

Toelichting Ontwerp bestemmingsplan

Sint Janstraat / Wijngaardstraat Oudewater

NL.IMRO.0589.BPWijngaardstraat-ON01

dd. 24 april 2020

Inhoud

1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied.....	3
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie plangebied	7
2.1 Bestaande situatie plangebied	7
2.2 Stedenbouwkundige context.....	8
2.3 Uitgangspunten en randvoorwaarden.....	10
2.3 Toekomstige situatie plangebied	11
Hoofdstuk 3 Beleidskaders.....	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4 Onderzoek	23
4.1 Milieuaspecten	23
4.2 Waterhuishouding	33
4.3 Ecologie.....	35
4.4 Archeologie en cultuurhistorie	38
4.5 Verkeer en parkeren	41
4.6 Milieueffectrapportage (MER)	43
4.7 Kabels en leidingen	44
Hoofdstuk 5 Juridische planopzet.....	48
5.2 Bestemmingsregels	49
5.3 Overgangsrecht	50
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	51
Hoofdstuk 7 Inspraak, overleg en zienswijzen	52
7.1 Inspraak	52
7.2 Overleg	52
7.3 Zienswijzen	53

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de St Janstraat, gelegen aan de zuidzijde van het historische centrum van Oudewater, ligt een locatie braak. Het gaat om de hoek St Janstraat – Wijngaardstraat, achter het St. Jacob Gesticht (het oude ziekenhuis). Hier stond tot voorkort een in 1960 gebouwde uitbreiding van het ziekenhuis. De locatie is in eigendom van Woningcorporatie De Woningraat. De corporatie en de gemeente Oudewater willen deze locatie graag tot ontwikkeling brengen met woningbouw. Het voornemen is om in het plangebied 21 sociale huurappartementen te realiseren.

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

Op 14 december 2017 heeft de gemeenteraad in zijn openbare vergadering de stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan Wijngaardenstraat/Sint Jansstraat vastgesteld.

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

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van Oudewater. Het plangebied wordt begrensd door de Wijngaardstraat, de Sint Janstraat en de perceelsgrenzen van de bebouwing aan de Kapellestraat. Ook de verbindingsweg tussen Wijngaardstraat en Kapellestraat hoort tot het plangebied, evenals het groen en het speelplekje achter de St Franciscuskerk.



Ligging plangebied (bron: google maps)



Begrenzing plangebied (bron: google maps)

Toelichting – Bestemmingsplan St Janstraat/Wijngaardstraat
24 april 2020

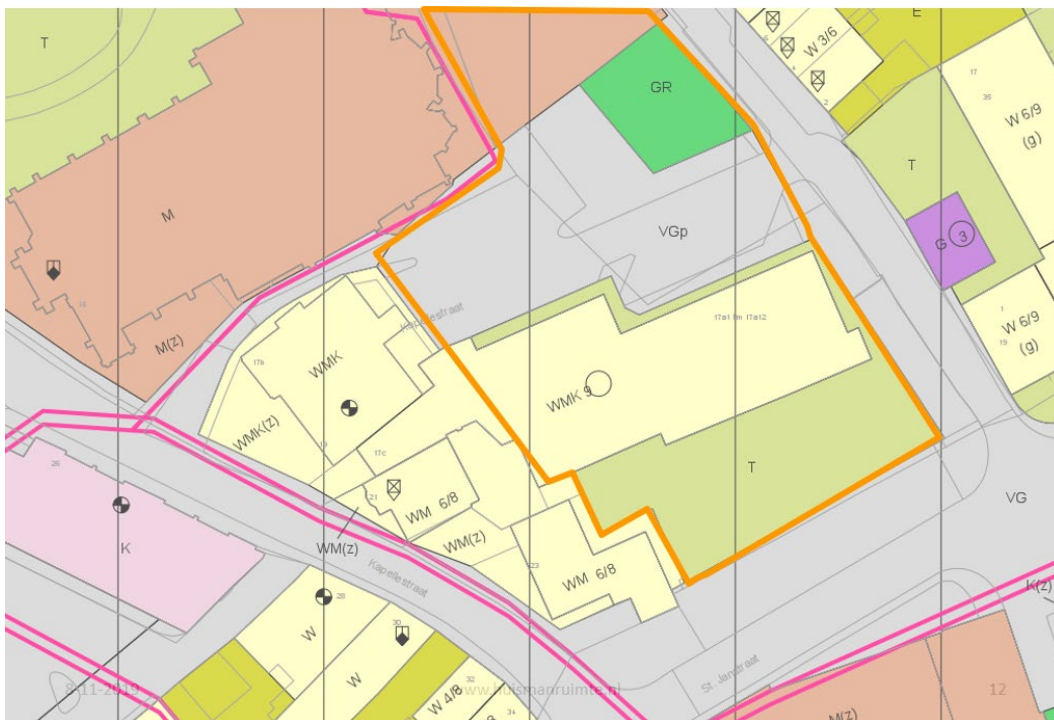
1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied aan de Wijngaardstraat 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 'Binnenstad'. Voor dit gebied is de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Binnenstad' van kracht. Het plangebied heeft op basis van het bestemmingsplan 'Binnenstad' de bestemming 'Woon-, Maatschappelijke en Kantoordoeleinden', de bestemming 'Tuin' en de bestemming 'Verblijfsgebied'. Op de gronden aangewezen voor Woon-, Maatschappelijke en Kantoordoeleinden (WMK) mogen ten behoeve van de bestemming hoofdgebouwen worden gebouwd. Op de gronden aangewezen voor 'Tuin' en 'Verblijfsgebied' mogen geen hoofdgebouwen worden gebouwd.

