

Bestemmingsplan Schuylenburcht Oudewater

NL.IMRO.0589.BPDeSchuylenburcht-VA01

30 september 2021

Inhoud

1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied.....	4
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	6
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	8
2.1 Bestaande situatie plangebied	8
2.2 Stedenbouwkundige context.....	9
2.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten	11
2.4 Toekomstige situatie plangebied	11
Hoofdstuk 3 Beleidskaders.....	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.2 Provinciaal beleid	19
3.3 Gemeentelijk beleid	22
Hoofdstuk 4 Onderzoek	24
4.1 Milieuaspecten	24
4.2 Waterhuishouding	35
4.3 Ecologie.....	37
4.4 Archeologie en cultuurhistorie	40
4.5 Verkeer en parkeren	42
4.7 Kabels en leidingen	46
Hoofdstuk 5 Juridische planopzet.....	48
5.2 Bestemmingsregels	49
5.3 Overgangsrecht	51
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid.....	52
Hoofdstuk 7 Inspraak, overleg en zienswijzen	53
7.1 Inspraak.....	53
7.2 Overleg	53
7.3 Zienswijzen	54

Bijlagen

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1 Bezonningsstudie
- Bijlage 2 Bomen Effect Analyse
- Bijlage 3 Bomeninventarisatietabel
- Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 5 Bodem en asbestbodemonderzoeken - A
- Bijlage 6 Bodem en asbestbodemonderzoeken - B
- Bijlage 7 Bodem en asbestbodemonderzoeken - C
- Bijlage 8 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai
- Bijlage 9 Samenvatting Watertoets
- Bijlage 10 Watertoets
- Bijlage 11 Ecologisch onderzoek
- Bijlage 12 Quickscan ecologie en aanvullend onderzoek - A
- Bijlage 13 Quickscan ecologie en aanvullend onderzoek - B
- Bijlage 14 Stikstofdepositie Aeriusberekening
- Bijlage 15 Reactienota n.a.v. de inspraak
- Bijlage 16 Ontwerpbesluit Hogere waarde
- Bijlage 17 Nota Zienswijzen

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Woonzorgcentrum de Schuylenburcht ligt in de wijk Klein Hekendorp aan de rand van het centrum van Oudewater. Het huidige complex, gebouwd in 1973, voldoet niet meer aan de hedendaagse wensen en eisen en is toe aan vernieuwing. Woningbouwvereniging De Woningraat heeft het voornemen om op deze locatie een nieuw wooncomplex te ontwikkelen.

Het nieuwe complex bestaat uit 4 bouwdelen waarvan de twee zuidelijke bouwdelen zijn verbonden met een 1-laags tussenlid. De nieuwe ontwikkeling zal aansluiten bij de huidige en toekomstige woonvraag in Oudewater. Het woningaanbod zal bestaan uit sociale huurwoningen en reguliere appartementen. In totaal zullen er 69 appartementen worden gerealiseerd waarvan 48 driekamer woningen en 21 tweekamer reguliere appartementen.

Op basis van de beheersverordening 'Oudewater en landelijk gebied Hekendorp en Papekop' en de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Kern' is de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk. De geldende regeling dient hiervoor herzien te worden.

Op 11 juni 2020 heeft de gemeenteraad in zijn openbare vergadering het beeldkwaliteitsplan de Schuylenburcht vastgesteld.

Het voorliggende bestemmingsplan is uitwerking van het beeldkwaliteitsplan en vormt de juridisch-planologische regeling die de voorgenomen ontwikkeling mogelijk maakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van Oudewater in de wijk Klein Hekendorp. Het plangebied wordt begrensd door de Hekendorperweg, de Heemraadsingel en de Joh. J. Vierbergenweg. Het plangebied is ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan iets gewijzigd: de ten westen van de Hekendorperweg gelegen parkeerstrook is nu ook opgenomen in het plangebied.



Ligging plangebied (bron: google maps)



Begrenzing plangebied (bron: google maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied aan de Hekendorperweg is de beheersverordening 'Oudewater en landelijk gebied Hekendorp en Papekop' (NL.IMRO.0589.BVOudewater-BVA1) van toepassing. Om een actueel planologisch kader te behouden is een beheersverordening vastgesteld. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Oudewater op 28 september 2017. Het gaat in een beheersverordening uitsluitend om de bestaande situatie, zowel de 'waarneembare' bestaande situatie en de planologisch bestaande situatie.

Het plangebied heeft op basis van de beheersverordening de aanduiding 'Kern'. Voor dit gebied is de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Kern' van kracht, vastgesteld op 8 juni 2006. Het plangebied heeft op basis van het bestemmingsplan 'Kern' de bestemming 'Wooncomplex', de bestemming 'Tuinen', de bestemming 'Groenvoorzieningen' en de bestemming 'Water'. De maximale bouwhoogte binnen de bestemming 'Wooncomplex' bedraagt 12 meter. Op de gronden aangewezen voor bestemming 'Tuinen', 'Groenvoorzieningen' en 'Water' mogen geen hoofdgebouwen worden gebouwd.

Toets aan beheersverordening en bestemmingsplan regels

Het initiatief betreft de ontwikkeling van een nieuw wooncomplex met 69 appartementen waarvan 48 driekamer woningen en 21 tweekamer reguliere appartementen. Het nieuwe wooncomplex wordt deels gesitueerd binnen de bestemmingen 'Tuinen', 'Groenvoorzieningen' en 'Water' en heeft een maximale bouwhoogte van ca. 18 meter. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de regeling van de beheersverordening 'Oudewater en landelijk gebied Hekendorp en Papekop'. Het initiatief is op basis hiervan niet uitvoerbaar. Een uitsnede van de verbeelding (bestemmingsplan 'Kern' is hieronder weergegeven.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kern' (bron: gemeente Oudewater)

1.4 Leeswijzer

De bestaande en toekomstige situatie wordt in hoofdstuk 2 beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het beleid beschreven dat relevant is voor deze ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid beschreven, waarbij aandacht wordt gegeven aan de financiële haalbaarheid,

de milieutechnische randvoorwaarden en de planologische randvoorwaarden. Daarna wordt in hoofdstuk 5 een toelichting gegeven op de regels. In hoofdstuk 6 nader ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. Tot slot volgt in hoofdstuk 6 de inspraak, het overleg en de zienswijzen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie plangebied

De driehoekvormige kavel van Schuylenburcht wordt gevormd door de doorgaande J.J. Vierbergenweg aan de oostzijde, de Heemraadsingel aan de noordzijde en de Hekendorperweg aan de westzijde. Schuylenburcht ligt binnen een overgang van twee groen- en waterstructuren. De oude Kerkwetering langs de J.J. Vierbergenweg komt vanuit het noorden samen met de groen- en waterstructuur van de wijk. De huidige kavel wordt aan de zuid- en westzijde begrensd door de Hekendorperweg terwijl de groen- en waterstructuur doorloopt en visueel een groter gebied vormt rondom Schuylenburcht.

Het gebouw Schuylenburcht was een solitaire massa in het groen. Het gebouw Schuylenburcht bestond uit vier bouwlagen in de westvleugel en twee bouwlagen in de noordvleugel. In het gebouw waren 55 zorgappartementen aanwezig. Het wooncomplex Schuylenburcht heeft een tijd lang leeggestaan en is nu gesloopt.

De omgeving is parkachtig aangelegd met gras en bomen. Direct tegen het gebouw aan lag een smalle tuin met wat beplanting en kleine heesters. De tuin aan de J.J. Vierbergenweg is dichter beplant en werd uitsluitend gebruikt door de bewoners. De tuin van de Schuylenburcht was aan de zijde van de Hekendorperweg afgesloten met een schutting. Via de noordzijde van de locatie was de tuin wel toegankelijk. Ontsluiting van het plangebied vindt plaats op de Hekendorperweg. Het parkeren vond plaats op maaiveld, in het plangebied waren 43 parkeerplaatsen aanwezig.



Het gebouw Schuylenburcht voor de sloop (bron: Van Hoogevest Architecten)

2.2 Stedenbouwkundige context

Oudewater is gelegen midden in het Groene Hart en wordt omringd door agrarisch groen. De wijken Klein Hekendorp en Brede Dijk zijn uitbreidingen van de stad op voormalig agrarisch gebied. De richting van de oorspronkelijke ontginningsstructuur is deels terug te zien in de structuur van de wijken. De uitlopende lintbebouwing rond de Goudse straatweg volgt de richting van de Hollandse IJssel.

Klein Hekendorp heeft een homogene, orthogonale structuur. De wijk is opgebouwd in een traditionele blokken en strokenverkaveling. Schuylenburcht is naast onderdeel van Klein Hekendorp ook onderdeel van de zone tussen Klein Hekendorp en de oude stad. Deze zone rondom de J.J. Vierbergenweg kenmerkt zich door hogere en grotere volumes.

Oudewater bestaat voor een groot deel uit grondgebonden woningen van 2 tot 3 bouwlagen veelal met een traditionele zadelpak. Hiertussen zijn een aantal hoogte accenten, veelal gekenmerkt door een andere functie of typologie. Dit zijn onder andere zorgcentra, kerkgebouwen, industrieloosden en school gebouwen. Het oude centrum heeft een hogere dichtheid en gemiddeld hogere bouwhoogte dan de omliggende wijken. De variatie in bouwhoogte is hier groter. De Grote Kerk en de St. Franciscuskerk vormen de hoogte accenten. Klein Hekendorp en de Brede Dijk zijn homogeen in structuur en bouwhoogte. De opzet van de wijk met repeterende elementen zorgt hiervoor. Binnen Klein Hekendorp is het huidige Schuylenburcht met 4 tot 5 lagen een hoogte accent, passend bij de typologie van galerijflat.

Architectuur

De architectuur in de wijk is zowel in vorm als materiaal vrij homogeen. Kleurgebruik en materialisering zijn ingetogen en passend bij de trend in de jaren '70. Schuylenburcht en de vier naastgelegen blokken met rijwoningen wijken hiervan af met hun rode baksteen.

Groen

Aan de randen van de wijk en langs de Heemraadsingel zijn de meest opvallende groenstructuren te zien. Daartussen staan nauwelijks noemenswaardige bomen of bomenrijen. De locatie van Schuylenburcht, op de plek waar de Heemraadsingel en de J.J. Vierbergenweg samenkomen, is dan ook een van de meest groene plekken van de wijk.

Langs de Heemraadsingel en op de locatie zelf zijn de bomen redelijk los verspreid. Er staan onder meer essen, elzen en in de 'tuin' van de Schuylenburcht (sier-) fruitbomen en een grote berk. De haagbeuk op de hoek van de Heemraadsingel en Hekendorpweg en drie Kersenbomen binnen de tuin zijn benoemd als waardevol op de gemeentelijke 'beschermde bomen kaart'. Langs de J.J. Vierbergenweg staan 3, niet helemaal complete bomenrijen. Deze bestaan deels uit essen (aan de kant van Klein Hekendorp), en deels uit platanen. Het plangebied wordt aan twee zijden omsloten door water: de Heemraadsingel en de restanten van de Kerkwetering. De oevers van beide waterlopen zijn natuurlijk en groen aangelegd.



