is van belang om de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid in stand te houden. Daarnaast heeft handhaving uiteraard ook een belangrijke functie in het kader van de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. De planregels in dit plan zijn voldoende duidelijk, concreet en toepasbaar om te kunnen handhaven. Handhaving van het plan zal in de praktijk primair plaatsvinden via de bestemmingsplantoets in het kader van de bouwvergunning en door feitelijk toezicht op de aanwezigheid van bouwwerken en op gebruiksactiviteiten.

4. Beleidskader

De beleidscontext voor de visie op het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

4.1. Rijksbeleid

Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid (2008)

In juni 2008 heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld welke is toegevoegd aan de Nota Ruimte. Deze paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het Rijk deze wil verwezenlijken. In het bijzonder welke belangen zullen worden gewaarborgd in de AmvB Ruimte. De Realisatieparagraaf beschrijft enerzijds voor de Nota Ruimte hoe het beleid van de PKB-teksten worden gerealiseerd en anderzijds voor de andere vigerende ruimtelijke nota's hoe de PKB-teksten, die zijn bedoeld door te werken tot op lokaal niveau, worden gerealiseerd.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten in steden en dorpen maakt het mogelijk functies bij elkaar te brengen waardoor het draagvlak voor voorzieningen en arbeid, zorgtaken en ontspanning beter te combineren zijn. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten vereist een in onderlinge samenhang optimale benutting van het bestaande bebouwde gebied en tegelijk nieuwe bebouwing daar buiten. Volgens de Realisatieparagraaf dient in bestaand stedelijk gebied optimale benutting van bestaand bebouwd gebied plaats te vinden om verrommeling een halt toe te roepen. Hierdoor neemt de noodzaak af om open ruimte te gebruiken voor bebouwing. Het wordt moeilijker gemaakt om nieuwbouw in het buitengebied te realiseren. De bundelingsdoelstellingen uit de Nota Ruimte blijven actueel. Het Rijk toetst of provincies het bundelingsbeleid voor verstedelijking en economische activiteiten in het provinciale en regionale ruimtelijke beleid opnemen.

4.2. Provinciaal beleid

Streekplan Utrecht 2005-2015

In het Streekplan Utrecht 2005-2015, dat met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de vorm heeft aangenomen van een provinciale structuurvisie, zijn voor de kernen rode contouren aangegeven. Binnen deze contouren is een beperkte mate van uitbreiding van het bestaande stedelijke gebied mogelijk, een groot deel zal echter op binnenstedelijke locaties dienen te worden gerealiseerd.

In het Streekplan wordt voor Oudewater rekening gehouden met een woningbouwprogramma in de periode 2005-2015 van totaal 270 woningen. Deze woningen dienen dus voornamelijk binnen de aanwezige restcapaciteit in het bestaande stedelijke gebied te worden gerealiseerd. Het plangebied is gelegen binnen het gebied waar deze restcapaciteit beschikbaar is gesteld.

4.3. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Kern Oudewater (2006)

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Kern Oudewater dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 8 juni 2006. De basis voor de regeling in het bestemmingsplan Kern Oudewater van de bestaande woonfunctie wordt gevormd door een regeling, die uit drie bestemmingen bestaat: Woondoeleinden, Erven en Tuinen.

Over het plangebied is een straalpad gelegen. In dit gebied gelden beperkingen van de bouwhoogte voor gebouwen. De bestaande en toekomstige bebouwing blijft daar ver onder. Het nieuwbouwplan is in strijd met het bestemmingsplan vanwege de wijziging van de verkaveling en het feit dat gestapelde woningen worden gerealiseerd. Ook worden beperkt dak-opbouwen op de bestaande woningen mogelijk gemaakt die in het vigerende plan niet mogelijk zijn. Om de bovenstaande redenen is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Beeldkwaliteitsplan Brede Dijk (2008)

De gemeenteraad heeft op 2 oktober 2008 het beeldkwaliteitsplan Brede Dijk vastgesteld aangezien met dit project niet kan worden volstaan met de geformuleerde gebiedscriteria uit de Welstandsnota. In het beeldkwaliteitsplan staan de stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden aangegeven waaraan bouwplannen moeten voldoen. Het beoogt de garantie te geven voor hoogwaardige ontwikkeling dat enerzijds houvast biedt en anderzijds creativiteit stimuleert.