Toets aan beheersverordening en bestemmingsplan regels

Het initiatief betreft de realisatie van 21 sociale huurappartementen. Deze appartementen worden aan de randen van het perceel gesitueerd. De voorgenomen ontwikkeling valt niet binnen de 'waarneembare' bestaande situatie of de planologisch bestaande situatie van de beheersverordening en de bestemmingsplan regeling. Het initiatief is niet uitvoerbaar. Een uitsnede van de verbeelding is weergegeven op de navolgende afbeelding.



Uitsnede bestemmingsplan Binnenstad (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 Bestaande en toekomstige situatie plangebied

2.1 Bestaande situatie plangebied

Aan de St Janstraat, gelegen aan de zuidzijde van het historische centrum van Oudewater, ligt een locatie braak. Het gaat om de hoek St Janstraat – Wijngaardstraat, achter het St. Jacob Gesticht (het oude ziekenhuis). Het plangebied bevat de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Oudewater, sectie B, nummers 5853, 5854 (gedeeltelijk), 6976 (gedeeltelijk). De oppervlakte van de locatie bedraagt circa 2.400 m².

Tot voorkort stond er binnen het plangebied een in 1960 gebouwde uitbreiding van het ziekenhuis. In deze uitbreiding waren 22 sociale huurwoningen gevestigd, deze zijn inmiddels gesloopt. Op dit moment zijn er 42 openbare parkeerplekken aanwezig.



Voormalige situatie met in rood de inmiddels gesloopte uitbreiding van het oude ziekenhuis (bron: Structuurvisie Ontwikkellocatie Wijngaardstraat, februari 2018)

2.2 Stedenbouwkundige context

Het plangebied hoort ruimtelijk en functioneel gezien bij de historische binnenstad van Oudewater. Daarmee maakt het onderdeel uit van het beschermd stadsgezicht ter plaatse. Het plangebied staat reeds op de kaart van Jacob van Deventer (1560). De toenmalige stedenbouwkundige context is nog steeds aanwezig en herkenbaar, zowel in de structuren als in de maat en schaal van de bebouwing.

Ruimtelijk gezien is het plangebied onderdeel van een door straten gedefinieerd bouwblok. Het bouwblok is in de loop der tijd zijn ingevuld met gevarieerde en nagenoeg aaneengesloten bebouwing met een sterk individueel karakter. De verschillende type wegen zijn duidelijk herkenbaar in hun profiel en de bebouwing erlangs. De Kapellestraat en de St Janstraat zijn relatief breed en kennen een grote variatie aan bebouwing, zowel qua typologie, bouwmassa bouwhoogte. De Wijngaardstraat is veel smaller en intiemer van karakter. De bebouwing erlangs is veel uniformer en telt overwegend één laag met kap. De dwarsstraat ten slotte is alleen een verbindingsteegje en vormt geen woonadres. Er staat geen bebouwing langs welke georiënteerd is op deze dwarsstraat.