Stedenbouwkundige structuur (bron: Van Hoogevest Architecten)

2.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Voor de locatie Schuylenburcht zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld die een transformatie mogelijk maken van de bestaande inrichting en bebouwing naar een woongebied voor circa 65 appartementen in de goedkope (huur)sector met aanvullende maatschappelijk (zorg)voorzieningen. Gestreefd wordt naar een ensemble van aantrekkelijke alzijdige woongebouwen in een parkachtige setting van water en beplanting, dat een verbinding vormt tussen de grotere schaal van de zone langs de provinciale weg en de bestaande bebouwing van Klein Hekendorp. De structuur van de wijk volgt de oorspronkelijke ontginningsstructuur van het landschap. Door deze structuur in het plangebied door te zetten ontstaat een stedenbouwkundige eenheid. Tevens geeft deze richting een zeer gunstige oriëntatie van de woningen op de zon.

Oriëntatie

De structuur van de wijk volgt deels de oorspronkelijke ontginningsstructuur van het landschap. Door deze structuur in het plangebied door te zetten ontstaat een stedenbouwkundige eenheid. Tevens geeft deze richting een zeer gunstige oriëntatie van de woningen op de zon.

Alzijdigheid

De locatie heeft een alzijdig karakter. Deze alzijdigheid wordt gewaarborgd en duidelijke achterkanten worden vermeden. Het huidige gebouw blokkeert het zicht in twee richtingen. In de nieuwe situatie doorsnijden zichtlijnen het plangebied. Ook wordt rekening gehouden met het zicht vanuit de woningen aan de Heemraadsingel en de J.J. Vierbergenweg. De groen- en waterstructuur wordt zoveel mogelijk als een doorlopend landschap opgevat.

Ensemble & ritme

De wens om de bouw gefaseerd uit te voeren leidt logischerwijs tot een opsplitsing van het programma in meerdere, kleinschalige volumes. De stroken- en stempelstructuur van de wijk wordt in ritme en richting voortgezet. Het ritme van kopgevels langs de J.J. Vierbergenweg kan in het plan voortgezet worden. Een ensemble van meerdere volumes biedt de kans om de buitenruimte onder te verdelen in meer publieke en meer private gebieden.

Bouwhoogte

Schuylenburcht ligt op een overgang van wijk naar stad. In bouwhoogte zal het aansluiting zoeken op beide schaalniveaus. Hoogteaccenten langs de J.J. Vierbergenweg zoeken aansluiting bij de grote schaal van andere gebouwen langs deze weg. Verder sluit het aan bij het ritme vanuit de wijk en versterkt het de variatie binnen het nieuwe ensemble.

2.4 Toekomstige situatie plangebied

Het gebouw De Schuylenburcht is inmiddels gesloopt. Het gebouw van woningcorporatie De Woningraat had zijn functie als verzorgingstehuis verloren door vernieuwde wetgeving op het gebied van (intramuraal) wonen & zorg. Het gebouw met kleine onzelfstandige appartementen was door haar bouwkundige techniek niet geschikt voor het verbouwen naar zelfstandige, duurzaam bewoonbare appartementen. De initiatiefnemer heeft het pand dan ook laten

slopen en wil daarvoor met name nieuwe, levensloopbestendige appartementen bouwen. Het hospice verhuist naar Kerkwetering 11 te Oudewater.

De invulling van de nieuwbouw is binnen de bouwvlekken opgelost die zijn bepaald in de door de gemeente opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Ook is de input van omwonenden meegenomen in de verfijning van de positie van de verschillende gebouwdelen. Het gehele nieuw te bouwen complex bestaat uit 4 bouwdelen waarvan de twee zuidelijke bouwdelen zijn verbonden met een 1-laags tussenlid. Elk bouwdeel heeft een eigen interne ontsluiting en entree.

Type woningen

Het woningaanbod zal bestaan uit sociale huurwoningen en reguliere appartementen. In totaal zullen er 69 appartementen worden gerealiseerd waarvan 48 3-kamer woningen met een oppervlakte tussen de 65m² en 85m² en 21 2-kamer reguliere appartementen van 50m². De reguliere appartementen zullen gegroepeerd worden rondom een gezamenlijke woonkamer en kunnen, bij het verdwijnen van de zorgfunctie, ook als zelfstandig appartement worden verhuurd. Op de begane grond zijn 5 hoofdentrees die toegang geven tot de interne trappenhuisen en liften. Bergingen zijn zo gunstig mogelijk gepositioneerd om lange blinde gevels te voorkomen.

Oriëntatie

De woningen zijn ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de bestaande woningen zo georiënteerd dat uitzicht en privacy zoveel mogelijk worden gewaarborgd en schaduwwerking wordt voorkomen. Elke woning heeft een eigen buitenruimte in de vorm van een uitkragend balkon. Wat de effecten van het plan op de bezonning van de nabij gelegen panden is, is onderzocht. Deze bezonningsstudie is te vinden in bijlage 1 bij deze toelichting.

Bouwhoogte

Passend binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden, structuurvisie en architectonische uitgangspunten is er binnen het complex gekozen voor een opbouw in bouwhoogte van het niveau van de buurt en wijk naar het niveau van de stad. Van 3 bouwlagen aan de zijde van de Heemraadsingel naar maximaal 6 bouwlagen aan de J.J. Vierbergenweg.

Parkeren

Parkeren zal op maaiveld worden opgelost. Er is een parkeernorm aangehouden van 1,3 parkeerplaats per appartement. In totaal zullen er 90 p.p. worden gerealiseerd. Een uitgebreidere omschrijving van de toekomstige parkeersituatie is te vinden in paragraaf 4.5 van deze toelichting. De bestaande parkeerplaatsen aan de Hekendorperweg worden zoveel mogelijk behouden en alleen worden herstraat. Fietsparkeren zal in de bergingen van de woningen gebeuren. Nabij de verschillende entrees zullen voorzieningen komen voor korte termijn fietsparkeren.

Groen en water

De verschillende gebouwdelen zullen deels in het water staan. De uitloop van de Kerkwetering wordt in stand gehouden en verbreed in samenhang met de totale groenstructuur en de nieuwbouw. Bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden. De als 'waardevol' aangeduide solitaire haagbeuk op de hoek van de Heemraadsingel en Hekendorperweg krijgt in de nieuwe situatie meer groeiruimte. De drie Sierkersen langs het water (die ook als

'waardevol' zijn aangeduid) zullen vanwege de gewenste verbreding van het water en de gewenste stedenbouwkundige opzet niet op de huidige locatie kunnen blijven staan. Om te kijken of deze verplantbaar zijn, is hiervoor is een boomeffectrapportage opgesteld (zie bijlage 2 en 3). Uit deze rapportage blijkt dat de bomen niet verplantbaar zijn. Daarom zullen binnen het plangebied 3 nieuwe, grotere bomen worden geplant.

Duurzaamheid

Het nieuw te bouwen complex zal voldoen aan de nieuwste duurzaamheidseisen, zoals aardgasvrij bouwen, waardoor de belangrijkste, eerste stap is gezet naar CO₂-neutraal/nul-opmeter. Uit oogpunt van klimaatbestendigheid zo veel mogelijk groen en waterberging gerealiseerd. Ook wordt de hemelwaterafvoer afgekoppeld van het rioolstelsel.



Toekomstige situatie (bron: Van Hoogevest Architecten)



Toekomstige situatie (bron: Van Hoogevest Architecten)

Indicatieve weergave bouwplan (bron: Van Hoogevest Architecten)

Indicatieve weergave bouwplan (bron: Van Hoogevest Architecten)



Indicatieve weergave bouwplan (bron: Van Hoogevest Architecten)

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

De gemeente is in principe vrij in de keuze van het te voeren beleid. De wetgeving in Nederland gaat er wel vanuit dat er rekening wordt gehouden met het beleid van hogere overheden, vooral daar waar het bovenlokale of regionale belangen betreft. De gemeente is niet verplicht om dit beleid te volgen, maar een afwijking daarvan moet wel duidelijk gemotiveerd worden. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op relevant rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft een nieuwe structuurvisie opgesteld Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". Het bijbehorende Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro / Amvb Ruimte) is in werking getreden op 17 december 2011. Hierna wordt kort de doelstelling van dit nieuwe beleid samengevat.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker vooropzet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijk betrokkenheid.

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om die nieuwe aanpak vorm te geven. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De forse bezuinigingsopgave maakt dat er scherp geprioriteerd moet worden. De financiële middelen zijn de komende jaren beperkt en private investeerders zijn terughoudender. Hierdoor vertragen projecten, worden deze heroverwogen of zelfs gestopt. Daarnaast werkt de huidige wijze van financiering van gebiedsontwikkeling niet meer. Nieuwe verdienmodellen en andere kostendragers zijn nodig om gebiedsontwikkeling weer van de grond te krijgen. Tegelijkertijd vragen grote opgaven op het gebied van concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid om rijk betrokkenheid.

Toets aan Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van de provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De SVIR gaat niet in- op uitbreidingsmogelijkheden van individuele initiatieven waarvan in het onderhavige geval sprake is.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regelt de doorwerking van nationale belangen op ruimtelijk gebied in gemeentelijke bestemmingsplannen door het stellen van de

juridische kaders. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Het besluit is per 17 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn opgenomen:

- het Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- militaire terreinen en -objecten;
- de Wadden;
- de kust (inclusief primaire kering);
- de grote rivieren;
- de Werelderfgoederen.
- reserveringen uitbreidingen weg en spoor;
- veiligheid vaarwegen;
- het netwerk voor elektriciteitsvoorziening;
- de buitendijkse uitbreidingsruimte in het IJsselmeer;
- bescherming van de (overige) primaire waterkeringen;
- reservering voor rivierverruiming Maas;
- de Nationaal Natuur Netwerk (NNN).

Toets aan Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Voor het plangebied gelden geen nationale belangen waarmee rekening gehouden hoeft te worden. Dit bestemmingsplan voldoet aan het Barro.

3.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt tevens de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond.

Voorheen bestond de ladder uit drie treden die doorlopen moesten worden ter verantwoording van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar per 1 juli 2017 zijn er enkele wijzigingen van kracht geworden. Eén van de belangrijkste is dat de drie treden worden losgelaten. Feitelijk is er nog maar één trede: "er dient gemotiveerd worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte." Het betreft ontwikkelingen zowel binnen als buiten stedelijk gebied. Het realiseren van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet nadrukkelijk gemotiveerd worden.

In het Bro is overigens geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak (ABRvS 28 juni 2017; ECLI: NL: RVS: 2017: 1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden

Toets aan de Ladder van duurzame verstedelijking

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuw wooncomplex mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied van Oudewater. Het woningaanbod zal bestaan uit sociale huurwoningen en reguliere appartementen. In totaal zullen er 69 appartementen worden gerealiseerd waarvan 48 driekamer woningen en 21 tweekamer reguliere appartementen. Het huidige wooncomplex, gebouwd in 1973, bestaande uit 55 zorgappartementen is inmiddels gesloopt. Per saldo zal er een toename zijn van 14

appartementen in het plangebied. Het toevoegen van 14 appartementen wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Woonbehoefte Oudewater

Oudewater is een aantrekkelijke plek om te wonen en te leven en moet dit ook in de toekomst zo blijven. In de woonvisie Oudewater 2016-2020 'vitale stad en samenleving' is omschreven wat er voor nodig is om dat te bereiken. In het woningmarktonderzoek is geconstateerd dat er behoefte is aan diverse woonvormen voor ouderen. De mogelijkheid tot het wonen met begeleiding in Oudewater is mede afhankelijk van de zorg die gegeven kan worden. De gemeente streeft hierbij naar de mogelijkheid voor mensen om in Oudewater te kunnen blijven wonen, ook als zorg en begeleiding nodig is. Uitgangspunt hierbij is dat er naast zorggeschikte woningen ook voldoende aanbod aan kwalitatief goede intramurale woonplekken moet zijn. Het gaat om kleinschalige, eigentijdse vormen van wonen met zorg. Het woningprogramma voor de gemeente Oudewater is 300 woningen. Dit programma kan via binnenstedelijke woningbouw worden gerealiseerd, onder andere in de projecten Noort Syde II, De Schuylenburcht en Westerwal.

