

BESTEMMINGSPLAN



Status	Datum	Opmerkingen
Concept	28-06-2017	22-08-2017 11-09-2017 27-09-2017 22-01-2018
Definitief	27-03-2018	

NL.IMRO.0589.BPWaardsedijk48-VG01

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	2
1.1	AANLEIDING	2
1.2	LIGGING PLANGEBIED	2
1.3	GELDENDE PLANOLOGISCHE SITUATIE	3
1.4	LEESWIJZER	4
2	PLANBESCHRIJVING / INITIATIEF	5
2.1	ONTSTAANSGESCHIEDENIS LOCATIE	5
2.2	BESCHRIJVING BESTAANDE TOESTAND	5
2.3	BESCHRIJVING NIEUWE SITUATIE	8
3	BELEIDSKADER	10
3.1	RIJKSBELEID	10
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)</i>	10
3.1.2	<i>Barro</i>	10
3.2	PROVINCIAAL BELEID	10
3.2.1	<i>Provinciale Structuurvisie 2013 - 2028</i>	10
3.2.2	<i>Provinciale ruimtelijke Verordening 2013</i>	11
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	12
3.3.1	<i>Structuurvisie Oudewater 2005</i>	12
3.3.2	<i>Bestemmingsplan "Landelijk gebied Oudewater & Willeskop"</i>	12
3.3.3	<i>Welstandsbeleid</i>	13
4	OMGEVINGSASPECTEN	15
4.1	MILIEU	15
4.1.1	<i>Bodem</i>	15
4.1.2	<i>Luchtkwaliteit</i>	15
4.1.3	<i>Geluid</i>	16
4.1.4	<i>Bedrijven en milieuzonering</i>	16
4.1.5	<i>Externe veiligheid</i>	19
4.2	WATER	20
4.3	VERKEER EN PARKEREN	23
4.4	ECOLOGIE	23
4.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	25
4.6	OVERIGE REALISERINGS- EN UITVOERINGSASPECTEN	27
4.7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	28
5	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	29
5.1	OVERLEG	29
5.2	ZIENSWIJZEN	29
5.3	CONCLUSIE	29
	BIJLAGEN	29
	PLANKAART	30

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Waardsedijk 48 te Snelrewaard betreft een voormalig agrarisch bedrijf, waarop een woning en enkele agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesitueerd. Het perceel is eveneens voorzien van sleufsilo's en verhardingen ten dienste van deze voormalige bestemming en is voorzien van twee inritten.

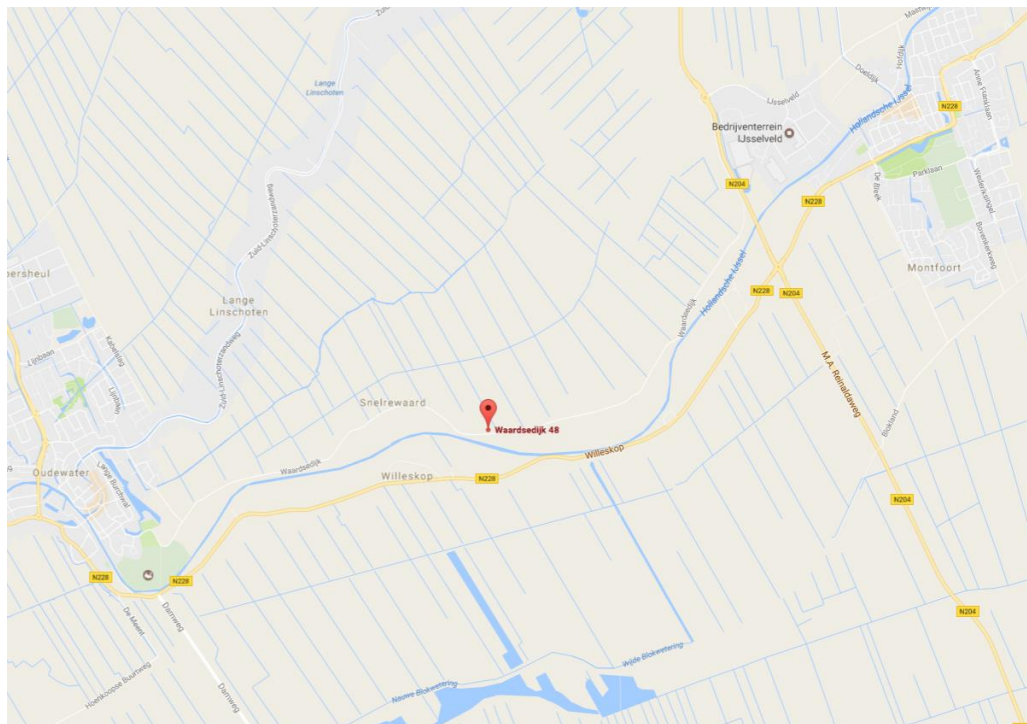
Met het wegvallen van actief agrarisch gebruik, is de wens ontstaan het perceel te splitsen en te herbestemmen naar twee woonpercelen, waarbij een groot gedeelte van de voormalige bedrijfsgebouwen zal worden geamoveerd. De bestaande voormalige bedrijfswoning krijgt hiermee een woonbestemming. Verder wordt er ruimte gereserveerd voor een tweede woning ten westen van de bestaande woning, gebruik makend van een eigen bestaande inrit.

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

1.2 Ligging plangebied

De planlocatie ligt in het veenweidegebied aan de Waardsedijk op circa 2 kilometer ten oosten van de bebouwde kom van Oudewater. Ten westen van het plangebied staat een agrarisch bedrijf; tussen dit bedrijf en de onderhavige planlocatie is een burgerwoning gesitueerd. Aan de oostelijke zijde van het plangebied staat op enige afstand eveneens een agrarisch bedrijf. Ten zuiden van de planlocatie aan de Waardsedijk liggen de uiterwaarden van de Hollandsche IJssel waarop direct tegenover de planlocatie een burgerwoning is gesitueerd. Het plangebied is aangegeven in figuur 1.1 en 1.2.

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



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



Figuur 1.2: Luchtfoto plangebied met omgeving (bron Bing Maps)

1.3 Geldende planologische situatie

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

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

Het perceel is hier bestemd voor 'Agrarische – Agrarisch bedrijf (A-AB)' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog (WR-AVWH)'. Een uitsnede van de plankaart is opgenomen in figuur 1.3.

In de regels van het vigerende bestemmingsplan is onder artikel 3.7 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het agrarische bouwperceel te wijzigen in de bestemming 'Wonen (W)' en het toestaan dat één extra woning wordt gerealiseerd, met dien verstande dat:

- de agrarische bedrijfsvoering geheel wordt beëindigd;
- de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
- tenminste 1.000m² bebouwd bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de bedrijfsvoering aanwezig is;
- de volledige oppervlakte aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
- de woning binnen het bestaande bouwperceel wordt gebouwd;
- omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- door initiatiefnemer een inrichtingsplan wordt overlegd, waarin aangetoond wordt dat de landschappelijke kwaliteit ter plaatse wordt versterkt.