Ook functioneel gezien hoort het bij de historische binnenstad, en wel bij het perifere deel ervan. De verschillende grotere instellingen domineren nog steeds het beeld, aangevuld met woningen voor verschillende doelgroepen. Zo ontstaat een zeer divers geheel van functies en gebouwtypologieën met grote verschillen in maat en hoogte.

Bijzondere aandacht verdient de Franciscuskerk. Deze ligt als een solitaire bouwmassa in het stedelijk weefsel en domineert met haar massieve bouwmassa en hoge torenspits het beeld. Maar dankzij de groene invulling van de restruimtes rond de kerk biedt ze ook ruimte voor een enkele boom en groen in de stenige binnenstad. De aardige groene plek aan de achterkant van de Franciscuskerk is daarom van groot belang voor de Wijngaardstraat. Deze ruimte is ook in eigendom bij de corporatie en is dus geen openbare ruimte, maar is wel toegankelijk en als zodanig ingericht. Er is zelfs ruimte voor een kleine speelplek, die door haar stenige en kwalitatief laagwaardige inrichting weliswaar weinig uitstraling heeft maar een belangrijke functie heeft voor de buurt. De ruimte wordt echter overschaduwd door de vele parkeerplekken die hier langs de dwarsstraat zijn gerealiseerd.

Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied nog enkele gebouwen die bijzondere aandacht behoeven. Te denken valt o.a. aan het voormalige Sint Jacobsziekenhuis aan de Kapellestraat (gemeentelijk monument) en het voormalige schoolgebouw (1882) aan de overzijde van de St. Janstraat.



Dwarsstraat met parkeerplekken, links de inmiddels gesloopte uitbreiding van het oude ziekenhuis (bron: Structuurvisie Ontwikkellocatie Wijngaardstraat, februari 2018)



Blik vanuit de dwarsstraat naar de Wijngaardstraat (bron: Structuurvisie Ontwikkellocatie Wijngaardstraat, februari 2018)