Het programma van het nieuwe wooncomplex gaat uit van 69 levensloopbestendige en zorggeschikte huurappartementen. De appartementen zijn traploos te bereiken en zorg op afroep is mogelijk. De woningen zijn niet alleen voor senioren of mensen met een zorgvraag, want het complex wordt ook aantrekkelijk en bereikbaar voor andere doelgroepen. Met dit initiatief wordt een bouwplan ontwikkeld met de focus op plaatselijke woningzoekenden.

De nieuwe ontwikkeling sluit aan bij de huidige en toekomstige woon- en zorgvraag in Oudewater.

3.1.4 Conclusie

Het Rijk staat de planontwikkeling, gezien het karakter van het plan, niet in de weg. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Structuurvisie 2013-2028

Op 12 december 2016 hebben Provinciale Staten (PS) van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016), hierna PRS, vastgesteld. In de PRS legt de provincie het ruimtelijke beleid voor de periode 2013-2028 vast. De herijking van het provinciaal ruimtelijk beleid heeft tot doel dat het geheel van ruimtelijk beleid en bijbehorende regels weer actueel is. In de herijking zijn diverse wijzigingen opgenomen. De grotere beleidswijzigingen betreffen de onderwerpen experimenteerruimte, duurzame energie, kernrandzones, detailhandel en landbouw.

Gemeenten kunnen binnen dit beleid onder meer woningen bouwen, natuur aanleggen, bedrijven huisvesten of recreatievoorzieningen ontwikkelen. Het ruimtelijke beleid van de provincie heeft als uitgangspunt: lokaal wat kan, regionaal wat moet. Gemeenten krijgen hierdoor meer ruimte om, binnen gestelde kaders, zelf beslissingen te nemen. Ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

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

- een duurzame leefomgeving
- beschermen kwaliteiten;
- vitale dorpen en steden;
- dynamisch landelijk gebied.

De pijlers 'duurzame leefomgeving' en 'beschermen kwaliteiten' leggen de basis waarbinnen de ontwikkelingen in de 'vitale dorpen en steden' en het 'dynamisch landelijk gebied' plaats kunnen vinden. Het samenspel tussen deze pijlers leidt tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

- Accent op de binnenstedelijke opgave
- Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied

Binnenstedelijke woningbouw

In het ruimtelijk beleid maken we de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Ons streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom vinden wij het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. Wij willen stimuleren dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren.

Bodem en water

De provincie wil overstromingen voorkomen. Daarom verplichten ze bij nieuwe grootschalige bouwlocaties en nieuwe kwetsbare en vitale objecten en infrastructuur in het ruimtelijk plan aan te geven hoe rekening gehouden wordt met randvoorwaarden vanuit waterveiligheid (overstromingsrisico's). Grote delen van de provincie liggen in overstroombare gebieden van

Nederrijn, Lek en het Eemmeer. Het is belangrijk dat kwetsbare en vitale objecten en grootschalige woonwijken en bedrijventerreinen bestand zijn tegen overstromingen. Voor buitendijkse gebieden geldt dit ook voor kleinschalige woonwijken en bedrijventerreinen. Door een goed doordachte locatiekeuze en inrichting kunnen de gevolgen van een overstroming aanzienlijk beperkt worden. De door de provincie opgestelde 'Handreiking Overstromingsrobuust Inrichten' helpt om via het ruimtelijk spoor wonen en werken in gebieden met overstromingsrisico's veiliger te maken.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 12 december 2016 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht 2013 (Herijking 2016) vastgesteld (afgekort PRV). 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.

Stedelijk gebied

Bij zowel het bouwen als renoveren van kantoren en woningen en bedrijfsruimten als het herstructureren of aanleggen van woonwijken en bedrijventerreinen is het van belang dat gemeenten en initiatiefnemers nadenken over het gebruik van alternatieve vormen van energie en energiebesparende technieken (onder andere toepassen van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte). Hiermee dragen ruimtelijke plannen bij aan het doel van 10% duurzame energiegebruik in 2020 zoals verwoord in de PRS. Om kleinschalige binnenstedelijke ontwikkelingen niet onnodig te belasten met regelgeving is het artikel gericht op uitleglocaties en transformaties. Dit neemt niet weg dat andere locaties deze aandacht niet behoeven.

3.2.3 Toets aan de Provinciale Structuurvisie en Verordening

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuw wooncomplex mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied van Oudewater. Het woningaanbod zal bestaan uit sociale huurappartementen en reguliere appartementen. In totaal zullen er 69 appartementen worden gerealiseerd waarvan 48 driekamer woningen en 21 tweekamer reguliere appartementen. Het voormalige wooncomplex, gebouwd in 1973, bestaande uit 55 zorgappartementen is inmiddels gesloopt. Per saldo zal er een toename zijn van 14 appartementen in het plangebied. In de woonvisie Oudewater staat de herontwikkeling van De Schuylenburcht expliciet aangeduid als herontwikkelingslocatie. De verandering van het gebied draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Het nieuw te bouwen complex zal voldoen aan de nieuwste duurzaamheidseisen, zoals aardgasvrij bouwen, waardoor de belangrijkste, eerste stap is gezet naar CO₂-neutraal/nul-opmeter. Uit oogpunt van klimaatbestendigheid wordt zo veel mogelijk groen en waterberging gerealiseerd. Ook wordt de hemelwaterafvoer afgekoppeld van het rioolstelsel en aangesloten op het oppervlakte water. De waterberging wordt vergroot door het verbreden van de sloot langs de Joh. J Vierbergenweg op eigen terrein.

Gezien het voorgaande zorgt de nieuwe situatie voor een kwaliteitsverbetering in het binnenstedelijk gebied, waarmee het plan past in het provinciaal beleid.

3.2.4 Conclusie

Het provinciaal beleid staat de planontwikkeling niet in de weg. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten zoals verwoord in de Provinciale Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Oudewater 2005-2025

De structuurvisie beschrijft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de periode 2005-2015. Hoewel de visie gedateerd is bevat deze nog wel relevante informatie over te realiseren woonfuncties. Zo wordt gesteld dat de jaarlijkse nieuwbouw erg laag is en dat er zeer weinig woningen zijn die volledig zijn toegespitst op senioren. In de looptijd van de structuurvisie is behoefte aan ongeveer 500 woningen, wat neerkomt op 25 tot 30 woningen per jaar. Het merendeel van deze woningen moet gerealiseerd worden door middel van herontwikkeling en inbreiding.

Toets aan de Structuurvisie Oudewater

In de structuurvisie staat De Schuylenburcht expliciet aangeduid als een voorziening voor ouderen die niet meer naadloos aansluit bij de vraag. De woningen zijn niet meer van deze tijd. Er zijn te kleine kamers, de technische staat van het pand is onvoldoende en het aanbod is te eenzijdig.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuw wooncomplex mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied van Oudewater. Het woningaanbod zal bestaan uit sociale huurappartementen en reguliere appartementen. In totaal zullen er 69 appartementen worden gerealiseerd waarvan 48 driekamer woningen en 21 tweekamer reguliere appartementen. Het huidige wooncomplex, gebouwd in 1973, bestaande uit 55 zorgappartementen is inmiddels gesloopt. Per saldo zal er een toename zijn van 14 appartementen in het plangebied.

Het programma van het nieuwe wooncomplex gaat uit van 69 levensloopbestendige en zorggeschikte huurappartementen. De appartementen zijn traploos te bereiken en zorg op afroep is mogelijk. De woningen zijn niet alleen voor senioren of mensen met een zorgvraag, want het complex wordt ook aantrekkelijk en bereikbaar voor andere doelgroepen. Met dit initiatief wordt een bouwplan ontwikkeld met de focus op plaatselijke woningzoekenden. De nieuwe ontwikkeling sluit aan bij de huidige en toekomstige woon- en zorgvraag in Oudewater.

Er kan dus geconcludeerd worden dat deze ontwikkeling een bijdrage levert aan het nastreven van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling, zoals beschreven in de Structuurvisie Oudewater 2005-2025.

3.4.2 Woonvisie Oudewater 2020 – 2025

Oudewater is een aantrekkelijke plek om te wonen en te leven en moet dit ook in de toekomst zo blijven. In de woonvisie Oudewater 2020 – 2025 (september 2020) wordt geconstateerd dat er sprake is van tekorten voor de midden- en lage inkomensgroepen. Deze worden daardoor gedwongen om Oudewater te verlaten. Ook is er sprake van een kwalitatief tekort aan bijvoorbeeld woningen voor senioren. Om de woningen beter te verdelen over de verschillende groepen, is doorstroming het motto van deze woonvisie. Ook wordt er op termijn nog gezocht naar woningbouwlocaties om te kunnen voldoen aan de verwachte vraag.

Toets aan de Woonvisie Oudewater 2020 -2025

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuw wooncomplex mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied van Oudewater. Het woningaanbod zal bestaan uit sociale huurappartementen en bescheiden reguliere appartementen. In totaal zullen er 69 appartementen worden gerealiseerd waarvan 48 driekamer woningen en 21 tweekamer reguliere appartementen. Het huidige wooncomplex, gebouwd in 1973, bestaande uit 55 zorgappartementen is inmiddels gesloopt. Per saldo zal er een toename zijn van 14 appartementen in het plangebied. Het plan voorziet daarmee in appartementen (voor senioren) in de betaalbare en sociale sector. Er kan dus geconcludeerd worden dat deze ontwikkeling passend is binnen het beleidskader van de woonvisie.

3.4.3 Welstandsnota Oudewater

In de welstandsnota staan aan welke regels u moet voldoen als u een bouw aanvraag doet. In de hele gemeente Oudewater zijn er welstandsregels. Voor monumenten en panden binnen het beschermd stadsgezicht zijn deze regels vaak strenger.

De planlocatie valt binnen gebiedsklasse C van het beschermd stadsgezicht van Oudewater. Hiervoor geldt dat het gebied van belang is vanwege de hoofdstructuur van het stratenet, benevens de hoogte van de bebouwing. Het heeft een bijzonder niveau van welstand.

Nieuwe ontwikkelingen dienen zich in het historische stratenpatroon te voegen en zich voor wat betreft de hoogte aan de bestaande bebouwing aan te passen. Voor nieuwbouw geldt dat eigentijdse architectuur met hoge kwaliteit de voorkeur heeft boven traditionele architectuur.