Structuurvisie (2006)

De structuurvisie biedt het ruimtelijk kader voor de gewenste gebiedsgerichte uitwerkingen op gemeentelijke schaalniveau. Lopende projecten worden met elkaar in verband gebracht en nieuwe projecten worden ingezet. De structuurvisie heeft de volgende functies:

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

Oudewater ligt in het Groene Hart en wil de voordelen van deze ligging (dichtbij open ruimte en kwalitatief goede woongebieden) benutten voor kwalitatief goed wonen. De geplande nieuwbouwproductie van 20 tot 30 woningen per jaar is vergeleken bij de bestaande woningvoorraad (circa 3.800 woningen) zeer klein.

Uitgangspunt is om de woningvoorraad optimaal af te stemmen op de vraag van de verschillende aandachtsgroepen (jongeren/starters, huishoudens met een beperkt inkomen en ouderen). Niet voor elke doelgroep is door een aanpassing van de woningvoorraad voldoende geschikt aanbod te realiseren. Waar de bestaande woningvoorraad geen oplossing biedt, wil de gemeente nieuwbouw als instrument inzetten. Daarbij gaat de gemeente uit van de volgende ontwikkelingen.

Jongeren/starters

In de periode 2005-2025 blijft de groep 20-29 jarigen nagenoeg gelijk: circa 1.300 personen. De gemeente wil deze groep door levensloopbestendig bouwen, aanpassen van de woningtoewijzing en de mogelijkheid van differentiatie in huurcontracten, betere mogelijkheden geven op de woningmarkt.

Gezinnen

De vraag naar eengezinswoningen zal op den duur steeds meer gaan afnemen. De vraag naar eengezinswoningen in het goedkope en middeldure dure segment zal de eerst komende jaren nog groot zijn.

Ouderen

De komende jaren neemt het aantal ouderen sterk toe. De verwachting is dat het aandeel 65-plussers van 1.370 personen in 2005 tot circa 2.160 personen in 2025 toeneemt.

Daarnaast zal door het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen de vraag naar voor ouderen geschikte woningen toenemen. De gemeente wil hierop inspelen door het bieden van moderne en comfortabele woningen voor ouderen met bijvoorbeeld een extra kamer op de begane grond en een mogelijkheid om op de begane grond een douche of badkamer te realiseren.

Binnen de groep ouderen is onderscheid te maken naar ouderen die beperkte bestedingsmogelijkheden hebben (de doelgroep van oudsher) en ouderen met meer bestedingsmogelijkheden.

Op basis van deze ontwikkelingen wordt uitgegaan van de volgende woningbehoefte (tabel 4.1).

Tabel 4.1 Woningbehoefte periode 2005-2025

inwoners	2005	2025
jongeren 20-29 jaar	1.300	1.300
gezinnen met kinderen	7.130	6.540
ouderen 65-101 jaar	1.370	2.160
totaal	9.800	10.000
aantal woningen	3.800	4.300
- koopwoningen	2.500	2.700
- huurwoningen	1.300	1.600
gemiddelde woningbezetting	2,6	2,3

Om aan de woningbehoefte te voldoen, gaat de gemeente in de eerste plaats uit van bouwen op de reeds geplande uitbreidingslocaties en door inbreiding en herinrichting. Het project Brede Dijk past binnen deze beleidsuitgangspunten.

Woonvisie

Overeenkomstig de woonvisie moeten in de jaren 2007 t/m 2010, 120 woningen (30 per jaar) in aanbouw worden genomen. Omdat in de jaren 2003 t/m 2006 een achterstand is opgelopen van 60 woningen, moeten er in de periode 2007 t/m 2010 in principe 180 woningen in aanbouw worden genomen. Gebleken is dat in 2007 geen planmatige woningtoevoeging heeft plaatsgevonden, hetgeen tot gevolg heeft dat in de nog resterende 3 jaren in deze planperiode elk jaar 60 woningen in aanbouw genomen moeten worden. In het woningbouwprogramma 2007-2010 is uitvoering van het project aan de Brede Dijk voorzien voor het jaar 2009/2010.