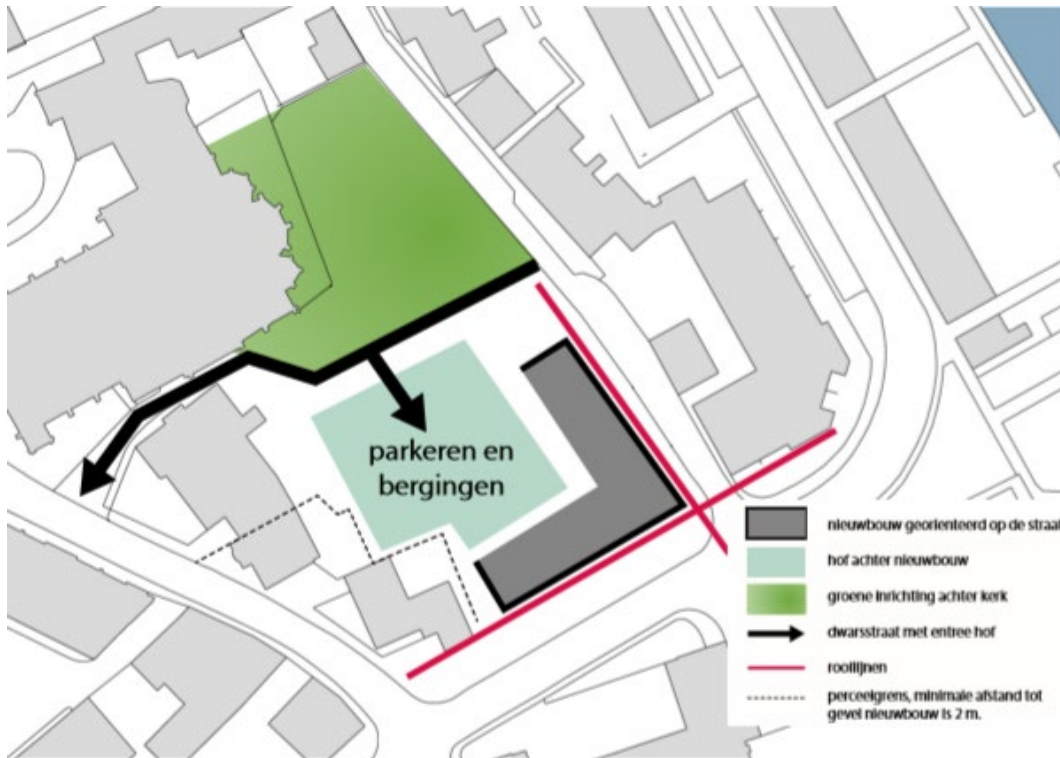
2.3 Uitgangspunten en randvoorwaarden

De ontwikkeling van de locatie Wijngaardstraat/St. Janstraat biedt de kans om het historische stadspatroon van bouwblokken ter herstellen of af te maken. De bebouwing die er stond, de in 1960 gebouwde uitbreiding van het St. Jacob Gesticht, was als een solitair blok midden op het kavel geplaatst, met de nodige parkeerplekken rondom. Het was niet georiënteerd op de straat en was ver teruggeplaatst, waardoor een grote open ruimte tussen gevel en straat ontstond. Door de hoge haag van coniferen aan de St Janstraat leek het gebouw zich zelfs af te keren van de straat. Het historische stadsgezicht, waarbij panden de rooilijn volgen en daarmee de straten definiëren, werd zo geweld aan gedaan.

In het plangebied kunnen maximaal 21 appartementen worden gerealiseerd in de sociale sfeer. De nieuwbouw zal de rooilijnen van de St. Janstraat en de Wijngaardstraat volgen en op deze straten georiënteerd zijn. Blinde plinten langs deze straten ten behoeve van bergingen e.d. zijn niet gewenst. Langs de dwarsstraat is geen sprake van een rooilijn, de nieuwbouw zal dan ook alleen met zijgevels deze straat begeleiden. De dwarsstraat biedt wel toegang tot een (openbaar) parkeerterrein. Door een groot deel van het parkeren achter de nieuwbouw te plaatsten wordt het 'blik' aan het oog onttrokken, wat de kwaliteit van de St Janstraat en de Wijngaardstraat ten goede komt. Het groene karakter van de ruimte achter de kerk wordt zoveel mogelijk versterkt. De ruimte wordt heringericht, waarbij het groen en het spelen worden geïntegreerd en het parkeren door middel van hagen en tuinmuren wordt afgezoomd.

De nieuwbouw respecteert het verschil in karakter van beide straten en sluit qua bouwmassa en beeldkwaliteit aan op zijn omgeving. De St Janstraat als bredere hoofdstraat verdraagt een grotere en hogere bouwmassa dan de Wijngaardstraat. Aan de St Janstraat is maximaal 3 lagen met kap mogelijk. Ook de kap kan met behulp van dakkapellen als een volwaardige woonverdieping worden benut. Aan de Wijngaardstraat is de maximale bouwhoogte 2 lagen met kap. Het zicht op de Franciscuskerk en de open ruimte achter de kerk blijft gehandhaafd.

Aldus ontstaat een L-vormig volume met een poot aan de St Janstraat en een poot aan de Wijngaardstraat. De hoek van beide straten behoeft geen accent. Het gaat bij de Wijngaardstraat immers om een soort achterstraat welke historisch gezien nooit geaccentueerd werd. Een accent zou je eerder verwachten op de hoek met de Kapellestraat. Het pand op deze hoek behoort echter niet bij het plangebied. In plaats daarvan is er juist voor gekozen om de bebouwing aan de St Janstraat richting de Kapellestraat te laten afbouwen in hoogte, zodat een betere overgang kan worden gemaakt naar het bestaande pand op de hoek dat twee lagen met kap telt. De afstand tussen de perceelgrens van het pand op de hoek en de gevel van de nieuwbouw bedraagt ten minste 2 meter.



Stedenbouwkundige uitgangspunten (bron: Structuurvisie Ontwikkellocatie Wijngaardstraat, februari 2018)

2.3 Toekomstige situatie plangebied

Het volume langs de St Janstraat volgt de rooilijn van het pand op de hoek van de St Janstraat en de Lange Burchwal. Het volume telt 3 lagen met kap, afbouwend naar 2 lagen met kap richting de Kapellestraat. Gezien de ligging op het zuiden zijn aan de straatzijde de buitenruimtes gedacht, de voordeuren en eventuele galerijen bevinden zich aan de achterzijde. Ook de bergingen van de woningen bevinden zich in een los volume aan de achterzijde van de nieuwbouw. De overgang van privé naar openbaar op de begane grond van het volume aan de St Janstraat wordt gevormd door een tuintje met een lage haag rondom, vergelijkbaar met de tuintjes van het naastgelegen pand op de hoek van de St Janstraat en de Lange Burchwal.