De belangrijkste welstandscriteria voor de bouwmassa zijn:

- de hoofdbebouwing is georiënteerd op de straat en staat in een rechte, de weg volgende rooilijn
- streven naar afwisselende bouwhoogtes, passend in de omgeving en het toepassen van een zichtbaar hellende kap
- de bebouwingswand is samengesteld uit in maatvoering verschillende bouwmassa's
- accenten op straathoeken toegestaan

In aanvulling op de welstandsnota is het mogelijk om een beeldkwaliteitsplan op te stellen voor een ontwikkellocatie.

Toets aan de Welstandsnota

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuw wooncomplex mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied van Oudewater. Voor deze ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie bijlage 4 bij deze toelichting). De gemeente heeft dit plan getoetst aan haar eigen stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten. Op 11 juni 2020 heeft de gemeenteraad in zijn openbare vergadering het beeldkwaliteitsplan Schuylenburcht vastgesteld.

3.4.4 Conclusie

Het gemeentelijk beleid staat de planontwikkeling niet in de weg. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten zoals verwoord in de structuurvisie, woonvisie en welstandsnota.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) moet de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving opnemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en de ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, ecologie, archeologie en verkeer en vervoer.

4.1.2 Bodem

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie(s). Bodemonderzoeken mogen in de regel niet ouder dan 5 jaar zijn.

Een bodemonderzoek is niet nodig als:

- Er geen bodemwerkzaamheden worden verricht (bijvoorbeeld het bouwen van een dakkapel of het plaatsen van een extra verdieping op een gebouw);
- Het gaat om een verandering of vergroting waarbij geen grond wordt verzet en het gebruik hetzelfde blijft;
- Er al voldoende actuele en bruikbare onderzoeksresultaten bij de gemeente beschikbaar zijn, waarop de bodemtoets kan worden gebaseerd.

Onderzoek plangebied

In oktober 2018 is er een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5 bij deze toelichting) op de percelen van het plangebied ten behoeve van de bepaling van de bodemkwaliteit. Tijdens het vooronderzoek bleek dat in de bebouwing op de locatie mogelijk asbesthoudende bouwstoffen zijn verwerkt. Tijdens het verkennende asbestonderzoek is in de bovengrond asbesthoudend materiaal aangetroffen.

In november 2018 is er een nader onderzoek asbest uitgevoerd (zie bijlage 6 bij deze toelichting). Het doel van het nader onderzoek is het bepalen van het gemiddelde gehalte aan asbest in de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. In verband met het, tijdens het voorgaand onderzoek, bepaalde indicatieve asbestgehalte van 82 mg/kg ds is de hypothese gesteld dat de bovengrond op de gehele locatie verdacht is ten aanzien van het voorkomen

van asbest. De ondergrond wordt vooralsnog beschouwd als onverdacht met betrekking tot het voorkomen van asbest.

In verband met de toenmalige aanwezigheid van de bebouwing (Woonzorgcentrum) is het uitgangspunt dat alleen het onbebouwde deel (3.900 m²) van de locatie onderzocht kan worden. Na de sloop van de bebouwing is hier een aanvullend nader asbestonderzoek noodzakelijk.

Met het nader onderzoek is het gemiddelde gehalte aan asbest per RE bepaald. Ter plaatse van RE 6, de verdachte ondergrond met bijmenging, is een asbestgehalte aangetoond dat de interventiewaarde overschrijdt. RE 6 betreft sleuf SL15. Het asbest is aangetoond in de puinhoudende ondergrond vanaf 0,9 tot 1,4 m-mv. De omvang van de verontreiniging in de ondergrond is niet bepaald.

In de overige ruimtelijke eenheden is alleen in de grove fractie asbest aangetoond. Het gemiddelde gehalte in deze ruimtelijke eenheden overschrijdt de interventiewaarde echter niet.

De asbestverontreiniging ter plaatse van RE 6 betreft een 'geval van ernstige bodemverontreiniging' in het kader van de Wet Bodembescherming. Op basis van het Protocol Asbest (Circulaire Bodemsanering) kan worden afgeleid dat de asbestverontreiniging bij het huidige gebruik niet leidt tot een onaanvaardbaar risico. De verontreiniging kan worden beschouwd als een 'geval van ernstige bodemverontreiniging, waarvan sanering niet spoedeisend is'. De verontreiniging is ontstaan voor 1 juli 1993, waardoor er geen sprake is van een 'nieuw geval van bodemverontreiniging'.

Na de sloop van het complex is nader onderzoek naar de bodem uitgevoerd ter plaatse van het oude gebouw (zie bijlage 7). De conclusie hieruit is min of meer gelijk aan die van het eerdere nadere asbestbodemonderzoek (bijlage 6). Ook hier is deels sprake van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging, waarvan sanering niet spoedeisend is'. De verontreiniging is ontstaan voor 1 juli 1993, waardoor er geen sprake is van een 'nieuw geval van bodemverontreiniging'. In de praktijk betekent dit dat de toekomstige (graaf)werkzaamheden ter plaatse van de verontreinigingen onder **sanerende condities** plaats dienen te vinden. Dat wil zeggen dat er een saneringsplan moet worden opgesteld en ingediend bij het bevoegde gezag en dat de sanering dient te worden uitgevoerd door een BRL7000 gecertificeerde aannemer onder begeleiding van een BRL6000 gecertificeerde milieukundig begeleider.

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect bodem, het voorziene gebruik (wonen) van het plangebied niet leidt tot een onaanvaardbaar risico. Aanbevolen werd om na de sloop van de bebouwing de volgende onderzoeken uit te voeren:

- Nader onderzoek naar de omvang van de asbestverontreiniging in de ondergrond (RE 6, SL15);
- Nader onderzoek naar de mate van de asbestverontreiniging onder de huidige bebouwing.

Dit is gebeurd: de conclusie is dat er bij (graaf)werkzaamheden rekening moet worden gehouden met saneringscondities.

4.1.3 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan mogelijk is.

Richtafstanden

De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddelde moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet (zullen) worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Omgevingstype

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

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

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente

dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet is het beoordelingskader voor geurhinder bij milieuvergunningen en bestemmingsplannen.

Onderzoek plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuw wooncomplex met 69 appartementen mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied van Oudewater. Het huidige wooncomplex, gebouwd in 1973 en bestaande uit 55 appartementen, is inmiddels gesloopt. Het initiatief voegt geen milieubelastende activiteiten toe.

De nieuw mogelijk te maken appartementen zijn milieugevoelige objecten voor omliggende bedrijven. Deze bedrijven zijn met hun effectafstand zijn weergegeven in onderstaande tabel:

Bedrijf	Effect afstand	Werkelijke afstand
Supermarkt / detailhandel, Joostenplein (milieucategorie 1)	10 m	>50 m
Brandweerkazerne, Biezenwal 3 (milieucategorie 3.1)	50 m	>150 m
Machinefabriek "De Hollandsche IJssel", Westerwal 17 (milieucategorie 3.2)	100 m	>200 m
Stomerij, Noord IJsselkade 19 (milieucategorie 3.1)	50 m	>250 m
Touwfabriek Hekendorperweg (milieucategorie max. 3.1)	50 m	>300 m
Bouwmarkt Lijnbaan (milieucategorie max. 2)	30 m	>500 m
Smederij Kerkwetering (milieucategorie max. 3.2)	100 m	>750 m

Het plangebied ligt op een grotere afstand dan de effectafstanden van de genoemde bedrijven. In de omgeving liggen ook nog enkele kleinere bedrijven met een maximale bedrijfscategorie tot en met 2. De richtafstand hiervoor bedraagt 30 meter. De afstanden tot deze kleinere bedrijven bedragen minimaal 50 meter of (veel) meer.

Bij de weergave van de bedrijfscategorieën en effectafstanden is uitgegaan van de planologisch maximaal mogelijke categorie en dus niet per se van de feitelijk aanwezige bedrijfscategorie.

We kunnen stellen dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering vormt voor de mogelijkheden van de bedrijfsbestemmingen en dat er sprake is van een goed leefklimaat.

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering, nader onderzoek op het gebied van bedrijven en milieuzonering is daarom ook niet nodig.

4.1.4 Geluidhinder wegverkeer

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. Er wordt onderscheidt gemaakt tussen wegverkeerslawaaï en industrielawaai. Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan waarbij een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt toegevoegd een akoestisch onderzoek te worden ingesteld.

Wegverkeerslawaaï: Geluidgevoelige bestemmingen nabij bestaande wegen

Artikel 76 Wgh verplicht ertoe om bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidzone terzake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. Bij het voorbereiden van de vaststelling van zo'n bestemmingsplan moet akoestisch onderzoek worden gedaan naar die geluidsbelasting.

Op grond van artikel 74 Wgh heeft iedere weg van rechtswege een geluidzone, met uitzondering van:

- wegen die liggen binnen een tot woonerf bestemd gebied;
- wegen waarop een wettelijke snelheid geldt van ten hoogste 30 kilometer per uur

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buitenstedelijk gebied:

<i>Aantal rijstroken</i>	<i>Zonebreedte [m]</i>	
	<i>Stedelijk gebied</i>	<i>Buitenstedelijk gebied</i>
<i>1 of 2</i>	<i>200</i>	<i>250</i>
<i>3 of 4</i>	<i>350</i>	<i>400</i>
<i>5 of meer</i>	<i>350</i>	<i>600</i>

Wanneer woningen worden geprojecteerd binnen een geluidzone moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevels van die woningen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48dB. Bij een hogere geluidsbelasting moet worden gekeken of er maatregelen getroffen kunnen worden om de geluidbelasting te reduceren.

Indien maatregelen onvoldoende effect geven en/of onmogelijk zijn en de geluidsbelasting niet hoger is dan de maximale grenswaarde van 53dB (Lden, inclusief afstrek ex artikel 110g Wgh) kunnen burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten in een akoestisch onderzoek ook de wegen zonder geluidzone worden beschouwd. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de kaders van de Wgh.

Onderzoek plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuw wooncomplex met 69 appartementen mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied van Oudewater. Het huidige wooncomplex, gebouwd in 1973 en bestaande uit 55 appartementen, is inmiddels gesloopt.

De relevante wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn de J.J. Vierbergenweg en de Hekendorperweg. Op de Hekendorperweg geldt een maximale snelheid van 30 km/h, op de J.J. Vierbergenweg geldt een maximale snelheid van 50 km/h. Het plangebied ligt binnen de geluidzone (200 meter) van de J.J. Vierbergenweg. Op grond van de Wet geluidhinder hoeft er dan ook geen onderzoek plaats te vinden naar de geluidsbelasting op woonobjecten vanwege deze wegen.

In september 2019 en oktober 2020 is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 8 bij deze toelichting). Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden door de Vierbergenweg. De hoogste geluidbelasting wordt veroorzaakt op de oost- en zuidgevel van blok B en C, namelijk 57 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Geluidreducerende bron- of overdrachtsmaatregelen zijn niet toepasbaar of stuiten op stedenbouwkundige of toepasbare bezwaren. Er dient een Hogere Waarde aangevraagd te worden voor de Vierbergenweg van 57 dB.

Uit het Bouwbesluit 2012 komt de eis naar voor dat binnen een verblijfsgebied voldaan moet worden aan de binnenwaarde van 33 dB(A). Het hoogste berekende geluidniveau ten gevolge van de samenloop van alle wegen, exclusief correctie conform artikel 110 lid g van de Wet geluidhinder is berekend voor de oostgevel van blok B en C en de zuidgevel van blok C, namelijk 62 dB.