4.4. Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met het relevante ruimtelijke beleid. Het ruimtelijk beleid voor Oudewater wordt bepaald door de ligging van het Groene Hart. Het restrictieve beleid en de hiermee samenhangende bebouwingscontour beperken de uitbreidingsmogelijkheden maar brengen ook de kansen voor binnenstedelijke vernieuwing in beeld. In het verlengde hiervan is het beleid gericht op het streven naar een betere leefkwaliteit in Oudewater, enerzijds door de kwaliteit van de woonomgeving te verbeteren en anderzijds door inhoud te geven aan onder andere het proces van stedelijke vernieuwing. Het project Brede Dijk valt binnen deze stedelijke vernieuwingsopgave.

5. Onderzoek

5.1. Wegverkeerslawaaï

Beoogde ontwikkeling

Langs de Brede Dijk en de jonkheer A. van Swietenstraat worden nieuwe woningen gerealiseerd. De nieuw te bouwen woningen zijn volgens de Wet geluidhinder nieuwe geluidsgevoelige functies waarvoor akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit onderzoek¹⁾ is uitgevoerd door Lichtveld Buis & Partners. Onderstaand wordt hiervan verslag gedaan.

Toetsingskader

Normstelling

Langs alle wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

De geluidshinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Nieuwe situaties

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Deze hogere grenswaarde mag de uiterste grenswaarde niet te boven gaan. Voor de beoogde binnenstedelijke ontwikkeling geldt een uiterste grenswaarde van 63 dB. De geluidswaarde binnen de woningen (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB. Krachtens artikel 110g van de Wet geluidhinder mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Van deze aftrek is gebruikge maakt.

30 km/h-wegen

De Wet geluidhinder kent geen geluidsnormen voor 30 km/h-wegen. Een verzoek tot vaststelling van hogere grenswaarden is voor deze geluidsbron daarom niet mogelijk. Ter onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting wordt bij gebrek aan wettelijke

1) LBP, Lichtveld, Buis & Partners, woningen Brede Dijk te Oudewater akoestische situatie, kenmerk R070878aaA0.mvb, d.d. 9 februari 2009.

normen aangesloten bij de benaderingswijze die de Wet geluidhinder hanteert voor gezoneerde wegen. Vanuit dat oogpunt worden de eerder vermelde voorkeursgrenswaarde en de uiterste grenswaarde uit de Wgh als referentiekader gehanteerd.

Onderzoek

De nieuwe woningen zijn gelegen binnen de geluidszone van de J.J. Vierbergenweg en de Lijnbaan. Eveneens zijn langs de locatie de Brede Dijk en de jonkheer A. van Swietenstraat wegen gelegen. Deze wegen zijn op basis van het snelheidsregime (30 km/h-wegen) gezoneerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd ten gevolge van het verkeer op deze wegen.

Rekenmethodiek en invoergegevens

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd volgens Standaard Rekenmethode II (SRM II) conform het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006.

De verkeersgegevens die ten grondslag liggen aan dit akoestisch onderzoek staan vermeld in tabel 5.1. De verkeersgegevens van de J.J. Vierbergenweg en de Lijnbaan zijn verkregen van de gemeente Oudewater. Voor de 30 km/h-wegen is een aanname gedaan op basis van de verkeersgegevens voor de Valeriusstraat.

Tabel 5.1 Verkeersintensiteiten in mvt/etmaal (afgerond op 50-tallen)

	2020
J.J. Vierbergenweg	12.100
Lijnbaan	3.740
Brede Dijk	520
jonkheer A. van Swietenstraat	520

Gezoneerde wegen

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Lijnbaan aan de gevels van de nieuwe woningen maximaal 30 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hierbij niet overschreden.

De geluidsbelasting aan de gevels van de nieuwe woningen ten gevolge van het verkeer op de J.J. Vierbergenweg bedraagt maximaal 59 dB. Hierbij wordt de voorkeursgrenswaarde wel overschreden maar de uiterste grenswaarde niet.

Maatregelen bij overschrijding voorkeursgrenswaarde

De geluidsbelasting aan de gevels van de woningen kan worden gereduceerd door maatregelen aan de bron te nemen of in het overdrachtsgebied.