Het volume langs de Wijngaardstraat telt 2 lagen met kap. Ook de overgang naar de straat is anders. De voordeur van de woningen op de begane grond bevindt zich aan de straatzijde. Eventuele galerijen ten behoeve van de woningen erboven bevinden zich aan de achterzijde. In plaats van een tuintje met haag zoals langs de St Janstraat vormt een circa 1 meter brede privé-stoep de overgang naar de straat, in overeenstemming met het meer stenige karakter van de Wijngaardstraat.

Parkeren

Het parkeren is in het plan geoptimaliseerd. Er komen meer parkeerplekken terug dan er nu zijn, terwijl het aantal woningen afneemt ten opzichte van de oude situatie. Op dit moment zijn er 42 openbare of publieke parkeerplekken aanwezig. In het plangebied zijn 22 sociale huurwoningen gesloopt. Deze worden vervangen door 21 sociale huurwoningen.

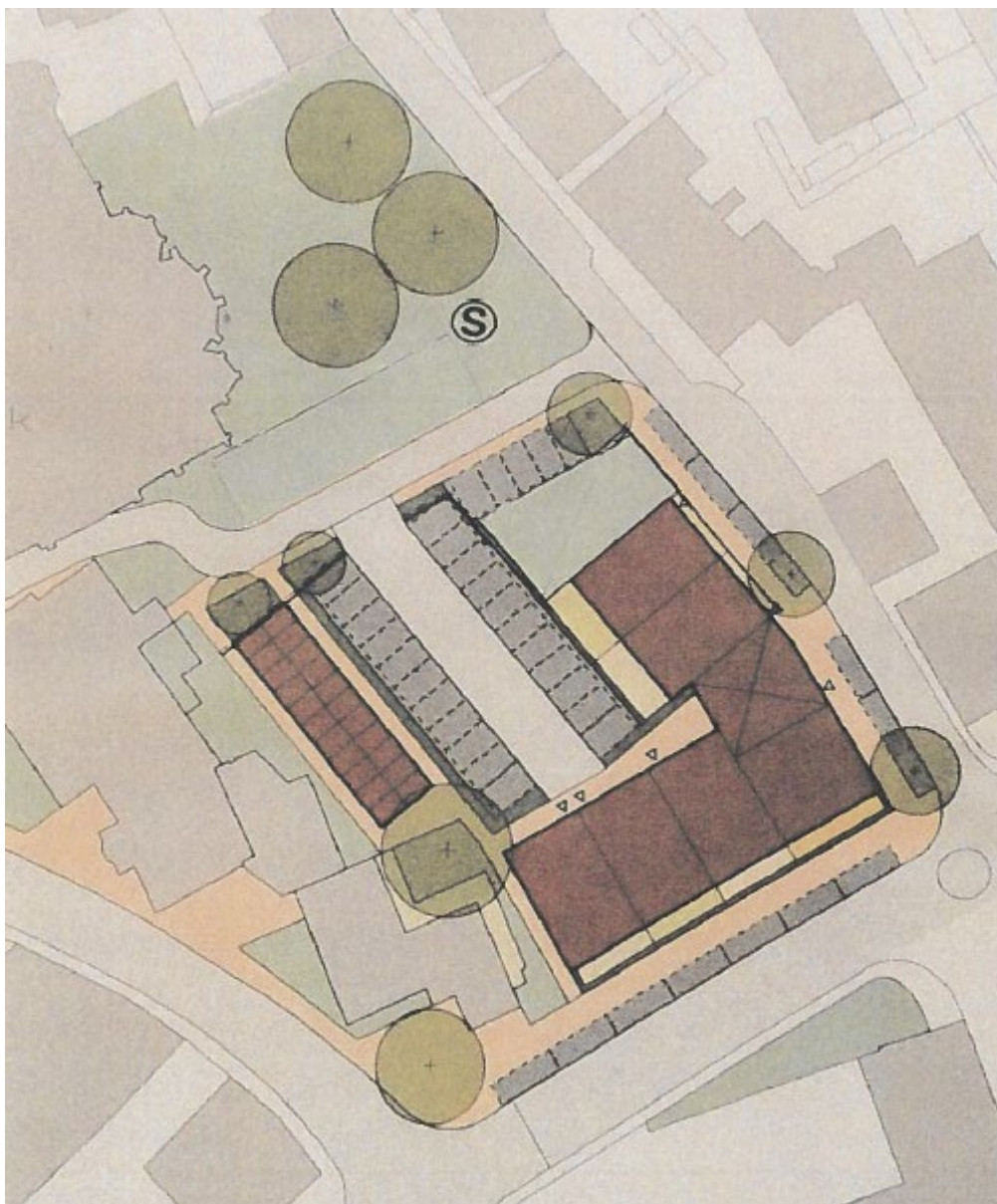
Voor deze woningen geldt een gemeentelijke parkeernorm van 1,5 pp per woning, waarvan 0,3 plaats voor bezoek. Het bezoekersparkeren wordt opgelost op de parkeerplaats aan de Ravelijnstraat, naast het gemeentehuis. Daar is voldoende capaciteit, het is op loopafstand van de locatie en het verlicht de parkeerdruk in de binnenstad. In het plangebied is de parkeernorm derhalve 1,2 pp per woning. Bij 21 appartementen zijn dat 25,2 parkeerplekken. Daarnaast zijn er enkele afspraken uit het verleden gemaakt over in totaal 5 plekken. Het benodigd aantal parkeerplekken komt daarmee uit op een totaal van 30,2. In de totaalverkaveling rond het plangebied zijn 39 openbare parkeerplekken opgenomen. De extra openbare parkeerplekken zijn o.a. bedoeld voor buurtbewoners, het kantoor van de corporatie en de muziekschool.