Er wordt niet aan de wijzigingsbevoegdheid voldaan, omdat niet de volledige m² aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Bij brief d.d. 11 mei 2007 is er besloten in te stemmen met het behoud van de schuur van 388 m², omdat de ruimtelijke kwaliteit dusdanig verbeterd. Om dit mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplankaart “Landelijk Oudewater & Willeskop”

1.4 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving / Initiatief

2.1 Ontstaansgeschiedenis locatie

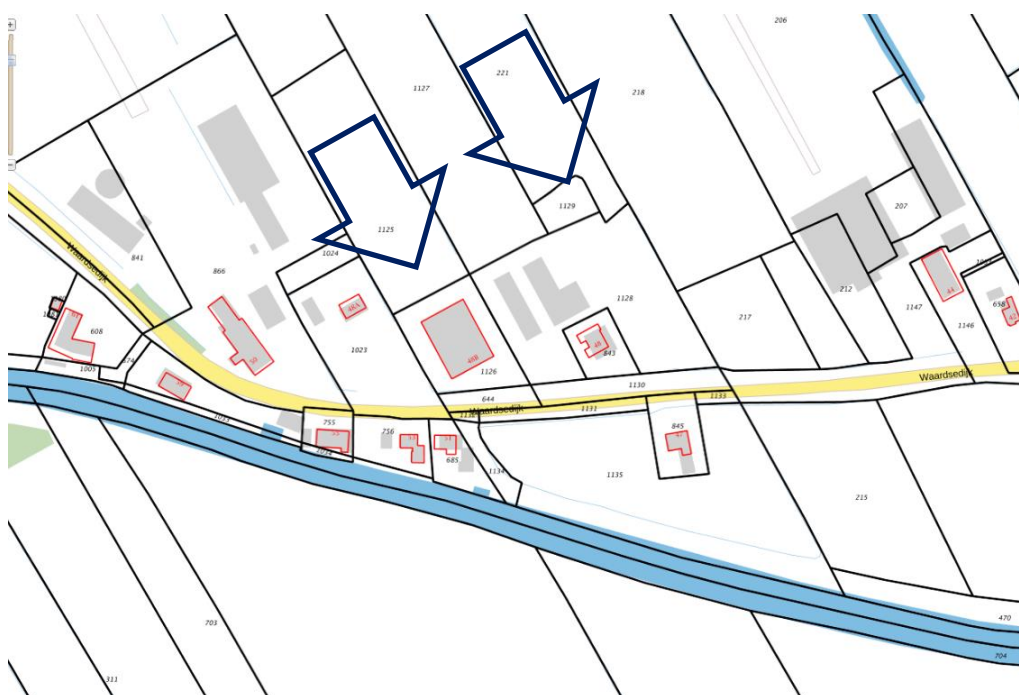
Snelrewaard is een gehucht en een voormalige gemeente in de provincie Utrecht, thans behorend tot de gemeente Oudewater en voor een klein gedeelte tot de gemeente Montfoort. De gemeente bestond uit het gehucht Lange Linschoten, zijnde twee bebouwingslinten aan weerszijden van de Lange Linschoten, en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

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

De herinrichting van onderhavig perceel is gericht op een sanering van bestaande bebouwing, resulterend in een meer open invulling passend bij het landschappelijke karakter waarin het zich bevindt. Een gedegen landschappelijke inpassing voorziet door toepassing van streekeigen elementen in een natuurlijke inbedding in het landschap.

2.2 Beschrijving bestaande toestand

Het perceel waarop het plan betrekking heeft, staat kadastraal bekend als gemeente Snelrewaard, sectie B, nummers 843-1126-1128 (figuur 2.1). De nummers 644 en 1130 behoren wel tot het perceel, maar vallen buiten het plangebied.



Figuur 2.1: Fragment PDOK Viewer met kadastrale grenzen



Figuur 2.2: Uittreksel kadastrale kaart (verkleind)

Het perceel Waardsedijk 48 Snelrewaard heeft twee inritten, waarvan de meest westelijke inrit bestemd was voor agrarisch bedrijfsmatig gebruik. Direct naast de oostelijke inrit is de bestaande bedrijfswoning gesitueerd. Deze woning is in 1986-'87 gerealiseerd ter plaatse waar voorheen de oude boerderij was gesitueerd. De meest westelijke schuur fungeerde als ligboxenstal met melkruimte. Ten oosten van deze schuur staat een open wagenberging gevolgd door een jongveeststal annex wagenberging. Direct achter de woning is oostelijk van de jongveeststal annex wagenberging nog een extra berging gesitueerd welke thans fungeert als berging bij de woning. Tussen de schuren zijn enkele sleufsilo's en andere verhardingen opgenomen.



Figuur 2.3: Bestaande situatie
 Bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'

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



Figuur 2.4: Foto's bestaande bebouwing

2.3 Beschrijving nieuwe situatie

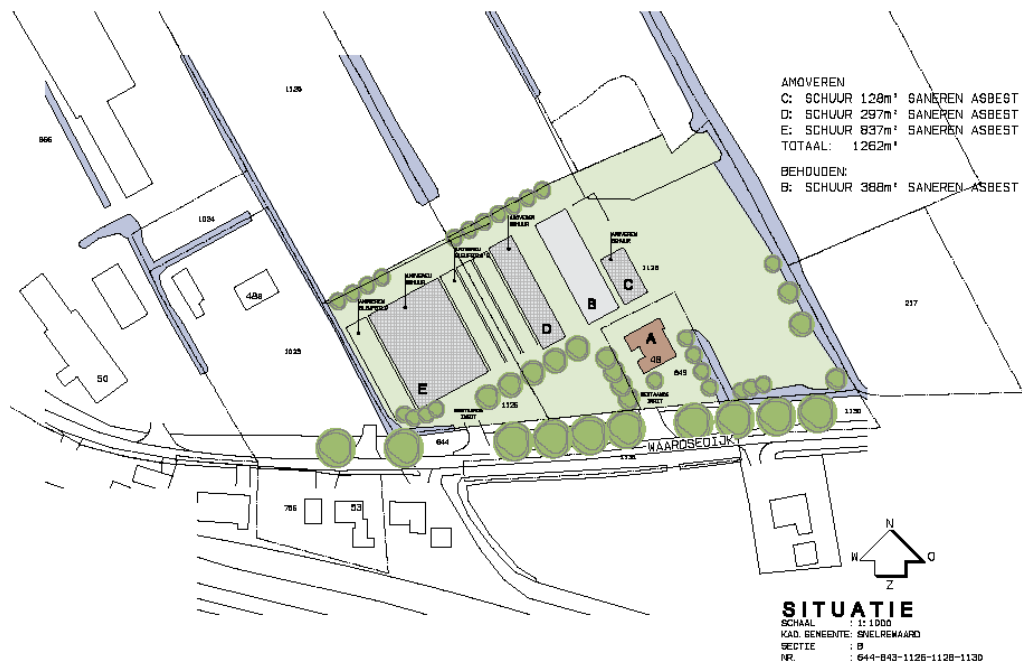
De beoogde ontwikkeling betreft het amoveren van een groot gedeelte van de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, en het splitsen en herbestemmen van het perceel in twee woonpercelen, gebruik makend van elk een afzonderlijke, reeds aanwezige inrit. De bestaande woning blijft vooralsnog ongewijzigd en wordt voorzien van een Woonbestemming. Het achter deze woning aanwezige bestaande voormalig agrarische bijgebouw blijft behouden en voorziet in schuurruimte bij deze woning. De naast gelegen bestaande bijgebouwen worden geamoveerd.