Een maatregel aan de bron is het toepassen van een 'stil wegdek' op de J.J. Vierbergenweg. Het toepassen van bijvoorbeeld dubbellaags ZOAB geeft een geluidsreductie van 3 tot 4 dB. Deze afname is onvoldoende om voor een groot deel van de bebouwing de geluidsbelasting terug te brengen tot onder de voorkeursgrenswaarde. Eveneens geeft het toepassen van een geluidsreducerend wegdek om civieltechnische redenen op kruispunten bezwaren. Dit betekent dat slechts op een klein deel van de weg een 'stil wegdek' toegepast kan worden.

Maatregelen in het overdrachtsgebied in de vorm van geluidsschermen stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard. In deze situatie zou namelijk een scherm met een hoogte van meer dan 5 m benodigd zijn.

Een andere maatregel aan de bron is het verlagen van de maximumsnelheid van 50 km/h naar 30 km/h. De J.J. Vierbergenweg is echter een doorgaande ontsluitingsweg waar een goede doorstroming gewenst is. Snelheidsbeperkende maatregelen zouden de doorstroming alleen maar belemmeren.

Geconcludeerd kan worden dat redelijkerwijs geen maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting aan de gevels van de woningen ten gevolge van het verkeer op de J.J. Vierbergenweg te reduceren.

30 km/h-wegen

Ten gevolge van het verkeer op de Brede Dijk bedraagt de geluidsbelasting aan de gevels van de nieuwe woningen maximaal 51 dB. De maximale geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de jonkheer A. van Swietenstraat bedraagt 55 dB. Hierbij wordt de voorkeursgrenswaarde, zoals die zou gelden als de wegen gezoneerd zouden zijn, overschreden. Omdat maatregelen niet mogelijk en/of gewenst zijn en de uiterste grenswaarde niet wordt overschreden, is sprake van een aanvaardbare akoestische situatie.

Conclusie

Ten gevolge van het verkeer op de Lijnbaan, de Brede Dijk en de jonkheer A. van Swietenstraat is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat aan de gevels van de nieuwe woningen.

De nieuwe woningen ondervinden een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het verkeer op de J.J. van Vierbergenweg. Omdat maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied niet geheel doelmatig en/of gewenst zijn, dient aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oudewater een verzoek tot vaststelling van hogere waarden te worden gedaan. Een en ander is vastgelegd in tabel 5.2.

Tabel 5.2 Ontheffingswaarden

ontwikkeling	aantal woningen	bouwlaag	ontheffingswaarde	geluidsbron
woningen blok D noord	3	Bg/1 ^e /2 ^e	57 dB	J.J. Vierbergenweg
woningen blok D zuid	1	Bg	58 dB	J.J. Vierbergenweg
	2	1 ^e /2 ^e	59 dB	J.J. Vierbergenweg

De betreffende hogere waarde zal in het kadaster worden vastgelegd.

In het bouwplan zal rekening worden gehouden met maatregelen om de binnenwaarde van 33 dB te bereiken.

5.2. Bedrijven en milieuhinder

Normstelling en beleid

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (herziene versie, 2007). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof- en geluidshinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

Onderzoek en conclusie

In de directe omgeving van het plangebied zijn woningen aanwezig. In de (verdere) omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die vanuit milieuhygiënisch oogpunt van invloed zijn op de woningbouw op de ontwikkelingslocatie. Andersom levert de woningbouw ook geen belemmering op voor de bestaande bedrijven.

5.3. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken¹⁾ en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Onderzoek en conclusie

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of die anderszins als risicovol zijn aan te merken. Ook worden in de directe omgeving van het plangebied geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het spoor, het water of door leidingen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling.

5.4. Kabels en leidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Door het plangebied loopt een straalpad. Aan dit straalpad is een maximale bouwhoogte van 100 m verbonden. De geprojecteerde woningen uit het voorliggend bestemmingsplan voldoen ruimschoots aan deze maximale bouwhoogte. Daarnaast zal de bouwhoogte worden vastgelegd in de regels. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.5. Bodem- en grondwaterkwaliteit

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de

1) Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.

grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Onderzoek en conclusie

Voor de ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek¹⁾ uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat er geen verontreiniging is aangetroffen en de grond geschikt is voor de functie van het wonen. Bij de sloopwerkzaamheden zullen asbesthoudende materialen worden aangetroffen. Vooruitlopend op deze werkzaamheden zal door een gecertificeerd bedrijf onderzoek worden verricht naar de aanwezigheid van asbest. De verwijdering van aangetroffen asbesthoudende materialen zal plaatsvinden door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf.