De hoogste karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies van de aanwezige verblijfsgebieden, gelegen aan de hierboven genoemde gevels, dienen te voldoen aan minimaal 29 dB(A). Ervan uitgaande dat een 'standaard' gevel een geluidwering heeft van 20 dB(A) zijn aanvullende geluidwerende gevelmaatregelen noodzakelijk.

Het betreft in totaal 51 appartementen waar sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De overschrijding varieert van 1 db tot 9 db. Van deze 51 woningen hebben er 13 een geluidluwe zijde. Bij de vaststelling van de overschrijdingen is nog geen rekening gehouden met balkons of balustrades.

Om er voor te zorgen dat de woningen een geluidluwe buitenruimte en daar achter gelegen verblijfsruimte krijgen, zullen de balkons van de woningen worden voorzien van een (te openen) glazen schuifelementen over de volle verdiepingshoogte en volle breedte van het balkon.

Om de woningen op deze wijze te kunnen realiseren is een Besluit Hogere waarden nodig. Dit ontwerp-besluit is te vinden in bijlage 16 bij deze toelichting. Dit besluit zal tegelijkertijd met het ontwerp-bestemmingsplan ter visie worden gelegd.

Conclusie

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

4.1.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2010 is de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) in werking getreden. De overheid wil een verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen en ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen voor plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. Op grond van artikel 5.16 Wm moeten bestuursorganen nagaan of besluiten op grond van de Wro gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit.

Besluit NIBM

In de Algemene maatregel van Bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele projecten zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt.

Besluit gevoelige bestemmingen

Naast het besluit en regeling NIBM dient getoetst te worden aan het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

Onderzoek plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuw wooncomplex met 69 appartementen mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied van Oudewater. Het huidige wooncomplex, gebouwd in 1973 en bestaande uit 55 appartementen, is inmiddels gesloopt. Er worden dus veertien appartementen toegevoegd in het plangebied, het aantal verkeersbewegingen zal dan ook iets toenemen.

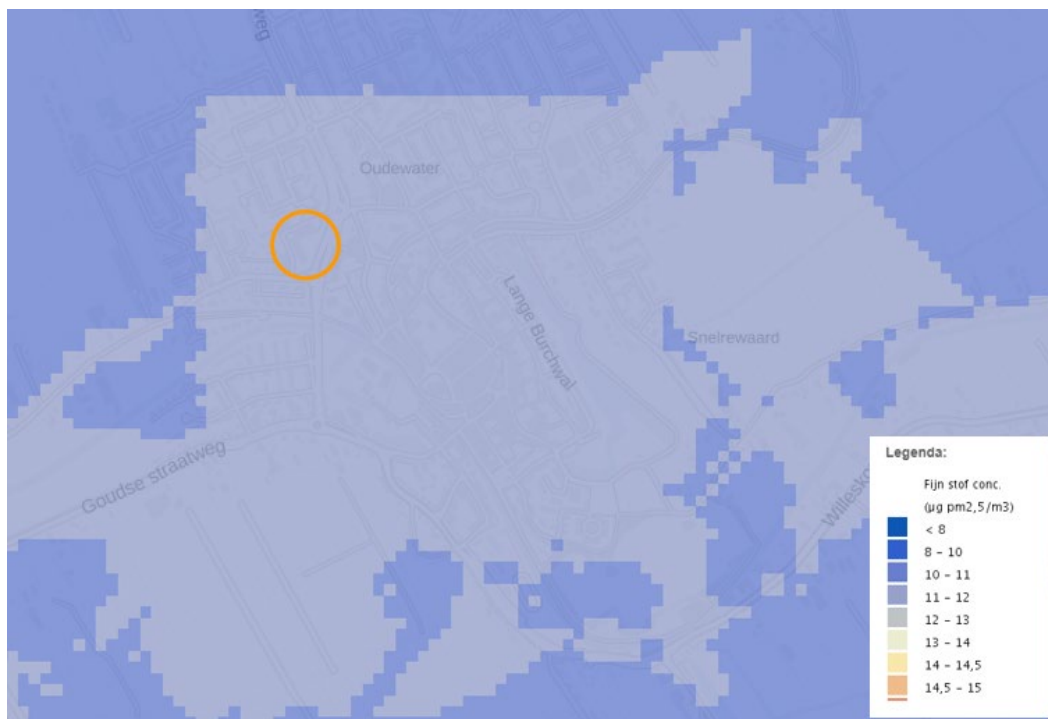
Een huur appartement (goedkoop/midden) heeft een gemiddelde verkeersaantrekkende werking van 2,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De totale extra verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling bedraagt dan naar verwachting 39,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal (14 appartementen x 2,8 mvb).

De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen aan de luchtkwaliteit vastgesteld kan worden. De bijdrage van het extra verkeer is bij het voorliggend plan in niet betekende mate.

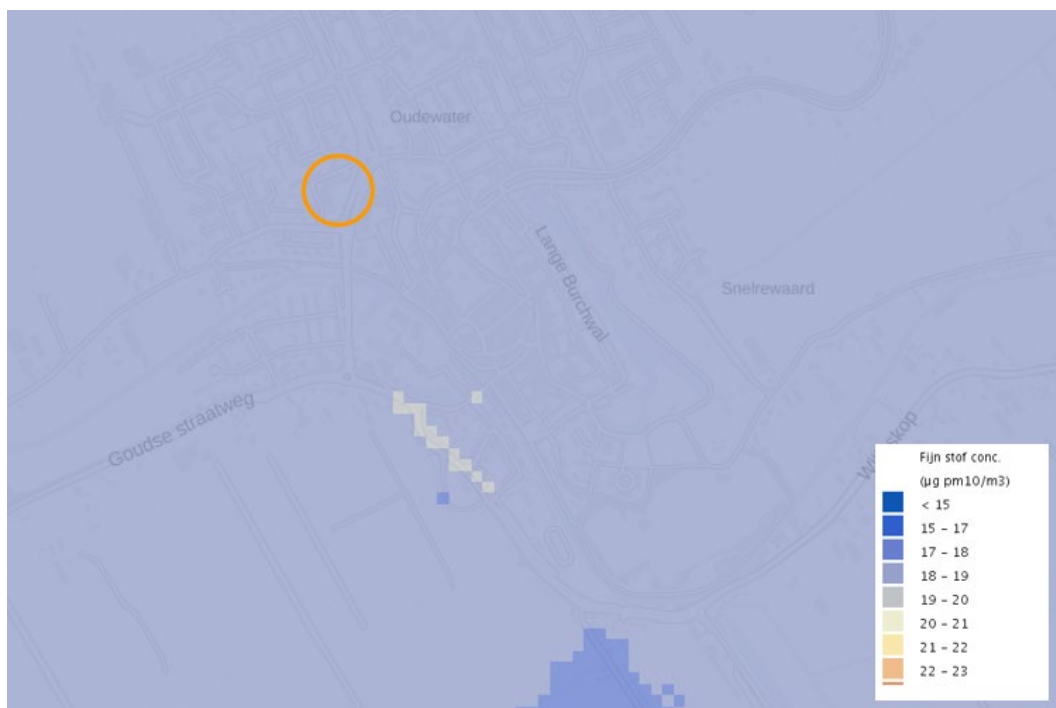
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	39,2
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,03
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

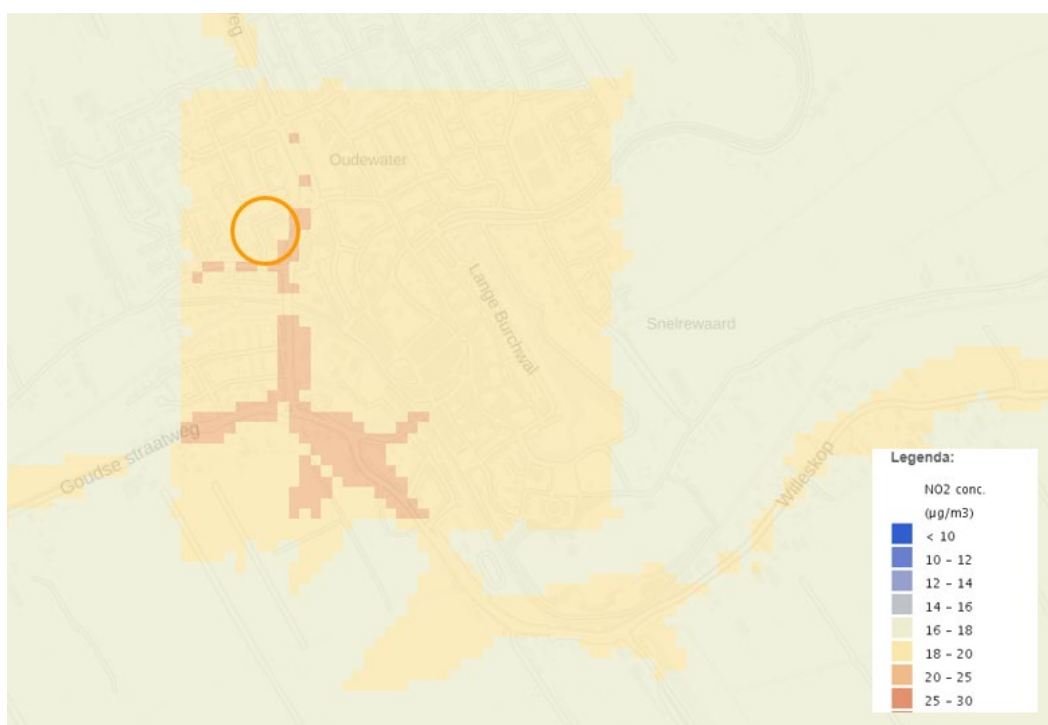
Wat betreft de toets ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden bij woningen, op grond van de regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007, mensen blootgesteld aan luchtverontreiniging gedurende een significante periode ten opzichte van een etmaal. De Atlas Leefomgeving geeft een goede indicatie van de achtergrondconcentraties ter plekke.



Achtergrondconcentratie PM2,5 in 2017 (bron: AtlasLeefomgeving.nl)



Achtergrondconcentratie PM10 in 2017 (bron: AtlasLeefomgeving.nl)



Achtergrondconcentratie Stikstofdioxide 2017 (NO2) (bron: AtlasLeefomgeving.nl)

Uit de kaarten blijkt dat de achtergrondconcentraties luchtvervuilende stoffen ter plaatse van het plangebied relatief laag te zijn. De cijfers zijn van 2017.

	Achtergrondconcentratie 2017	Grenswaarde	Advieswaarde WHO
Fijnstof PM 2,5	12-13 ug/m3	25 ug/m3	10 ug/m3

Fijnstof PM 10	19-20 ug/m3	40 µg/m3	20 ug/m3
Stikstofdioxide	18-20 ug/m3	40 µg/m3	40 ug/m3

Een algemene trend is evenwel dat de emissiefactoren van wegverkeer en de concentratie fijnstof al jaren afneemt. Het RIVM verwacht dat dit ook in de komende jaren het geval zal zijn. De blootstelling aan luchtverontreiniging in het plangebied is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect luchtkwaliteit, nader onderzoek op dit gebied is daarom ook niet nodig.

4.1.6 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die voortvloeien uit de opslag, productie, het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het thema vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden onderverdeeld in wegen, spoor en water. In het kader van externe veiligheid dient te worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling niet wordt belemmerd door deze risico's.