Ter plaatse van de ligboxenstal met melkruimte wordt ruimte gereserveerd voor een tweede woning met de mogelijkheid hier ten dienste van de woonbestemming een of enkele bijgebouwen te realiseren.

De nieuwe perceelinrichting voorziet in een landschappelijke inpassing, opgesteld in samenspraak met de ervenconsulent, waarbij wordt aangesloten bij de kernkwaliteiten van het Groene Hart, te weten openheid, weidekarakter, landschappelijke diversiteit en rust & stilte.

Door amovering van voormalig agrarische bebouwing ontstaan ondanks het realiseren van een tweede woning ruime doorzichten. Door de bestaande en nieuw te realiseren bebouwing niet te veel te clusteren blijft een luchtige erfinrichting overeind, passend bij het voorstel van de ervenconsulent. Het toevoegen van water brengt de landschapsstructuur weer terug tot aan de dijk, hetgeen gecombineerd met het zo veel mogelijk verwijderen van bestaande verhardingen en sleufsilo's en het plaats maken voor streekeigen groen, het weidekarakter en de landschappelijke diversiteit versterkt.

Een strook met de bestemming "tuin", tussen de beide bouwvlakken garandeert openheid zonder in te leveren op gebruiksmogelijkheden. De afmetingen van deze strook maken agrarisch gebruik praktisch onmogelijk. Ingericht als tuin sluit de betreffende strook naadloos aan bij de aangrenzende bouwvlakken en blijven doorzichten behouden. De sanering van thans aanwezige asbesthoudende daken als wel van vervuilde gedeelten van de ondergrond completeren de landschappelijke kwaliteitsverbetering op onderhavig perceel.



Figuur 2.5: Te amoveren bebouwing



Figuur 2.6: Nieuwe situatie
Bestemming 'Wonen'

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

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

De stedelijke ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt betreft de splitsing en herbestemming in het buitengebied van een bestaand agrarische perceel naar twee woonpercelen, gepaard gaand met partiële amovering van bestaande bebouwing. Deze passende vervolgfunctie is van een dusdanig schaalniveau dat hieruit geen concrete rijksbelangen voortkomen. Het rijksbeleid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

3.1.2 Barro

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

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Structuurvisie 2013 - 2028

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

zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten.

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

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

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

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

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

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

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

Het plangebied aan de Waardsedijk 48 Snelrewaard is aangeduid als 'Landelijk gebied' en valt in het Groene Hart. De bestaande bedrijfsactiviteiten vallen onder de noemer agrarisch bedrijf in het landelijk gebied. De vervolgfunctie naar wonen is passend, temeer de herbestemming gepaard gaat met amoveren van voormalige agrarische bebouwing en voorziet in landschappelijke inpassing. De provinciale belangen worden hierdoor niet geschaad.

3.2.2 Provinciale ruimtelijke Verordening 2013

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV), herijkt in 2016 inclusief de eerste en tweede partiële herziening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

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

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

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Oudewater 2005

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

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

De herbestemming van de agrarische functie naar wonen, gepaard gaande met amovering van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en verhardingen voorziet in een verbetering van landschappelijke kwaliteiten. Er vindt geen verdere verdichting van de bebouwing plaats. De planontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie.

3.3.2 Bestemmingsplan "Landelijk gebied Oudewater & Willeskop"

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

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf (A-AB)' te wijzigen in de bestemming 'Wonen (W)' en toe te staan één extra woning te realiseren (artikel 3.7.1, lid b). Reden hiervoor is het proces van terugloop van het aantal agrarische bedrijven. In artikel 3.7.1, lid b zijn de volgende voorwaarden opgenomen die van toepassing zijn op het voorliggende bestemmingsplan:

- a. de agrarische bedrijfsvoering geheel wordt beëindigd;
- b. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;

- c. tenminste 1.000 m² bebouwd bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de bedrijfsvoering aanwezig is;
- d. de volledige oppervlakte aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
- e. de woning binnen het bestaande bouwperceel wordt gebouwd;
- f. omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- g. door initiatiefnemer een inrichtingsplan wordt overlegd waarin aangetoond wordt dat de landschappelijke kwaliteit ter plaats wordt versterkt;

ad. b:

Dit aspect wordt uiteengezet in hoofdstuk 4.1.3 Geluid; Milieu.

ad. c:

Er is 1.650 m² bebouwd bedrijfsoppervlakte aanwezig, waarvan 1.262 m² wordt geamoveerd. Er blijft 388 m² behouden.

ad. d:

Eén bestaand voormalig agrarisch bijgebouw blijft behouden. Dit betreft totaal 388 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing. Aan dit aspect wordt derhalve niet voldaan, echter, omdat er eveneens een grote hoeveelheid asbesthoudend materiaal wordt gesaneerd, er een ingrijpende bodemsanering zal plaats vinden, bestaande bedrijfsmatige sleufsilo's en verhardingen worden geamoveerd, en een en ander gepaard gaat met landschappelijke inpassing, wordt er voldoende voorzien in kwaliteitsverbetering hetgeen passend is in het gemeentelijke beleid.

ad. f:

Dit aspect wordt uiteengezet in hoofdstuk 4.1.4 Bedrijven en milieuzonering; Milieu.

ad. g:

Ten einde een goede ruimtelijke inpassing te realiseren, is hiertoe door een ervenconsulent een inrichtingsplan opgesteld welke als bijlage in dit bestemmingsplan is toegevoegd.