Er wordt geconcludeerd dat het aspect bodem- en grondwaterkwaliteit het bestemmingsplan niet in de weg staat.

5.6. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 5.3 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 5.3 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

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

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

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

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);

1) Verkennend bodemonderzoek 13778, Grondslag, 04-09-2008.

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

Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In het Besluit NIBM en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 1% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 500 woningen of een kantooroppervlak van 33.333 m² (langs één ontsluitingweg).

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied.

Onderzoek

In het plangebied zullen 24 woningen worden gesloopt. Daarvoor in de plaats zullen 30 nieuwe woningen in de vorm van appartementen en grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Het aantal woningen in het plangebied zal dus toenemen met 6. Dit betekent dat het plan valt onder het Besluit NIBM. De ontwikkeling is derhalve vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden uit de Wlk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel gekeken naar de achtergrondconcentraties op de ontwikkelingslocatie. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties stikstofoxide (20,7 µg/m³) en fijn stof (20,4 µg/m³) en het aantal overschrijdingen van de 24-uursgemiddelde waarde voor fijn stof (11 overschrijdingen) ruim onder de vigerende grenswaarden zijn gelegen.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat de Wlk de realisatie van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is er sprake van een goed woon- en leefmilieu ter plaatse van de beoogde ontwikkeling.

5.7. Water

Watertoets en waterbeheer

In het projectgebied wordt het waterbeheer gevoerd door het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. De rioleringstaak binnen het plangebied valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Oudewater. In het kader van de wettelijk verplichte watertoets wordt over deze ruimtelijke ontwikkeling overleg gevoerd met de waterbeheerder, waarna de opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid stedelijk waterbeheer

In de *Waterstructuurvisie* (2002) van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is een langetermijnvisie (voor 2050) en een middellangetermijnvisie (tot 2015) ontwikkeld voor een duurzamer waterbeheer voor het beheersgebied. In het plangebied speelt het ontwikkelen van een duurzaam stedelijk waterbeheer, voor zowel bestaand als nieuwbouwgebied. Het gaat dan met name om schoon water schoonhouden en zo lang mogelijk vasthouden, infiltreren, afkoppelen, daar waar mogelijk aanleggen van een verbeterd gescheiden riolering en het realiseren van voldoende *waterberging*.

Het *Waterbeheersplan* 2003-2007 (2004) van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden beschrijft de doelstellingen en het beleid voor zowel het waterkwaliteits- als het waterkwantiteitsbeheer. Algemene doelstellingen van het beleid zijn:

- vastleggen van ruimte voor het oplossen van huidige en toekomstige knelpunten 'wateroverlast' en 'watertekort', om water op te vangen en zo elders wateroverlast te voorkomen (piekberging) of om water te reserveren voor droge periodes (seizoensberging);
- saneren van vervuilingsbronnen en vermijden van nieuwe vervuilingsbronnen, onder meer door gebruik van niet uitloogbare materialen, terugdringen van de vuilemissie van wegen en het verminderen van de emissie van bestrijdingsmiddelen.

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is inmiddels gestart met de voorbereidingen voor het opstellen van een nieuw waterbeheerplan voor de periode 2009-2015.

Huidige situatie waterhuishouding

Het plangebied ligt in het noordelijke deel van de kern Oudewater en bestaat uit woningen, groen en ontsluitende wegen. De maaiveldhoogte bedraagt circa NAP 0 m en de bodem bestaat uit zware klei. Volgens de Bodemkaart van Nederland is ter plaatse van het plangebied sprake van grondwatertrap II. Dat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand hier van nature minder dan 0,4 m beneden het maaiveld ligt, terwijl de gemiddeld laagste grondwaterstand tussen 0,5 m en 0,8 m beneden het maaiveld ligt.