Beeldkwaliteit

De bouwmassa is geleed in verschillende bouwdelen met wisselende breedtes en bouwhoogtes, binnen de stedenbouwkundige bouwvelop. De bovenste bouwlaag is vormgegeven als kap met een vanaf de straat gezien zichtbaar hellend dakvlak. De bouwdelen zijn als eenheid ontworpen. Het hoofdmateriaal is baksteen. De verschillende volumes hebben elk een eigen kleur baksteen, maar de kleuren zijn bij elkaar passend. De architectuur is een eigentijdse vertaling van de historische bouwstijl uit de binnenstad van Oudewater. De architectuur refereert minimaal in zijn schaal, geleiding en ritmiek van gevelopeningen aan de historische bebouwing uit de omgeving.

Duurzaamheid

De nieuwe appartementen worden gerealiseerd met aandacht voor energie en klimaat. Door te bouwen met de standaard van de toekomst zijn de appartementen voorbereid op klimaatverandering en heeft het een hogere toekomstwaarde. Uitgangspunt in het plangebied energiezuinige woningen. De appartementen zijn meer dan goed geïsoleerd en er wordt geen gas gebruikt. Zonnepanelen en/of een elektrische warmtepomp dragen bij aan een beter wooncomfort.



Indicatie toekomstige situatie (bron: Beeldkwaliteitsplan Wijngaardstraat / Sint Janstraat, gewijzigd conform raadsbesluit dd. 14 December 2017)

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 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.

De Amvb ruimte bevat algemene regels voor bestemmingsplannen. Zo bepaalt het Barro onder meer dat bestemmingsplannen de doorvaart voor schepen niet mogen belemmeren als in het plan zich een vrijwaringszone van een rijksvaarweg bevindt. Verder staat eveneens in dit besluit dat bestemmingsplannen binnen reserveringsgebieden geen plannen mogen bevatten die uitbreidingen van het spoor belemmeren. Een bestemmingsplanwijziging mag ook geen belemmering bevatten voor het gebruik en geschikt maken van elektriciteitsproductieinstallaties, kernenergiecentrales, hoogspanningsverbindingen, buisleidingen, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), primaire waterkeringen (buiten het kustgebied) en het IJsselmeergebied.

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

Binnen het plangebied aan de Wijngaardstraat stond tot een kort een gebouw met 22 sociale huurwoningen, deze zijn inmiddels gesloopt. De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 21 sociale huurappartementen gerealiseerd binnen het stedelijk gebied. Er worden per saldo geen woningen toegevoegd in het plangebied, de Ladder van duurzame verstedelijking is dan ook niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling.

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 daarop 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.

Stedelijk programma Oudewater

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 en Westerwal. De gemeente voorziet in de planperiode geen uitbreidingen. De woonvisie

Oudewater 2016-2020 'vitale stad en samenleving' is het beleidskader voor het wonen in Oudewater.