3.3.3 Welstandsbeleid

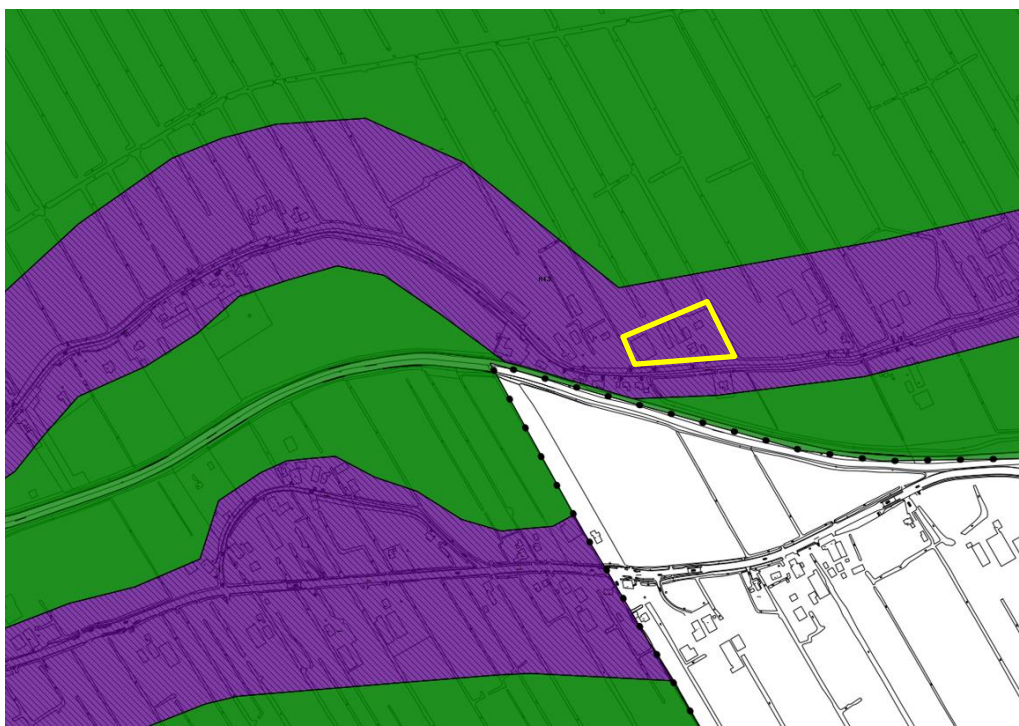
Aanvragen omgevingsvergunning dienen te worden getoetst aan eisen van welstand. Deze eisen hebben betrekking op het uiterlijk van bouwwerken en de situering van deze bouwwerken in hun omgeving. Gekeken wordt of het bouwwerk dat men wenst te plaatsen op zichzelf of in verhouding tot de omgeving voldoende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

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

De criteria kunnen afhankelijk van de specifieke ruimtelijke kwaliteiten en uiterlijke kenmerken van de omgeving per dorp, wijk, buurt of deelgebied verschillen. Daartoe zijn in de welstandsnota specifieke gebiedscriteria opgesteld.

Het plangebied is in de gebiedsgerichte criteria aangemerkt als 'Dijklint (H4)'; 'Dijklint – Landelijk (H4.3)'. Het welstandsniveau is hier 'plus'.

Bij de verdere uitwerking van concrete bouwplannen zal aan de welstandscommissie om advies worden gevraagd. De door de commissie gemaakte opmerkingen worden overgenomen.



Figuur 3.1: Uitsnede plankaart welstandsnota Gemeente Oudewater

4 Omgevingsaspecten

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

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

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

Bij herinrichtingsituaties is doorgaans een bodemonderzoek noodzakelijk in het kader van de Woningwet. Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Om een uitspraak te kunnen doen over de milieukundige situatie ter plaatse is er voor gekozen een historisch bodemonderzoek uit te voeren op basis van de richtlijnen van de NEN 5725. Dit onderzoek is uitgevoerd door Van der Zwaan Bodem & Waterbodem BV te Berkel en Rodenrijs (rapportnr. 2014.028.02, d.d. 16 juni 2014 en rapportnr. 2014.109.02, d.d. 31 oktober 2014). Uit de resultaten van dit onderzoek valt het volgende af te leiden:

Op basis van de resultaten van het historisch bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de kuilbulten zich een sterke verontreiniging bevindt met metalen, wat naar verwachting is te relateren aan een demping van een sloot. Ter plaatse van de bovengrondse dieseltank is een verhoogde concentratie minerale olie gevonden. Van de overige delen van het perceel is de ondergrond geschikt bevonden voor het beoogde gebruik.

Aanbevolen wordt ter plaatse van de vervuilingen na verwijdering van de aanwezige verhardingen aanvullend bodemonderzoek te verrichten ten einde de omvang ervan in kaart te brengen. Aan de hand van deze gegevens kunnen middels sanering deze delen van het perceel eveneens geschikt worden gemaakt voor het beoogde gebruik.

Betreffende bodemrapportages zijn als bijlage toegevoegd.

4.1.2 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof en stikstofdioxide ($1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, zoals in onderhavig geval, kunnen doorgaan zonder toetsing. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is in onderhavig geval dan ook niet noodzakelijk.

4.1.3 Geluid

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

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

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

Planspecifiek

De meest relevante weg in de directe omgeving van het plangebied (binnen een zone van 200 meter) is de Waardsedijk, waar ter plaatse de maximum snelheid geldt van 60 km/h. De provincialeweg N228 in Willeskop ligt op ca. 350m afstand en kent eveneens een maximum snelheid van 60 km/h.

Bij verandering van een bestemmingsplan moet er in principe worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In verband met het vorenstaande is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door AV Consulting B.V. te Bergambacht (rapportnummer 2006006080-20170075 van 24-07-2017).

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de Waardsedijk, na aftrek van 5 dB op grond van artikel 110 Wet geluidhinder, lager ligt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Het wegverkeerslawaaai vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig plan.

4.1.4 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

Van een 'rustig buitengebied' is sprake wanneer er in de nabijheid vrijwel geen andere functies voorkomen. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied

worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd.

Onderzoek/ beoordeling

Sprake is van een gemengd buitengebied, omdat naast agrarische bedrijven hier ook bedrijven en woningen zijn gelegen. Deze richtafstand geldt voornamelijk voor het onderdeel geluid. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 4.1 vermeld.

Tabel 4.1: Richtafstanden en omgevingstype.

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

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

Tabel 4.2: Overzicht nabijgelegen milieubelastende activiteiten.

Bedrijf	Adres	Richtafstand gemengd buitengebied	Opmerking
Melkveehouderij P.W. Lekkerkerker	Waardsedijk 44	93m	gemeten tussen bouwblokgrens en geurgevoelig object
Paardenhouderij Van Jaarsveld	Waardsedijk 50	50m	gemeten tussen bouwblok en geurgevoelig object

Een melkveehouderij valt onder de noemer milieucategorie 3.2. Hiervoor is het Activiteitenbesluit van toepassing (zie hierna).

Een paardenhouder valt eveneens onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- er zijn maximaal 50 paarden;
- de afstand tot de bebouwde kom of aaneengesloten woonbebouwing van beperkte omvang in een overigens agrarische omgeving is minimaal 100m;
- de afstand tot een ziekenhuis, sanatorium, internaat, object voor verblijfs- of dagrecreatie is minimaal 100m;
- de afstand tot verspreid liggende niet-agrarische bebouwing die aan het betreffende buitengebied een overwegende woon- of recreatieve functie verleent, verspreid liggende niet-agrarische bebouwing of een woning behorend bij een agrarisch bedrijf is minimaal 50m.