Inrichtingen

Het externe veiligheidsbeleid voor inrichtingen heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van deze benadering worden in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) grenzen gesteld aan de risico's, waarbij gelet wordt op de kwetsbaarheid van functies in de omgeving. De risico's worden daarbij in twee maten gemeten: een plaatsgebonden risico (voor individuen) en een groepsrisico (voor groepen mensen).

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is door het ministerie van Infrastructuur en Milieu vastgelegd in het Basisnet (Bevt). Het doel van het Basisnet is het creëren van een duurzaam evenwicht tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en veiligheid.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

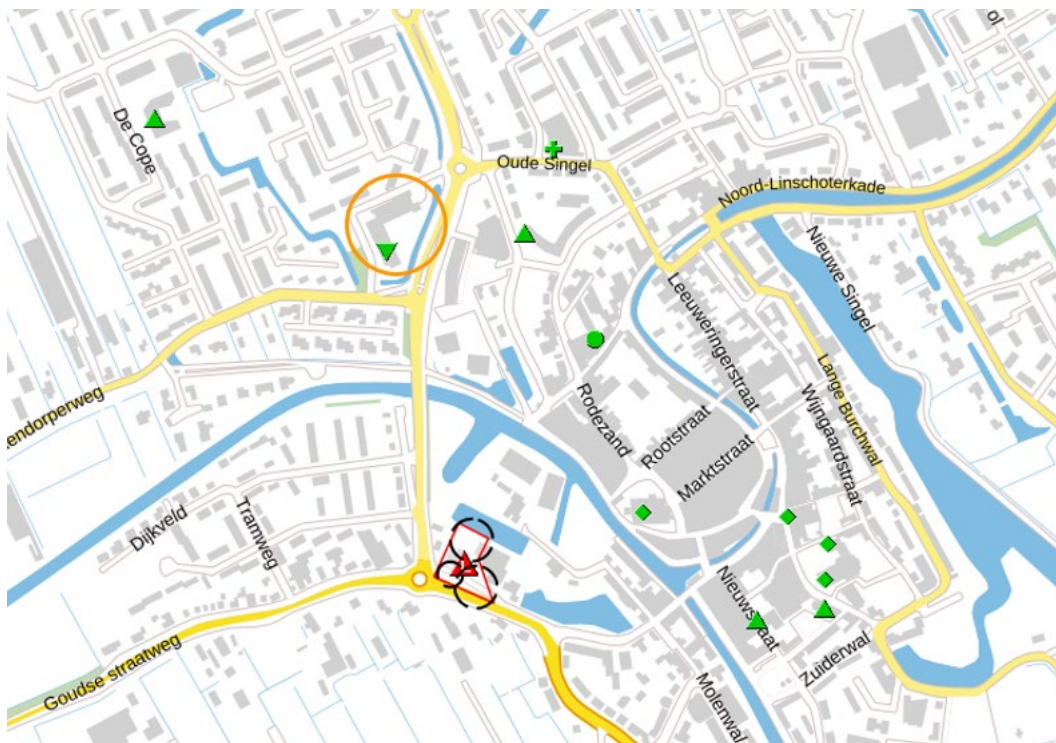
Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Onderzoek plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuw wooncomplex met 69 appartementen mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied van Oudewater. Het huidige wooncomplex, gebouwd in 1973 en bestaande uit 55 appartementen, is inmiddels gesloopt. In het plangebied is er geen sprake van het toevoegen van gevaarlijke functies, er is wel sprake van de uitbreiding van een kwetsbaar object (reguliere appartementen).

De risicokaart geeft aan dat er in de nabije omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting ligt op een afstand van 400 meter van het plangebied. Het

gaat hierbij om Autobedrijf R.W. van Schaijk en Zn aan de Goudsestraatweg 10. Het betreft een benzineservicestation met lpg-vulpunt (vergunde doorzet 499 m³). De PR 10-6-contour voor deze inrichting is 25 m. Het plangebied ligt dus ruim buiten de PR 10-6-contour. Deze inrichting staat het plan dan ook niet in de weg.



Uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect externe veiligheid, nader onderzoek op het gebied van externe veiligheid is daarom ook niet nodig.

4.2 Waterhuishouding

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen, een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin staat de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan op de waterhuishouding. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan gevolgen heeft voor de waterhuishouding (waaronder grondwater en waterveiligheid). Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Bij de planvorming zijn er verschillende partijen betrokken met betrekking tot water.

- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (belangrijkste beleidsnota's: waterbeheerplan 'Waterkoers 2016-2021' en Waterstructuurvisie, Keur en Legger)
- Provincie Utrecht: Provinciaal waterplan, Grondwaterplan, provinciale milieuverordening)
- Gemeente (Waterplan)

Basisprincipes voor het omgaan met water:

- Klimaatbestendige leefomgeving (ruimtelijke adaptatie)
- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit)
- Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit)
- Beleid hemel- en afvalwater

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

Onderzoek plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuw wooncomplex met 69 appartementen mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied van Oudewater. Het huidige wooncomplex, gebouwd in 1973 en bestaande uit 55 appartementen, is inmiddels gesloopt. In het plangebied is 2150 m² aan bebouwing aanwezig, in de nieuwe situatie bedraagt het bebouwde terreinoppervlakte 1891 m². De bebouwde oppervlakte in het plangebied zal dus iets afnemen. In het plangebied zal circa 850 m² oppervlak aan terreinverharding worden gerealiseerd voor parkeren, aan de noordzijde van het plangebied zal circa 350 m² aan bestaande terreinverharding worden omgezet naar groen. Per saldo zal er binnen het plangebied een toename zijn van terreinverharding met een oppervlakte van circa 260 m².

Uit het oogpunt van klimaatbestendigheid zal zo veel mogelijk groen en waterberging gerealiseerd worden. De verschillende gebouwdelen komen deels in het water te staan. Het

geheel wordt zo veel mogelijk natuur inclusief ontworpen. De hemelwaterafvoer wordt afgekoppeld van het rioolstelsel en wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is de watertoetsprocedure op 29 mei 2020 doorlopen (zie bijlage 9 en 10 van deze toelichting). Uit de digitale analyse blijkt dat er wellicht waterbelangen zijn. Dit betekent dat er samen met het waterschap een watertoetsproces wordt doorlopen. Dit betekent dat er in overleg (informeel) met het waterschap gekeken is naar waterkansen en -knelpunten.

Er zijn geen belemmeringen voor de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. In het kort gaat het om:

- Het verhard oppervlak neemt gering toe (Zie de Keur bepalingen voor de grenswaarden). Deze geringe toename van verhard oppervlak heeft weinig gevolgen voor het watersysteem. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen.
- Het bestaande oppervlaktewater wordt vergroot met minimaal 26 m2.
- Water wordt niet buiten het plangebied geborgen.
- Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater.
- Het plangebied ligt wel nabij een waterkering of belangrijke watergang. Dit is de wetering aan de oostzijde van het plangebied. Deze zal worden gehandhaafd en zelfs verbreed richting westen.
- Het plangebied ligt niet nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) of rioolpersleiding.

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect water, in overleg met het waterschap is gekeken naar verdere waterkansen en -knelpunten.

4.3 Ecologie

De Wet natuurbescherming vervangt per 1 januari 2017 de Boswet, de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura2000-gebied kunnen aantasten.

Soortenbescherming

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

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

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

Onderzoek plangebied

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is er in november 2018 een vleermuis- en broedvogelonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 12 van deze toelichting) en in augustus 2019 een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 13 van deze toelichting). In het onderzoek worden de onderdelen soortgerichte - en gebiedsgerichte natuurbescherming getoetst (bijlage 11).

Soortenbescherming

In de – inmiddels gesloopte - Schuylenburcht waren verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Er zijn geen kraamverblijfplaatsen vastgesteld. Er zijn twee zomerverblijfplaatsen vastgesteld. In totaal zijn er zeven exemplaren van de gewone dwergvleermuis vastgesteld op twee invlieglocaties tijdens de drie nachtbezoeken. Buiten het plangebied is een zomerverblijfplaats van gewone dwergvleermuis vastgesteld in de woning aan de Heemraadsingel 1. Er zijn vier paarverblijven vastgesteld in de Schuylenburcht te Oudewater. Het gaat hier om drie mannetjes gewone dwergvleermuis en één mannetje van de ruige dwergvleermuis.

Er was geen indicatie dat het complex gebruikt werd als massawinterverblijf. Er zijn geen zwermende dieren waargenomen in augustus en september. Wel was het aan te nemen, op basis van het gebruik in de zomer en gedurende de paarperiode, dat deze verblijfplaatsen in de winter gebruikt zouden worden als winterverblijfplaats. Bij uitvoering van de sloop van het complex de Schuylenburcht te Oudewater werden daarom verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming (artikel 3.5) overtreden. De aanwezige verblijfplaatsen zouden verloren gaan en vleermuizen die zich tijdens de sloop in het gebouw bevonden worden verstoord en mogelijk gedood indien ze niet op tijd weg zouden kunnen komen. Om deze reden zijn mitigerende maatregelen uitgevoerd. Er zullen in de nieuwbouw vleermuiskasten worden opgenomen.

In de voormalige Schuylenburcht zijn geen jaarrond beschermde nestplaatsen van huismus aangetroffen. Buiten het plangebied is een nestplaats van gierzwaluw vastgesteld in de woning aan de Heemraadsingel 8.

Het is uitgesloten dat de voorgenomen werkzaamheden negatieve effecten veroorzaken op beschermde vaatplanten, beschermde grondgebonden zoogdieren, beschermde ongewervelden of op beschermde vissen, amfibieën of reptielen

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' ligt op een afstand van ruim 5 kilometer. Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tot het Natura 2000-gebied is het uitgesloten dat er negatieve effecten ten aanzien van het Natura2000-gebied optreden. Het is daarom niet noodzakelijk om een voortoets t.b.v. een habitattoets in het kader van Natura 2000 uit te voeren. Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), het uitvoeren van een 'Nee, Tenzij'-toets is niet nodig.

Stikstof

In het kader van de Wet Natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten kunnen optreden in Natura 2000-gebieden, ook vanwege stikstof. Stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden waarvoor een Natura 2000-gebied is aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of andere handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. De effectbeoordeling stikstofdepositie heeft tot doel de NOx (stikstofoxiden) en NH3 (ammoniak) emissies naar de lucht inzichtelijk te maken en de toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden te berekenen. De effectbeoordeling stikstofdepositie wordt afgesloten met conclusies waarbij duidelijk wordt of in het kader van de Wet Natuurbescherming significante effecten uitgesloten kunnen worden, dan wel een nader onderzoek nodig is (bv. passende beoordeling).

Voor het plan is in het kader van bovenstaande een Aeriusberekening opgesteld (zie bijlage 14 van deze toelichting). Het blijkt dat er voor de realisatie- en gebruiksfase geen belemmeringen zijn.