Het plangebied bevindt zich in de polder Noord-Linschoten. In het betreffende peilgebied wordt een vast peil van NAP -2,05 m gehandhaafd. Circa 40 m ten noorden van het plangebied bevindt zich een watergang, dit is geen primaire watergang. Circa 40 m ten westen van het plangebied bevindt zich het oppervlaktewater van de Kerkwetering, deze wordt wel aangemerkt als een primaire watergang. De Brede Dijk doet dienst als waterkering, het plangebied valt gedeeltelijk binnen de keurzone van deze waterkering.

Het plangebied is momenteel aangesloten op een gemengd rioolstelsel.

Toekomstige situatie waterhuishouding

Een deel van de woningen binnen het plangebied wordt gerenoveerd, een deel blijft gehandhaafd en een deel wordt gesloopt en herontwikkeld. Als gevolg van deze ontwikkeling neemt het verhard oppervlak toe met circa 150 m² (de gesloopte woningen hebben een oppervlakte van circa 950 m², terwijl de nieuwbouw een oppervlakte heeft van circa 1.100 m²). Aangezien het verhard oppervlak slechts in geringe mate toeneemt, hoeft er geen compensatie in de vorm van nieuw open water gerealiseerd te worden.

De nieuwe woningen worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Op die manier kan bij toekomstige vervanging van het bestaande gemengde rioolstelsel door een gescheiden stelsel in de omgeving hier eenvoudig op worden aangesloten. Het relatief schone hemelwater wordt dan afgevoerd naar het oppervlaktewater elders. In dat geval wordt uiteindelijk het schone hemelwater niet afgevoerd naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie.

Bij de bouw dient zoveel mogelijk gebruik te worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen (geen zink, koper, lood en PAK's-houdende materialen) die niet uitlogen, dan wel worden de bouwmaterialen voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen nadelige waterhuishoudkundige gevolgen.

5.8. Ecologie

In deze paragraaf is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is vermeld welke ontwikkelingen het bestemmingsplan mogelijk maakt. Vervolgens is aangegeven waaraan deze ontwikkelingen – wat ecologie betreft – moeten worden getoetst. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het toetsingskader dat wordt gevormd door het beleid van Rijk, provincie en gemeente, en het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald.

Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit een woongebied met groenstructuur en ontsluitingswegen.

Beoogde ontwikkelingen

Binnen het plangebied wordt een aantal woningen gerenoveerd, een deel blijft gehandhaafd en een deel wordt gesloopt en vervangen door appartementen. Daarbij wordt een klein gedeelte van de openbare ruimte opnieuw ingericht met groen. De voorgenomen ontwikkelingen kunnen als volgt worden omschreven:

- sloopwerkzaamheden;
- grondwerkzaamheden;
- realisatie nieuwbouw;
- nieuwe groeninrichting.

Toetsingskader*Beleid*

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

*Normstelling**Flora- en faunawet*

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, veront-rusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

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

De Flora- en faunawet is in zoverre voor de onderhavige ontwikkeling van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

De ontwikkelingslocatie vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura-2000. Ook zijn er geen provinciale ecologische verbindingso-nes in of nabij het plangebied gesitueerd (de dichtstbijzijnde is op circa 700 m ten noorden van het plangebied). Gebiedsbescherming komt derhalve niet meer aan de orde.

Soortenbescherming

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van algemene ecologische kennis- en verspreidingsatlassen (Broekhuizen, 1992; Limpens, 1997, www.ravon.nl, www.waarneming.nl) waarin de waarnemingen zijn aangegeven. Via het Natuurloket (www.natuurloket.nl) kan een indicatie worden verkregen van de beschikbaarheid van soor-tengegevens bij verschillende Particuliere Gegevensbeherende Organisaties (PGO's).

Planten

Volgens het Natuurloket zijn vaatplanten goed onderzocht binnen het betreffende kilometerhok. Er zijn twee licht beschermde vaatplanten aangetroffen binnen het betreffende kilome-terhok (categorie 1). Mogelijk gaat het hier om dotterbloem en zwanenbloem die in en nabij de sloten groeien. Er zijn geen watergangen in het plangebied gelegen, zodat watermin-nende soorten als dotterbloem en zwanenbloem hier dan ook niet zijn te verwachten. De verwachting is dat er gezien de verspreidingsgegevens en de voorkomende biotopen geen groeiplaatsen van zwaar beschermde vaatplanten binnen het plangebied voorkomen.