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

Wet geurhinder en veehouderij

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij gelden er voor veehouderijbedrijven afstanden die in het kader van de milieuvergunningverlening moeten worden aangehouden tussen een veehouderij en milieugevoelige functies. Niet vergunningsplichtige bedrijven dienen te voldoen aan het bepaalde in het Activiteitenbesluit. Voor een woning buiten de bebouwde kom tot een veehouderij geldt een afstand van 50 meter. De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook plannen die milieugevoelige functies mogelijk maken worden getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat. Tevens moet beoordeeld worden of het bedrijf niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

Activiteitenbesluit

Het Activiteitenbesluit is van toepassing op o.a. melkveehouderijbedrijven waar niet meer dan 200 stuks melkrundvee (exclusief vrouwelijk jongvee) worden gehouden en bij opslag van vaste mest. Het Activiteitenbesluit bevat voorwaarden die bepalen of een inrichting wel of niet onder het Besluit valt. Deze voorwaarden hebben onder andere betrekking op het aantal dieren, de afstand tot een kwetsbaar gebied, de afstand tot gevoelige objecten en de aard en capaciteit van stoffen die worden op- en overgeslagen. Indien niet aan de minimale afstanden wordt voldaan, is het bedrijf in overtreding; er dient dan gehandhaafd worden. De minimale afstanden zijn weergegeven in tabel 4.3. Naast de in de tabel genoemde afstanden gelden minimale afstanden tot opslagen van mest, afgedragen gewassen en dergelijke.

Tabel 4.3 Minimale afstanden landbouwbedrijven.

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

Bij het toelaten van nieuwe gevoelige functies en de nieuwbouw of uitbreiding van agrarische bedrijven dient rekening te worden gehouden met (afstands)normen ten aanzien van landbouwbedrijven. Op grond hiervan dient een afstandsnorm van 50 meter te worden aangehouden, omdat het plangebied buiten de bebouwde kom ligt. De afstand kan met 25 meter worden verminderd, wanneer de gemeente een Geurverordening vaststelt op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (afgekort Wgv).

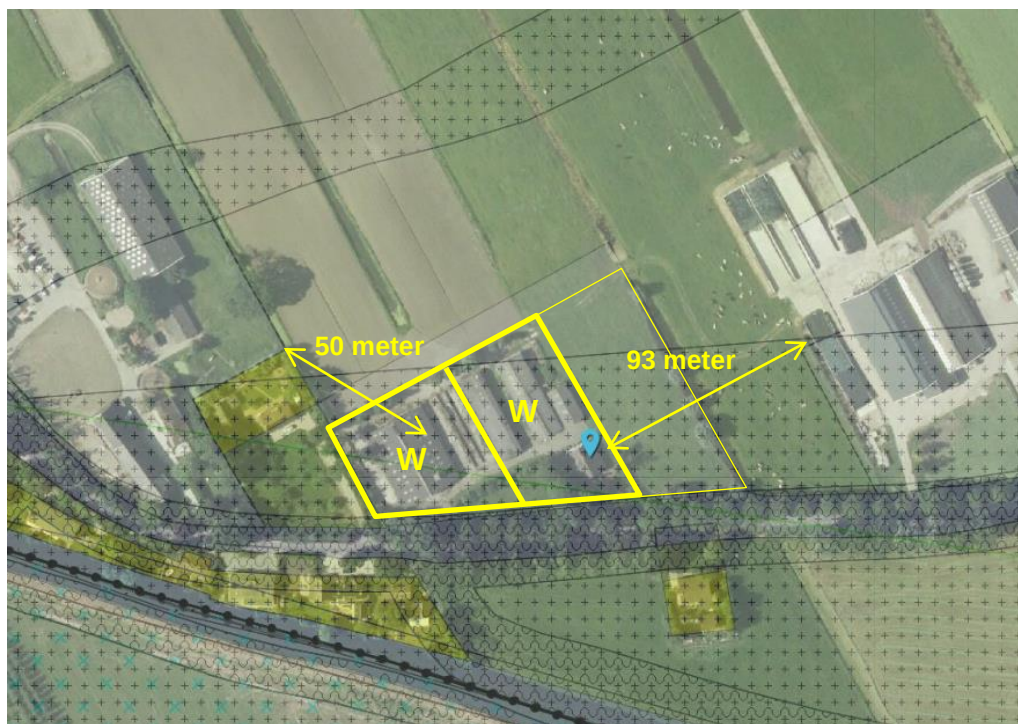
Planspecifiek

Een goed woon- en leefklimaat wordt beoordeeld aan de richtlijnen vanuit de Handreiking bedrijven en milieuzonering. Hierbij wordt uitgegaan van de bouwklokgrens van het bedrijf en de gevel van het geurgevoelig object.

De afstand van de melkveehouderij op Waardsedijk 44 tot de bestaande woning is 93m; de richtafstand in de Handreiking is 100m. De woning betreft een bestaande agrarische woning waarvoor ten tijde van de bouw ervan de richtafstand al gold. De afweging voor een goed woon- en leefklimaat zal destijds gedaan zijn.

De afstand van de paardenhouderij op Waardsedijk 50 tot aan de nieuw te bouwen woning bedraagt ruim 50m; de richtafstand in de Handreiking is 50m. Een goed woon- en leefklimaat kan in deze nieuwe situatie worden gegarandeerd.

Zowel de melkveehouderij op Waardsedijk 44 als de paardenhouderij op Waardsedijk 50 vallen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. De vereiste afstand van emissiepunten van diervverblijven tot de gevel van een geurgevoelig object moet buiten de bebouwde kom ten minste 50m bedragen. In beide gevallen bedraagt deze afstand meer dan 50m, en wordt dus voldaan aan de vereiste afstand.



Figuur 4.1: Uitsnede bestemmingsplankaart “Landelijk Oudewater & Willeskop”
Indicatief weergegeven bestemmingsvlakken “Wonen (W)”