Conclusie

Het initiatief werd belemmerd vanuit het aspect ecologie. Met inachtneming van de beschreven mitigerende maatregelen, waren negatieve effecten van de voorgenomen

werkzaamheden op beschermde soorten niet geheel uitgesloten. Omdat negatieve effecten, ondanks het nemen van mitigerende maatregelen, niet waren te voorkomen was het aanvragen van een ontheffing van de wet natuurbescherming noodzakelijk. Deze is ook verkregen voordat de sloop is uitgevoerd.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

De modernisering van de monumentenzorg (MOMO) heeft erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met deze aanpassing is cultureel erfgoed ingebed in de ruimtelijke ordening. Het is verplicht om in bestemmingsplannen aandacht te geven aan cultuurhistorie en de effecten van het initiatief op cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen. Daar waar nodig dient de bescherming van deze waarden ook te worden vastgelegd in de regels en verbeelding bij het bestemmingsplan.

In 1992 is het Europese Verdrag van Valletta/Verdrag van Malta gesloten. Bedoeling van het verdrag is om de archeologische waarden in de bodem zoveel mogelijk te beschermen door ze in de bodem (in situ) te behouden. Het verdrag heeft in Nederland geleid tot de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die in 2007 van kracht is geworden. De wet verplicht gemeenten om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met belangrijke archeologische waarden die zich in de bodem kunnen bevinden. De belangrijkste uitgangspunten van de wet zijn:

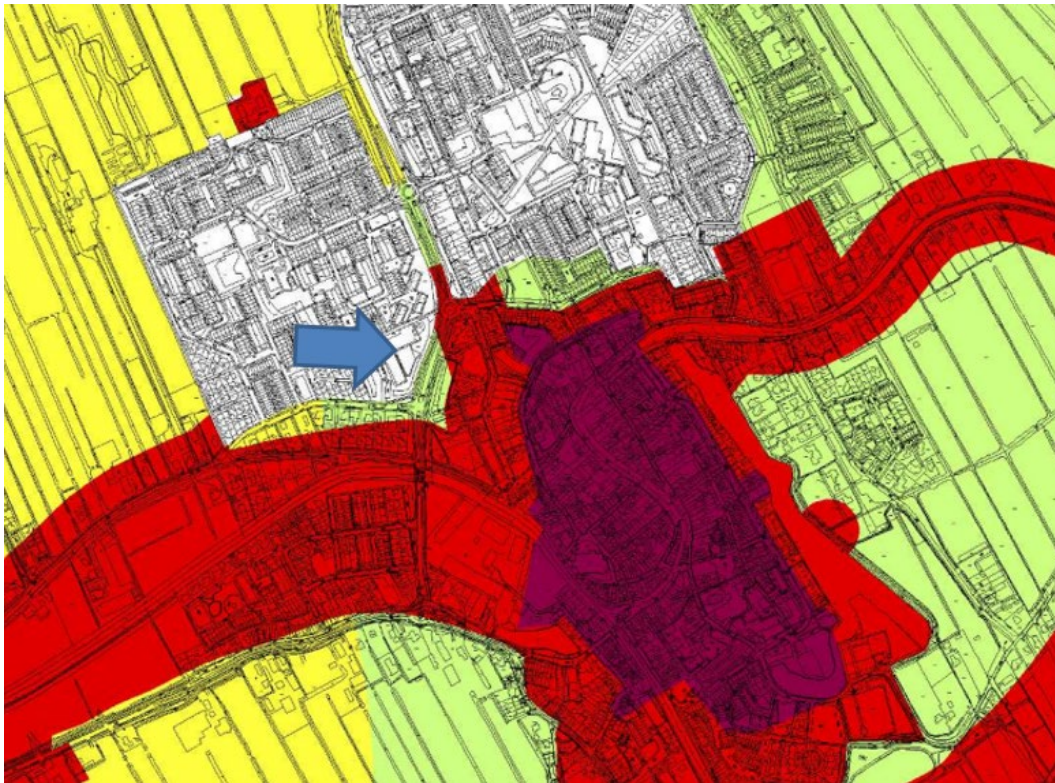
- archeologische waarden moeten zo veel mogelijk in de bodem (in situ) worden bewaard;
- archeologie moet tijdig worden meegenomen in de ruimtelijke planvorming;
- de veroorzaker betaalt de kosten van archeologisch onderzoek en noodzakelijke volwaardige opgravingen, voor zover die kosten redelijkerwijs kunnen worden toegerekend aan de verstoorder.

Onderzoek plangebied

Binnen het plangebied of in de omgeving van het plangebied zijn geen rijks of gemeentelijke monumenten aanwezig waar voorliggend plan een negatief effecten op heeft. De voorgenomen ontwikkeling doet geen afbreuk aan eventueel aanwezige karakteristieke waarden.

De gemeente Oudewater heeft in samenwerking met de gemeenten Lopik, Montfoort en Woerden een gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. In de beleidsnota geeft de gemeente aan hoe zij invulling geeft aan haar rol van bevoegd gezag, de reikwijdte en ambities van het beleid en de uitvoering daarvan. Naast een beleidsnota is een beleidskaart opgesteld.

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente is het plangebied gelegen in een gebied waar geen archeologische verwachting is. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.



Uitsnede archeologische beleidskaart Oudewater (bron: gemeente Oudewater)

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect archeologie en cultuurhistorie, nader onderzoek op het gebied van archeologie en cultuurhistorie is daarom ook niet nodig.

4.5 Verkeer en parkeren

Bij de aspecten verkeer en parkeren gaat erom dat het plangebied goed bereikbaar is, er geen onveilige verkeerskundige situaties ontstaan en er voldoende parkeergelegenheid in het plangebied aanwezig is.

Onderzoek plangebied / verkeersbewegingen

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuw wooncomplex met 69 appartementen mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied van Oudewater. Het huidige wooncomplex, gebouwd in 1973 en bestaande uit 55 appartementen, is inmiddels gesloopt. Er worden dus veertien appartementen toegevoegd in het plangebied, het aantal verkeersbewegingen zal dan ook iets toenemen.

Een huur appartement (goedkoop/midden) heeft een gemiddelde verkeersaantrekkende werking van 2,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De totale extra verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling bedraagt dan 39,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal (14 appartementen x 2,8 mvb). Verkeersproblemen door deze ruimtelijke ontwikkeling worden niet verwacht.

Het genoemde aantal extra verkeersbewegingen komt bovenop de 4825 bewegingen per etmaal (referentiesituatie Hekendorperweg in 2030). In totaal komt daarmee het aantal verkeersbewegingen van de Hekendorperweg op 4865 per etmaal. Dat is ruim binnen de gebruikelijke normen voor de verkeersintensiteit van 30 km/h wegen (5000 – 6000 per etmaal). Voor de Vierbergenweg geldt dat de 40 extra verkeersbewegingen zich zullen splitsen in noordelijke en zuidelijke richting. In de berekeningen is rekening gehouden met de referentiesituatie van 2030. Er is dan naar verwachting – los van deze ontwikkeling – sprake van 8000 – 10000 motorvoertuigen per dag. De 20 (40 / 2) extra bewegingen vallen daarbij geheel in het niet.

Gezien de beperkte toename wordt er dus ook geen wijziging in de verkeersveiligheid verwacht en zal de lichte toename worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

Onderzoek plangebied / parkeren

Het plan zal op maaiveld aan de nieuwe parkeervraag voldoen. Het gehele plangebied behoort voor wat betreft het parkeren stedenbouwkundig bij de oorspronkelijke Schuylenburcht. De oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van de wijk is dusdanig dat de omliggende eengezinswoningen elders worden voorzien van parkeerplaatsen.

In de bestaande situatie waren 43 parkeerplaatsen aanwezig (zie afbeelding). Deze plaatsen waren bedoeld voor het – inmiddels gesloopte - programma van de Schuylenburcht (55 woningen plus bezoekers en personeel). Omdat het merendeel van deze parkeerplaatsen vanaf de openbare weg bereikbaar was, werden die gebruikt voor zowel bewoners als door bezoekers van de Schuylenburcht, maar ook door (bezoekers van) omwonenden.



Parkeren huidige situatie



Parkeren nieuwe situatie

Omdat het voorliggende bestemmingsplan uitgaat van de bestemming wonen, geldt voor deze ontwikkeling de reguliere parkeernorm. Dit ondanks het feit dat er in de praktijk verschillende woningtypen en doelgroepen komen te wonen, waaronder bewoners met een zorgindicatie.

De gemeente Oudewater hanteert de landelijke CROW richtlijn voor het bepalen van de parkeernorm. Deze parkeernorm bedraagt minimaal 1,0 en maximaal 1,8 parkeerplaats per woning. Daarbij is dan uitgegaan van niet-grondgebonden huurwoningen in het marktsegment goedkoop / midden. De nieuwe woningen zijn deels 2 kamerwoningen met een zorgcomponent (25 stuks) en deels 3 kamerwoning in de sociale sector (43 stuks). Dat betekent dat er sprake is van lage / goedkope huur. Daarom is er voor dit plan uitgegaan van de parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning (iets onder de gemiddelde norm voor goedkope / middenhuur) voor alle 69 woningen. Voor 69 woningen zijn er dan $(69 \times 1,3)$ 90 parkeerplaatsen nodig. Deze zullen op maaiveld worden gerealiseerd (zie afbeelding). De parkeerplaatsen langs de Hekendorperweg blijven openbaar toegankelijk.

Fietsparkeren zal in de bergingen van de woningen gebeuren. Nabij de verschillende entrees zullen voorzieningen komen voor korte termijn fietsparkeren.

Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect verkeer en vervoer.

4.6 Milieueffectrapportage (MER)

Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.- procedure is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Er zijn drie onafhankelijke sporen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

1. Uit toetsing aan de hand van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) blijkt dat het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planMER-plichtig, besluit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor (bestemmings)plannen dient te worden getoetst aan de activiteiten en drempelwaarden van onderdeel D van de bijlage bij het besluit m.e.r. In het geval de activiteit genoemd wordt in onderdeel D, maar die onder de drempelwaarden vallen, dan is een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' nodig. Bij de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect). Zijn belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten, dan is niet alsnog een (plan)m.e.r. (-beoordeling) op grond van het Besluit m.e.r. noodzakelijk.

2. In het geval van een (bestemmings)plan: indien een 'passende beoordeling' op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is vanwege de in het plan opgenomen activiteiten. Een passende beoordeling is verplicht indien significante negatieve effecten op Natura 2000 gebieden niet zijn uit te sluiten;

3. Wanneer Provinciale Staten in haar provinciale milieuverordening activiteiten hebben aangewezen, aanvullend op de activiteiten in het Besluit m.e.r., die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

Onderzoek plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuw wooncomplex met 69 appartementen mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied van Oudewater. Het huidige wooncomplex, gebouwd in 1973 en bestaande uit 55 appartementen, is inmiddels gesloopt.

Woningen zijn een activiteit die is genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 'Stedelijk vernieuwingsproject', relevante drempelwaarde: 2.000 woningen). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de omvang van het plan, die zeer ruim onder de drempelwaarde blijft, en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. De omvang van de voorgenomen ontwikkeling brengt geen zodanige productie van afvalstoffen, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen met zich mee op basis waarvan belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten. Het milieubelang is verder in de vorige paragrafen voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt geen activiteit mogelijk die is opgenomen in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. De milieueffecten zijn onderzocht in deze paragraaf 4.1. Daaruit volgt geen aanleiding om tot een vormvrije m.e.r.-beoordeling over te gaan.

4.7 Kabels en leidingen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen (hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Aardgastransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen aardgastransportleidingen.

Hoogspanningsleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen hoogspanningsleidingen.

Rioolleidingen

De riolering (stamriool) ligt buiten de plangrenzen. Voor dit plan leidt dit niet tot enige belemmering.

Watertransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen watertransportleidingen.

Kabels en niet-planologisch relevante leidingen

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt de wettelijk verplichte KLIC-melding uitgevoerd. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Aan de hand van de melding sturen netbeheerders tekeningen naar de aanvrager. De tekeningen kunnen vervolgens gebruikt worden om na te gaan of er kabels en leidingen aanwezig zijn op de plaats waar gegraven gaat worden. Tijdens het bouwrijp maken van het plangebied worden deze bestaande kabels en leidingen verwijderd dan wel omgelegd.

Conclusie

In en nabij het projectgebied zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Er zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen.

4.8 Duurzaamheid

Op 11 juli 2019 heeft de gemeenteraad van Oudewater de concept energieagenda Oudewater vastgesteld en op 14 november 2019 is het uitvoeringsplan Energie Oudewater vastgesteld. Deze beleidsdocumenten geven richting aan de energietransitie in Oudewater. Een van de belangrijke uitgangspunten is bijvoorbeeld dat nieuwbouw energieneutraal wordt gerealiseerd.

Genoemde agenda en uitvoeringsplan vormen de uitwerking die de gemeente Oudewater heeft gegeven aan de beleidslijn zoals opgenomen in de Provinciale Structuurvisie 2013 – 2028. Hierin is verwoord dat er alternatieve energiebronnen moeten worden onderzocht bij renovatie en nieuwbouw. Doelstelling is om in 2020 reeds minimaal 10% duurzame energie te gebruiken in de provincie.

Algeheel uitgangspunt is dat de uitstoot van CO₂ met 50% is afgenomen in 2030. Verduurzaming van bestaande gebouwen en de rol van corporaties hierin worden nadrukkelijk genoemd. Samen met partijen wil de gemeente onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor het toepassen van nieuwe technieken. Bij nieuwbouw geldt dat gasloos en grotendeels energie-neutraal de norm is.

De energietransitie is een opgave die vraagt om samenwerking van en communicatie tussen de gemeente en verschillende partners en stakeholders, alsook participatie. De gemeente heeft met haar vastgoedbeleid een voorbeeldfunctie, maar uiteindelijk zal de verduurzaming door bewoners en bedrijven zelf ter hand moeten worden genomen. De gemeente heeft hierbij een ondersteunende en faciliterende rol t.a.v. lokale initiatieven.

Uitvoeringsplan

Het uitvoeringsplan Energie Oudewater gaat meer in op concrete toepassing en maatregelen, specifiek voor Oudewater. Zo blijkt dat de grootste CO₂ uitstoot in Oudewater door woningen en verkeer en vervoer plaatsvindt. Het uitvoeringsplan richt zich voornamelijk op de woningen.

De hoofdonderdelen van het uitvoeringsplan zijn:

1. Ondersteuning collectieven en particulieren en inwoners en bewoners;
2. Verduurzamen gebouwde omgeving (woningen, kantoren en bedrijfsgebouwen);
 - a. Opstellen transitievisie warmte
 - b. Samenwerking met partners (zoals Woningraat) in de verduurzaming van de bestaande bouw
 - c. Verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed waar mogelijk
 - d. Opstellen plan van aanpak verduurzaming maatschappelijk vastgoed
 - e. Opstellen uitvoeringsplannen
 - f. Aardgasvrij bouwen
3. Grootschalige Energie opwekking

Onderzoek plangebied

Voorliggend plan past binnen de uitgangspunten en afspraken. Voor de opwekking van warmte, warm tapwater en koeling komt er een warmte-koudeopslag of warmtepomp opstelling. Voor de energieopwekking komen er op het dak PV panelen. Voor het overige voldoen de woningen aan de isolatie- en besparingsmogelijkheden en – eisen.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Inleiding

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële regelingen, dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd, gepresenteerd en tevens digitaal uitwisselbaar gemaakt te worden. De regeling is afgestemd op de Wro, Bro en daarbij behorende ministeriële regelingen. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke bestemmingsplannen gediend. Het bestemmingsplan is tevens afgestemd op de terminologie en regelgeving zoals opgenomen in de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Een bestemmingsplan regelt voor welke functies gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt en welke bouw mogelijkheden er zijn. Het bestaat uit een toelichting, een verbeelding en regels, waarvan alleen de laatste twee juridisch bindend zijn. De toelichting geeft een goede ruimtelijke onderbouwing voor het initiatief. Hierin wordt ook de bedoeling van het plan verduidelijkt en de uitvoerbaarheid aangetoond. Op de verbeelding wordt de bestemming aangegeven en de regels geven inhoud aan de bestemming.

De regels geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is. De regels van voorliggend bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs-, en slotregels.

In hoofdstuk 1 worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen moeten worden gemeten.

In hoofdstuk 2 zijn specifieke regels opgenomen voor de op de verbeelding gegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels, en zo nodig uit afwijkingsregels, specifieke gebruiksregels of vergunningsregels voor aanleggen. De bestemmingsomschrijving is bepalend voor het gebruik van de grond.

De hoofdstukken 3 en 4 bevatten regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen.

5.2 Bestemmingsregels

In het bestemmingsplan zijn verschillende bestemmingen opgenomen.

In deze paragraaf wordt artikelsgewijs kort ingegaan op de inhoud van de verschillende bestemmingen. De indeling van de bestemmingen is conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012.

Artikel 3 – Groen

Tussen het water en de Hekendorperweg en ten westen van de Hekendorperweg hebben de gronden de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn onder andere groenvoorzieningen, paden, water, voorzieningen van algemeen nut en straatmeubilair toegestaan. Op deze gronden mogen voorzieningen van algemeen nut en bouwwerken worden gebouwd. Gebouwen zijn niet toegestaan. Parkeren binnen de bestemming 'Groen' wordt toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeren'.

Artikel 4 - Tuin

De gronden met de bestemming 'Tuin' bevinden zich rondom de geprojecteerde gebouwen en grenzen aan de Hekendorperweg en de watergang langs de Johan J. Vierbergenweg. Deze gronden zijn bestemd voor de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Op deze gronden zijn o.a. tuinen, paden, parkeervoorzieningen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken toegestaan. Parkeerplaatsen mogen hier alleen worden aangelegd, waar dit is aangegeven met 'parkeerterrein'. Gebouwen zijn in deze bestemming niet toegestaan met uitzondering van balkons, deze mogen alleen waar dit is aangegeven met de 'specifieke bouwaanduiding – balkon'. Bouwwerken, zoals erfafscheidingen en hekwerken mogen wel worden gebouwd, daarbij is bepaald, dat er voor de voorgevel en tot een meter daarachter, niet hoger dan 1 meter mag worden gebouwd.

Artikel 5 - Verkeer - Verblijfsgebied

De Hekendorperweg binnen het plangebied is bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming zijn onder andere wegen, paden, voorzieningen van algemeen nut, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water toegestaan.

Artikel - 6 Water

De watergang langs de Johan J. Vierbergenweg is een hoofdwatgang en bestemd als 'Water'. Hier mogen geen gebouwen worden gebouwd, bouwwerken zoals bruggen, duikers, steigers en constructies zijn wel toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt voor balkons, deze mogen uitsluitend waar dit is aangegeven met 'specifieke bouwaanduiding – balkon'. Daarbij moet wel een afstand van minimaal 100 cm tussen het waterpeil en de onderkant van de balkons worden aangehouden.

Artikel - 7 - Wonen - Zorgwonen

Het grootste deel van het plangebied heeft de bestemming 'Wonen - Zorgwonen'. De bestemming staat het verlenen van zorg in verschillende vormen toe, zoals verzorgd wonen,

waarbij extramurale verzorging, verpleging, begeleiding en hotel- en welzijnsdiensten vanuit een professionele zorgverlenende organisatie wordt geboden. Daarbij behorende voorzieningen zijn eveneens toegestaan. Daaronder wordt ook verstaan ondergeschikte detailhandel en beperkte horeca. Deze laatste voorzieningen zijn alleen op de begane grond toegestaan. Parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan, waar dit is aangegeven met 'parkeerterrein'. Regulier wonen, zonder dat er zorg wordt geboden of verleend, is ook mogelijk. De woningen zijn binnen de aangegeven bouwvlakken toegestaan. De bouwvlakken volgen de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan. Daarmee ligt de positie van de hoofdbebouwing vast. Op de verbeelding zijn tevens de hoogtes en het maximum aantal woningen weergegeven. Er is uitsluitend gestapelde bouw toegestaan. Buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken en tuinen toegestaan.

5.3 Overige regels

In de overige regels is parkeerregelgeving opgenomen, waar is bepaald, dat er moet worden voorzien in voldoende parkeren in samenhang met de functie. Ook omtrent het laden en lossen zijn hier bepalingen opgenomen.

5.4 Overgangsrecht

Het overgangsrecht geldt voor bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht. Het overgangsrecht is erop gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming komt met de gegeven bestemming.

In beginsel mogen de bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Meestal is dat een eenmalige handeling aan het bouwwerk. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

5.3 Overgangsrecht

Het overgangsrecht geldt voor bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht. Het overgangsrecht is erop gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming komt met de gegeven bestemming.

In beginsel mogen de bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Meestal is dat een eenmalige handeling aan het bouwwerk. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

Hoofdstuk6 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening en risico ontwikkeld van de initiatiefnemer. De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan heeft naast de onderzoekaspecten echter ook betrekking op economische aspecten zoals planschade en grondexploitatiekosten. De ontwikkeling bevat bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het kostenverhaal, de locatie-eisen en de fasering is vastgelegd in een overeenkomst die voor vaststelling van het bestemmingsplan is gesloten. Hiermee zijn de gemeentelijke kosten en belangen op een andere wijze verzekerd.

De gemeente Oudewater is met de initiatiefnemers een anterieure exploitatieovereenkomst aangegaan. Hierin is een planschade-overeenkomst opgenomen, wordt het kostenverhaal geregeld en worden eisen gesteld aan de locatie en fasering. Het plan is daarmee dan ook economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 7 Inspraak, overleg en zienswijzen

7.1 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Een ieder belanghebbende heeft hier inspraak op kunnen geven. Dat is ook gebeurd. De inspraakreacties en de reactie van de gemeente hierop zijn te vinden in de inspraaknota in bijlage 15 bij deze toelichting. De in de inspraaknota opgenomen aanpassingen van het bestemmingsplan zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

7.2 Overleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

Het voorontwerp bestemmingsplan en het ontwerp bestemmingsplan zijn voorgelegd aan het Hoogheemraadschap. De eerste opmerkingen zijn in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt. Op het ontwerp bestemmingsplan waren geen opmerkingen.

Buurgemeenten

Het plan is niet van betekenis voor de buurgemeenten. Toezending blijft daarom aan die bestuursorganen achterwege.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft zes weken ter visie gelegen. Een ieder belanghebbende heeft de gelegenheid gehad om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken (art. 3.8 Wro). Ook dat is gebeurd. De zienswijzen en de reactie van de gemeente hierop zijn te vinden in de Reactienota zienswijzen en vooroverleg (bijlage 17). De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan. Het plan is derhalve ongewijzigd vastgesteld.

Bijlagen