Vogels

Het Natuurloket geeft aan dat broedvogels niet onderzocht zijn. Op het terrein bevinden zich bomen en gebouwen waarin vogels kunnen broeden. Mogelijk dat soorten als gierzwaluw en huismus hun nestplaatsen in de gebouwen hebben. De bomen kunnen geschikt zijn voor al-gemene soorten als merel, spreeuw, koolmees en pimpelmees. Voor bodembroeders wordt het terrein teveel verstoord vanuit het omliggende woongebied.

Zoogdieren

Het Natuurloket meldt dat zoogdieren niet onderzocht zijn binnen het betreffende kilometerhok. Op basis van de atlas van Nederlandse zoogdieren (Broekhuizen, 1992) worden alge-mene soorten in (de omgeving van) het plangebied verwacht, zoals mol, egel, huisspitsmuis en veldmuis. De bomen en bebouwing bieden mogelijk vaste verblijfplaatsen voor vleermui-zen. Het opgaand groen kan ook als foerageergebied en vliegroute dienen voor vleermuizen.

Amfibieën

Volgens het Natuurloket is het kilometerhok niet onderzocht op amfibieën. Mogelijk dat al-gemene soorten als gewone pad en bruine kikker gebruikmaken van het plangebied als win-terverblijfplaats. Overige soorten worden gezien het ontbreken van watergangen binnen de planlocatie niet verwacht.

Overige beschermde soorten

Gezien het ontbreken van oppervlaktewater binnen het plangebied wordt het voorkomen van vissen uitgesloten. Beschermde of bijzondere reptielen en insecten kunnen worden uitgeslo-ten, gezien de voorkomende biotopen en de hoge eisen die dergelijke soorten stellen aan hun leefgebied; het plangebied voldoet hier niet aan.

In tabel 5.4. staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen de locatie (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 5.4 Beschermde soorten in het plangebied en het beschermingsregime

vrijstellingsregeling Ffw	ontheftingsregeling Ffw	
(categorie 1)	(categorie 2)	(categorie 3)
mol, egel, huisspitsmuis en veldmuis	alle vogelsoorten	alle vleermuizen
gewone pad en bruine kikker		

Toetsing

Soortenbescherming

Verstoring

Tijdens de sloop en bouw treedt er geluids- en lichtverstoring op door gebruik van bouwmachines, bouwwerkzaamheden, verkeersbewegingen en het gebruik van bouwlampen binnen het plangebied en omgeving. Om deze tijdelijke verstoring te minimaliseren, dient er tijdens de bouwwerkzaamheden rekening gehouden te worden met kwetsbare perioden van de betreffende diersoorten. Ook kan lichtverstoring beperkt worden door het afschermen van de lichtbronnen.

De planontwikkeling kan dus leiden tot verstoring van alle aanwezige soorten. Voor deze ingrepen zal geen ontheffing nodig zijn voor de soorten uit categorie 1 waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt. Voor de voorkomende broedvogels op de locatie geldt dat indien de planwerkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal van 15 maart t/m 15 juli) worden opgestart, er qua vogels geen strijdigheid met de Flora- en faunawet is. Nesten van grotendeels of geheel van menselijke activiteiten afhankelijke soorten (zoals ooievaar, torenvalk, kerkuil, steenuil, zwaluwen) zijn, indien ze nog in functie zijn, jaarrond beschermd. Het vervangen, repareren of in de directe omgeving verplaatsen van een kast voor één van bovengenoemde soorten wordt niet gezien als een overtreding, zolang er maar nestgelegenheid beschikbaar blijft.

Indien vaste rust-, verblijfs- of voortplantingsplaatsen van vleermuizen in de gebouwen of bomen aanwezig blijken te zijn of primaire migratieroutes of foerageergebieden in het plangebied aangetast worden door de planontwikkeling (hetgeen aan de hand van nader veldonderzoek in de periode april t/m juli moet worden vastgesteld), dient ontheffing te worden aangevraagd bij het Ministerie van LNV. In het geval van dergelijke zwaar beschermde soorten (categorie 3) geldt een relatief zware procedure waarbij eisen worden gesteld aan mitigatie en compensatie. Indien de vereiste maatregelen worden genomen zal de gunstige staat van instandhouding van deze soorten niet in gevaar komen, temeer daar deze allen regionaal en landelijk vrij algemeen zijn. Het verlenen van ontheffing kan daarom in alle redelijkheid worden verwacht en de Flora- en faunawet zal daarom de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Conclusie