4.1.5 Externe veiligheid

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

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

Risicokaart Utrecht

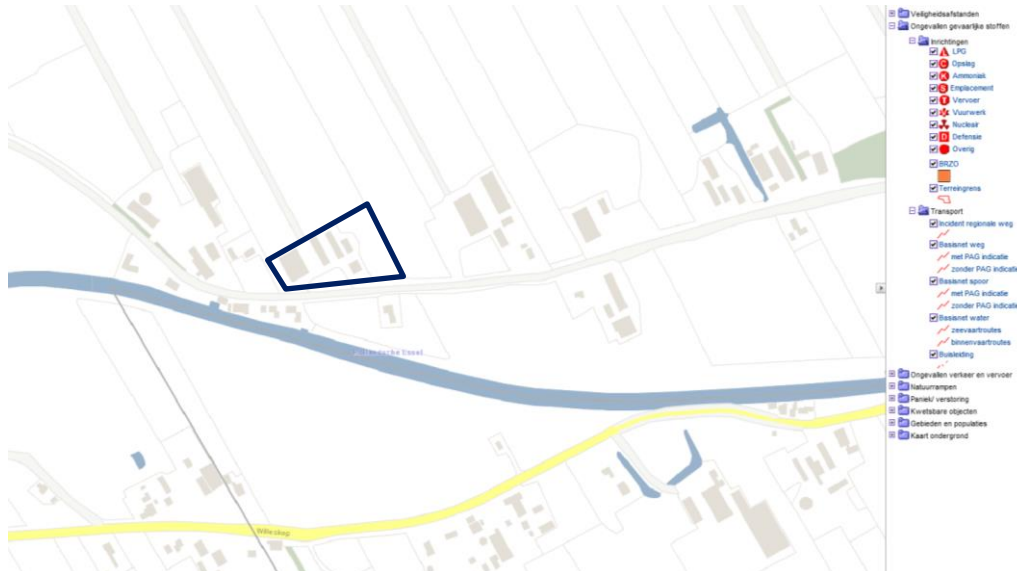
De risicokaart Utrecht geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de Risicokaart (figuur 4.2) is vermeld dat in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle bedrijven zijn gevestigd.

Planspecifiek

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

Elektromagnetische straling

Er bevindt zich een straalpad dat het zuid-zuidwestelijke deel van het plangebied overlapt. Het straalpad is ter plaatse van het plangebied 225m breed en overlapt het plangebied met circa 25m, waarvan het grootste gedeelte van deze overlapping na herbestemming van de locatie op de bestemming tuin ligt. De vrijkomende elektromagnetische straling is dermate laag, dat deze geen risico vormen voor de volksgezondheid. Het aanwezige straalpad vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen planwijziging.



Figuur 4.2: Uitsnede risicokaart Nederland (plangebied met kader aangeduid).

4.2 Water

“Waterkoers!” Waterbeheerplan 2016-2021

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

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

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

Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)

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

- het gewenste veiligheidsniveau tegen overstroming en wateroverlast is gegarandeerd;
- er is sprake van een goede waterkwaliteit;
- de ecohydrologische variatie binnen het plangebied is hersteld;
- de bodemdaling is verminderd of zo mogelijk stopgezet;

- er zijn goede gebruiksmogelijkheden van het plangebied voor verschillende maatschappelijke functies; er is voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar om dit mogelijk te maken;
- de landschappelijke betekenis van water is behouden of versterkt.

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

- Vasthouden, bergen, afvoeren;
- Voorkomen, scheiden of schoon maken van vuilemissies;
- Vergroten zelfvoorzienendheid en duurzame inrichting;
- Grondwater als ordenend principe.

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

Ruimtelijke ontwikkelingen

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: “het standstill beginsel”. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500m² in stedelijk gebied en 1000m² in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

Planspecifiek

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is verantwoordelijk voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in het zuidelijke deel van de Provincie Utrecht en een klein deel van de Provincie Zuid-Holland. Onderhavige locatie ligt binnen het beheersgebied van dit waterschap. Het plangebied is in figuur 4.3 omkaderd.

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

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

Het plangebied wordt in hoofdzaak begrensd door tertiaire watergangen. Deze watergangen hebben een beschermingszone van 2 meter. De Hollandse IJssel is een regionale watergang. De dijk/kade langs de Gekanaliseerde Hollandse IJssel is in de legger van het Hoogheemraadschap als zodanig aangeduid. In/op deze waterkering mag in principe niet worden gebouwd noch mogen hier aanlegwerkzaamheden plaatsvinden. In de legger is verder een beschermingszone aangegeven langs deze waterkering. In deze

zone gelden beperkingen met het oog op het behoud van de (waterkerende functie van de) dijk/kade. Verder betreft de waterkering ter plaatse van de Waardsedijk, ten noorden van de Gekanaliseerde Hollandse IJssel een regionale waterkering. Deze waterkering is beschermd met de dubbelbestemming “Waterstaat-waterkering”. Vrijwel de gehele planlocatie valt buiten deze beschermingszones, zie hiervoor figuur 4.4.

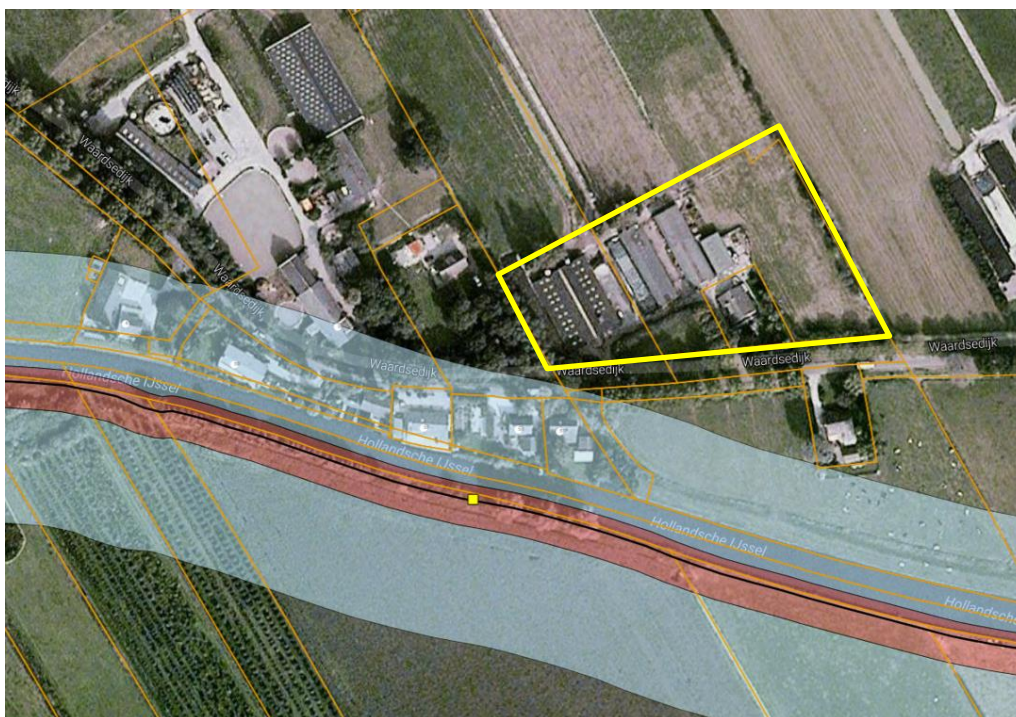
Als uitvloeisel van onderhavig bestemmingsplan zal sprake zijn van een afname van afwaterend oppervlak. Voorts worden geen watergangen gedempt. De reeds gedempte watergang zal als erfafscheiding weer worden uitgegraven en ten behoeve van doorstroming middels duikers verbonden worden aan de bestaande watergangen. Hiertoe neemt de hoeveelheid oppervlaktewater toe, zie figuur 2.5, pagina 8.