Bodem en water

Wij willen overstromingen voorkomen. Maar als het ondanks maatregelen toch misgaat, willen we wel goed voorbereid zijn. Daarom verplichten wij 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 ons opgestelde 'Handreiking Overstromingsrobuust Inrichten' helpt om via het ruimtelijk spoor wonen en werken in gebieden met overstromingsrisico's veiliger te maken.

Regionale keringen beschermen onze provincie tegen overstromingen vanuit boezemwater en andere regionale wateren. Ook dienen ze soms als tweede beschermingslijn bij overstromingen vanuit buitenwater. Wij voorzien voor de regionale keringen in een vrijwaringszone aan beide zijden van de waterkering, zodat reconstructies of versterkingen van de kering mogelijk zijn. Onze provincie wordt tegen overstromingen vanuit het buitenwater, Nederrijn, Lek, Eemmeer, Eem en de zee, beschermd door de primaire waterkeringen, een Rijksbelang. Bescherming tegen overstromingen vanuit regionale wateren wordt geregeld via regionale keringen. De waterbeheerders nemen deze op in hun Keur en Leggers. Zowel de primaire keringen, als de regionale keringen kennen ruimtereserveringen of een 'profiel van vrije ruimte' voor eventuele dijkversterkingen. Een deel van de regionale keringen is in Rijksbeheer. Het Rijk wijst deze aan en normeert ze in de Legger. Overheden en initiatiefnemers dienen rekening te houden met alle vrijwaringszones voor waterkeringen. Om dit inzichtelijk te maken zijn de vrijwaringszones van primaire waterkeringen en de vrijwaringszones van regionale keringen in Rijksbeheer toelichtend op de kaart opgenomen.

Toets aan de Provinciale Structuurvisie 2013-2028

Binnen het plangebied aan de Wijngaardstraat stond tot een kort een gebouw met 22 sociale huurwoningen, deze zijn inmiddels gesloopt. De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 21 sociale huurappartementen gerealiseerd binnen het stedelijk gebied. Er worden per saldo geen woningen toegevoegd in het plangebied. De verandering van het gebied draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Gezien het voorgaande zorgt de nieuwe situatie voor een kwaliteitsverbetering in het binnenstedelijk gebied, waarmee het plan past in het provinciaal beleid.

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.

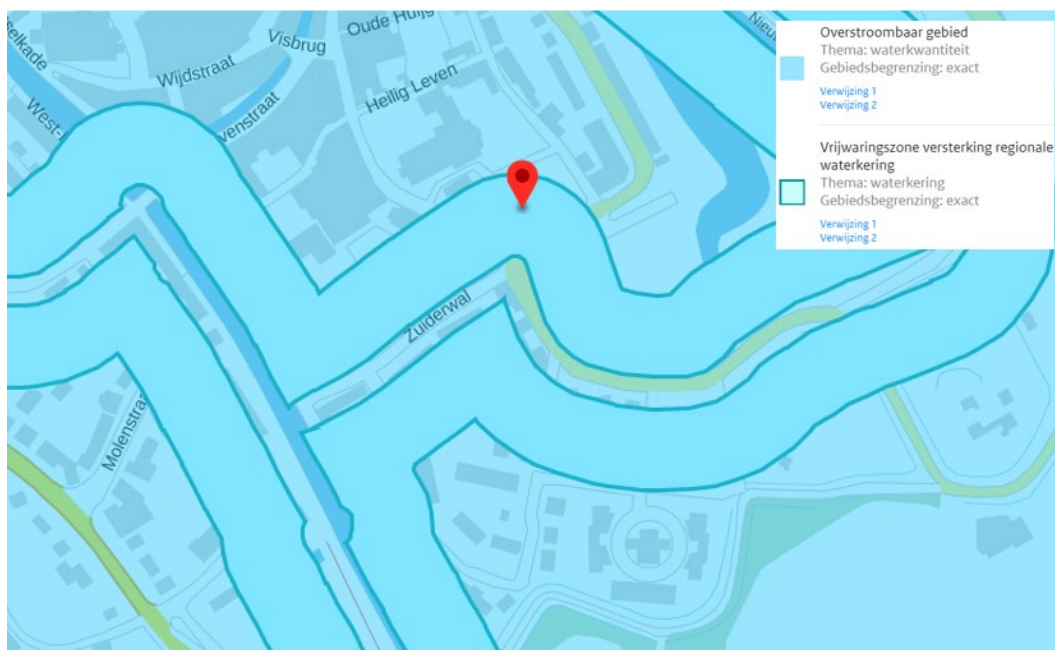
Stedelijk gebied

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.