- De planontwikkeling kan leiden tot verstoring van alle aanwezige soorten. Voor deze ingrepen zal geen ontheffing nodig zijn voor de soorten uit categorie 1 waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt.
- Voor de voorkomende broedvogels op de locatie geldt dat indien de planwerkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal van 15 maart t/m 15 juli) worden opgestart, er qua vogels geen strijdigheid met de Flora- en faunawet is. Nesten van grotendeels of geheel van menselijke activiteiten afhankelijke soorten (zoals ooievaar, torenvalk, kerkuil, steenuil, zwaluwen) zijn, indien ze nog in functie zijn, jaarrond beschermd. Het

vervangen, repareren of in de directe omgeving verplaatsen van een kast voor één van bovengenoemde soorten wordt niet gezien als een overtreding, zolang er maar nestgelegenheid beschikbaar blijft.

- Indien vaste rust-, verblijfs- of voortplantingsplaatsen van vleermuizen in de gebouwen of bomen aanwezig blijken te zijn of primaire migratieroutes of foerageergebieden in het plangebied aangetast worden door de planontwikkeling (hetgeen aan de hand van nader veldonderzoek in de periode april t/m juli moet worden vastgesteld), dient ontheffing te worden aangevraagd bij het Ministerie van LNV. In het geval van dergelijke zwaar beschermde soorten (categorie 3) geldt een relatief zware procedure waarbij eisen worden gesteld aan mitigatie en compensatie. Indien de vereiste maatregelen worden genomen zal de gunstige staat van instandhouding van deze soorten niet in gevaar komen, temeer daar deze allen regionaal en landelijk vrij algemeen zijn. Het verlenen van ontheffing kan daarom in alle redelijkheid worden verwacht en de Flora- en faunawet zal daarom de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Met inachtneming van genoemde voorwaarden staat de Flora- en faunawet het bestemmingsplan niet in de weg.

5.9. Archeologie

Regelgeving en beleid

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan de bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005-2008, de Nota Belvédère, de Nota Ruimte en het Structuurschema Groene Ruimte 2.

Onderzoek en conclusie

Ten aanzien van archeologie geldt dat er een lage verwachtingswaarde is voor het aantreffen van archeologische sporen¹⁾ waardoor hier geen extra aandacht aan hoeft te worden besteed in de vorm van archeologisch bodemonderzoek.

Geconcludeerd wordt dat er in het plangebied geen cultuurhistorische dan wel archeologische waarden aanwezig zijn waarmee bij de verdere planvorming rekening dient te worden gehouden.

1) Cultuurhistorische waardenkaart provincie Utrecht, en IKAW.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Het project zal in hoofdzaak op kosten van Woningbouwvereniging Oudewater (WBVO) worden gerealiseerd. Hieraan zijn geringe kosten en risico's voor de gemeente verbonden. Gelet op het feit dat het hier om een bouwplan gaat met een relatief geringe invloed op de omgeving valt niet te verwachten dat er sprake zal zijn van het optreden van (grote) planschade. Uiteindelijke planschade wordt op 50/50 basis verrekend tussen de WBVO en de gemeente. De herinrichting van het openbaar gebied komt geheel voor rekening van WBVO.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De Woningbouwvereniging Oudewater heeft in samenwerking met Stade Advies BV en de buurt bewoners een toekomstvisie ontwikkeld voor een deel van de wijk Brede Dijk. Diverse bijeenkomsten zijn georganiseerd om tot een zo breed mogelijk gedragen toekomstvisie te komen. Naast berichten in de huurderspost en lokale media, is er een speciale nieuwsbrief ontwikkeld waarmee alle bewoners werden geïnformeerd. Het traject is afgesloten met een Wijkconferentie.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 mei tot en met 1 juli 2009 ter inzage gelegen. De zienswijzen hebben tot een beperkte wijziging van het ontwerpbestemmingsplan geleid. De wettelijk voorgeschreven overlegpartners hebben positief geadviseerd over het plan.