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

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



Figuur 4.3: Legger oppervlaktewater 2012 (bron HDSR)



Figuur 4.4: Legger regionale waterkeringen 2010 (bron HDSR)

4.3 Verkeer en parkeren

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

Verkeer

De herbestemming van een agrarisch perceel naar twee woonpercelen heeft geen negatieve gevolgen voor de verkeersgeneratie. Beide resulterende percelen zijn voorzien van een eigen, reeds bestaande inrit. Door het wegnemen van de agrarische bestemming vervalt tevens de noodzaak van in- en uitrijdend agrarisch landbouwverkeer, hetgeen een verbetering betekent van de verkeersgeneratie.

Parkeren

De noodzakelijke parkeervraag kan volledig beantwoord worden op eigen terrein.

Planspecifiek

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

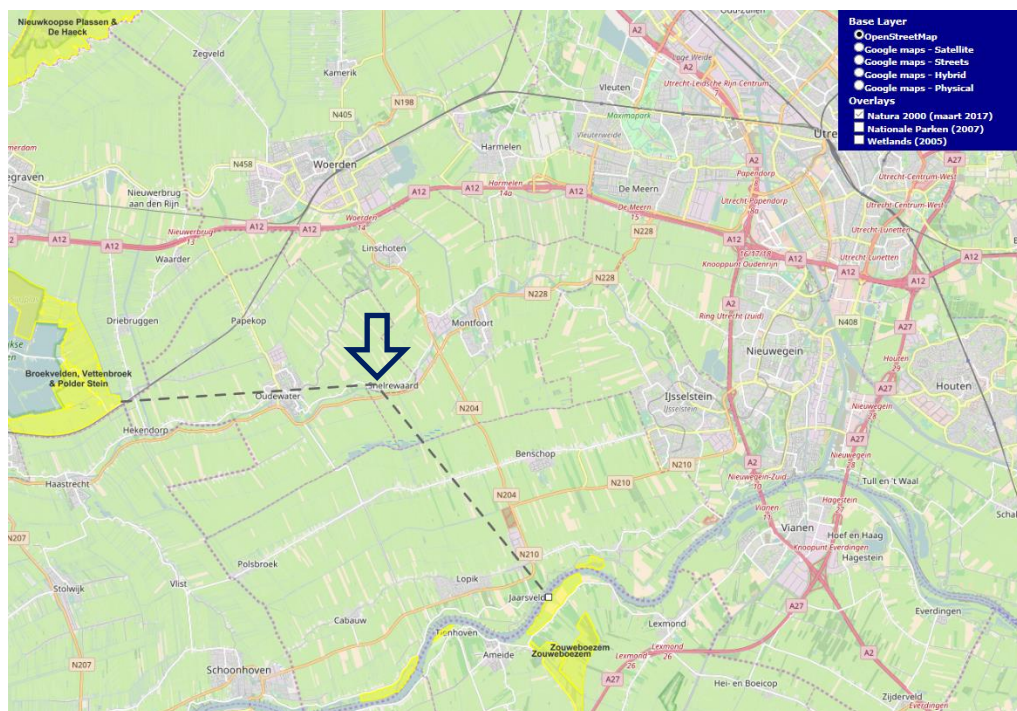
4.4 Ecologie

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

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

Planspecifiek

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied of beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein', bevindt zich op een afstand van circa 7,5 km ten westen van het plangebied. Overige Natura2000-gebieden liggen op meer dan 8,5 km afstand. Sprake is van een kleinschalige herbestemming van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, gepaard gaande met amovering van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en verhardingen, wat voorziet in een verbetering van landschappelijke kwaliteiten. De planwijziging heeft derhalve geen effect op dit Natura2000-gebied.



Figuur 4.4: Kaart Natura 2000 gebieden (bron Alterra Wageningen)

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

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

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

Planspecifiek

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het plangebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. In verband met het vorenstaande is een ecologisch onderzoek uitgevoerd door Watersnip Advies te Reeuwijk (rapportnummer 17A037, d.d. juni 2017). Hieruit kan worden geconcludeerd dat de geplande werkzaamheden die gepaard gaan met de herbestemming en splitsing van het perceel, geen verstoring veroorzaken aan beschermde

planten- en diersoorten. Wel geldt een algemene zorgplicht, waarbij verstoringen aan flora en fauna zo veel mogelijk dient te worden voorkomen.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet en de Wet op Archeologie en Monumentenzorg. Op basis van deze wetten zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn, zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

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

Planspecifiek

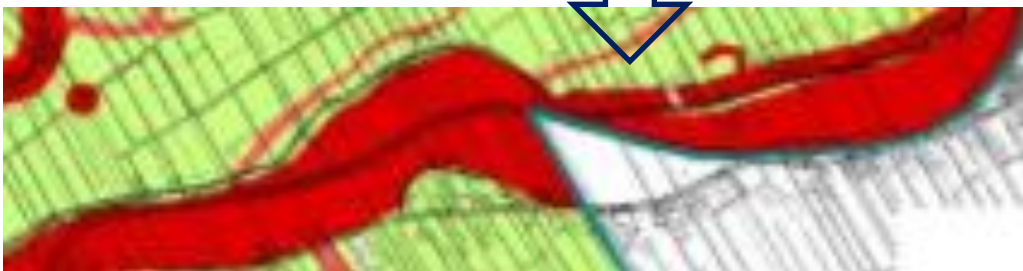
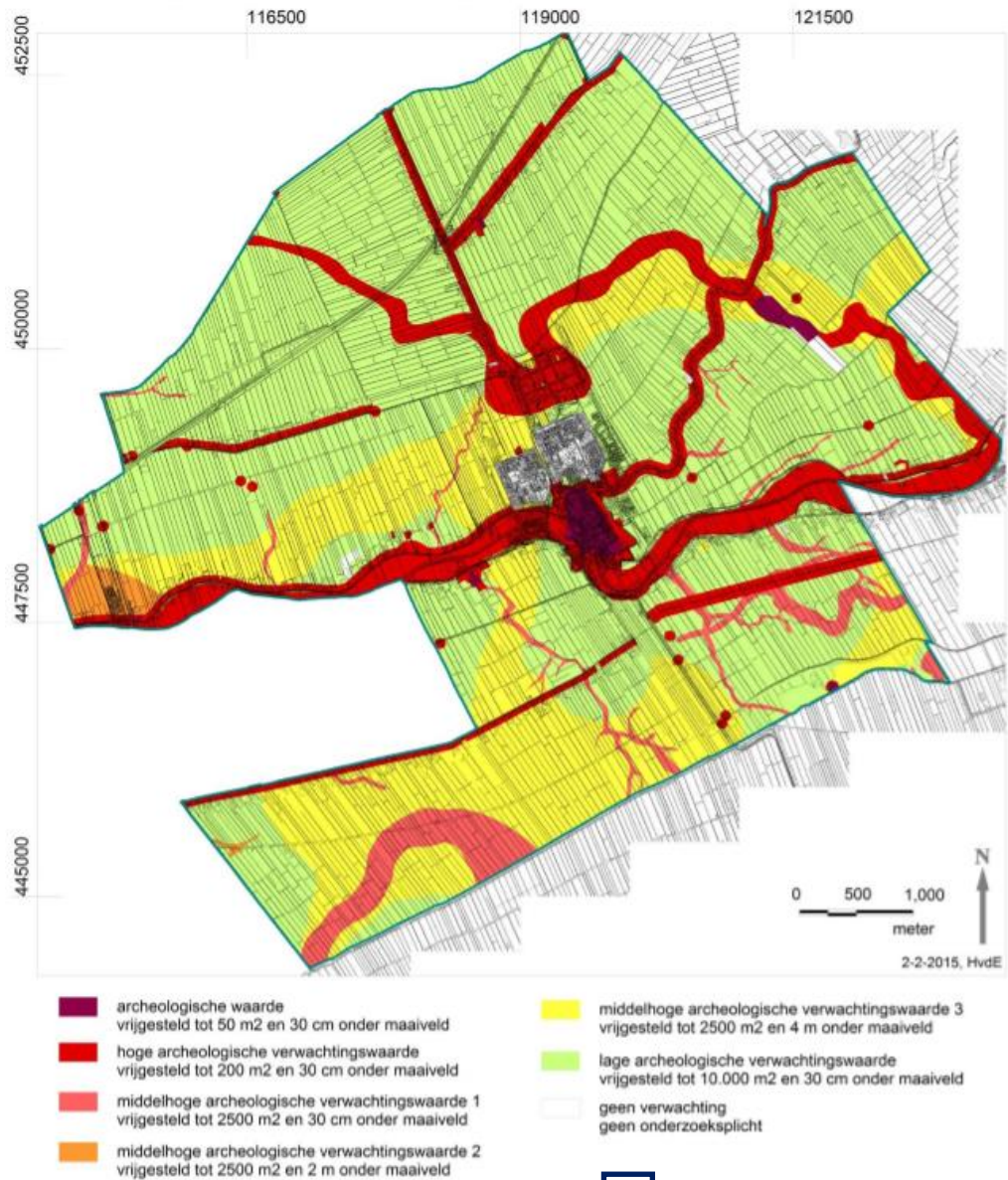
Het plangebied ligt langs een ontginningsas met een hoge archeologische verwachting. Hier is sprake van bijzondere archeologische verwachtingen voor bewoningssporen die samenhangen met de ontstaansgeschiedenis van Oudewater uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Op de archeologische verwachtingskaart (figuur 4.5) heeft het plangebied een hoge verwachtingswaarde.

Hoewel de ondergrond van de planlocatie ten tijde van het agrarische gebruik door bouw- en verhardingsactiviteiten is verstoord, hebben met name de delen op het perceel waarop minder diep is gefundeerd en ontgraven nog steeds een hoge verwachtingswaarde. Derhalve is er voor gekozen een archeologisch bureauonderzoek uit te voeren om gespecificeerde verwachtingen in kaart te brengen. Dit onderzoek is uitgevoerd door ADC ArcheoProjecten te Amersfoort (rapportnr. 4369, d.d. 21 juni 2017). Uit de resultaten van dit onderzoek valt het volgende af te leiden:

Ter plaatse van de twee meest oostelijke te slopen schuren worden resten van bebouwing en ophogingslagen verwacht. Om de gespecificeerde verwachting voldoende te kunnen aanvullen en toetsen, wordt geadviseerd om tijdens graafwerkzaamheden bij verwijderen van de funderingen van deze schuren, of bij graafwerkzaamheden bij eventuele vervangende bouwwerkzaamheden in een archeologische begeleiding te voorzien. Indien bij deze werkzaamheden vondsten of archeologische sporen worden aangetroffen, worden deze geregistreerd en, voor zover de werkzaamheden dat toelaten, gedocumenteerd. In het deel van het plangebied waar de woning en de bijgebouwen opgericht zullen worden, worden geen archeologische resten verwacht.

Betreffend archeologisch bureauonderzoek is als bijlage toegevoegd.

Archeologische beleidskaart gemeente Oudewater



Figuur 4.5: Uitsnede archeologische beleidskaart Gemeente Oudewater.

4.6 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

Kabels en leidingen

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



Figuur 4.6: Klic-melding.

Straalpad

Over een klein gedeelte van het plangebied loopt een straalpad. Wat betreft straalpaden moet in het bestemmingsplan rekening worden gehouden met de maximale bouwhoogte binnen het straalpad en andere beperkingen tussen zender en ontvanger. Het straalpad is 200m breed; hiervoor geldt een maximale bebouwingshoogte van 32 m boven NAP. Ter bescherming van dit straalpad is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - straalpad' opgenomen.

Spuitzones en gevoelige functies

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

Planspecifiek

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

4.7 Economische uitvoerbaarheid

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

Planspecifiek

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

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

5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Overleg

Dit bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de overleginstanties. De Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden hebben enkele tekstuele correcties en aanvullingen verzocht hetgeen in de waterparagraaf van de toelichting is verwerkt. Provincie Utrecht verzocht een nadere benoeming en onderbouwing van de kernkwaliteiten en verzocht een splitsing van het bouwvlak hetgeen zowel in de onderbouwing van de terreininrichting als in de plankaart is verwerkt.

5.2 Zienswijzen

Op de te volgen bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan zal het ontwerpbesluit voor zes weken ter inzage worden gelegd. Een ieder krijgt in deze periode de gelegenheid om zienswijzen in te dienen. In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen beantwoord. Tevens wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding is dit bestemmingsplan te wijzigen.

5.3 Conclusie

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

Bijlagen

Verkennd bodemonderzoek Van der Zwaan Bodem & Waterbodem BV
Rapportnr. 2014.028.02, d.d. 16 juni 2014

Nader bodemonderzoek Van der Zwaan Bodem & Waterbodem BV
Rapportnr. 2014.109.02, d.d. 31 oktober 2014

Archeologisch bureauonderzoek ADC ArcheoProjecten
Rapportnr. 4369, d.d. 2 januari 2018

Wegverkeerslawaaionderzoek AV Consulting BV
Rapportnr. 2006006080-20170075, d.d. 24 juli 2017

Ecologisch onderzoek Watersnip Advies
Rapportnr. 17A037, d.d. januari 2018

Advies terreininrichting ervenconsulent
Ruimte voor ruimteregeling, mei 2017
Landschap Erfgoed Utrecht

Reactie voorontwerpbestemmingsplan Waardsedijk 48
Provincie Utrecht, d.d. 16 januari 2018

Wateradvies voorontwerpbestemmingsplan Waardsedijk 48
Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, d.d. 12 januari 2018

Plankaart