Bodem en water

Grote delen van de provincie liggen in overstroombare gebieden van Nederrijn, Lek en het Eemmeer. Het is belangrijk dat vitale en kwetsbare objecten, zoals elektriciteitscentrales en ziekenhuizen, woonwijken en bedrijventerreinen bestand zijn tegen overstromingen. Voor buitendijkse gebieden geldt dit ook voor individuele woningen en bedrijven. Door een goed doordachte locatiekeuze en inrichting kunnen de gevolgen van een overstroming aanzienlijk beperkt worden.

Als 'Vrijwaringszone versterking regionale waterkering' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Bodem en Water. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'vrijwaringszone versterking regionale waterkering' bevat bestemmingen en regels die de waterkerende functie beschermen en voorzien in een vrijwaringszone aan weerszijden van de waterkering.



Uitsnede provinciale ruimtelijke verordening, kaart water

Toets aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening

Binnen het plangebied aan de Wijngaardstraat stond tot een kort een gebouw met 22 sociale huurwoningen, deze zijn inmiddels gesloopt. De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 21 sociale huurappartementen gerealiseerd binnen het stedelijk gebied. Het aantal woningen dat zich binnen 'overstroombaar gebied' bevindt, neem dus niet toe.

De nieuwe appartementen worden gerealiseerd met aandacht voor energie en klimaat. Door te bouwen met de standaard van de toekomst zijn de appartementen voorbereid op klimaatverandering en heeft het een hogere toekomstwaarde. Uitgangspunt in het plangebied is 'nul-op-de-meter'. De appartementen zijn meer dan goed geïsoleerd en er wordt geen gas gebruikt. Zonnepanelen en/of een elektrische warmtepomp dragen bij aan een beter wooncomfort.

Gezien het voorgaande past het plan binnen de kaders van de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

3.2.3 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. In paragraaf 3.1.3 is de planontwikkeling getoetst aan de ladder duurzame verstedelijking. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat de ladder duurzame verstedelijking op dit plan niet hoeft te worden toegepast.

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 herontwikkeling van de Wijngaardstraat / St. Jansstraat expliciet aangeduid als herontwikkelingslocatie, met een verwachte woningopbrengst. 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 2016-2020

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. De woonvisie is het beleidskader voor het wonen in Oudewater. Het beleid is uitgewerkt aan de hand van een aantal thema's. Binnen de woonvisie is aandacht voor alle doelgroepen. Er zijn echter doelgroepen waar extra aandacht voor nodig is, zoals mensen met een laag inkomen, senioren en kwetsbare doelgroepen.

Bij de uitvoering van de woonvisie zijn partijen als de woningcorporatie, zorginstellingen, particuliere verhuurders, ontwikkelaars, institutionele beleggers en financiers, huurdersverenigingen en ook bewoners betrokken. Dat maakt deze spelers tot partners in het wonen die gezamenlijk, zij het vanuit verschillende taken en verantwoordelijkheden, de gewenste woonkwaliteit tot stand brengen. De woonvisie is het beleidskader dat ingezet wordt bij de prestatieafspraken met Woningbouwvereniging Oudewater en ontwikkelingen van overige partijen zoals ontwikkelaars. De woonvisie geeft richting aan het gewenste nieuwbouwprogramma, het proces dat ingezet wordt om hierop te sturen en (ontwikkel-)afspraken met eigenaren, ontwikkelaars en financiers.

Gemeente Oudewater heeft voor de uitwerking van de prestatieafspraken drie prioriteiten benoemd:

1. Betaalbaarheid middels het toevoegen van extra aanbod aan sociale huurwoningen tot aan de huurtoeslaggrens.
2. Betaalbaarheid en duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad voor comfortverbetering én voor verlaging van woonlasten.
3. Realiseren van extra aanbod voor de bevolkingsgroei en de extra opgave vanuit de taakstelling voor het huisvesten van statushouders.

Stedelijk programma Oudewater

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 en Westerwal. De gemeente voorziet in de planperiode geen uitbreidingen.

Toets aan de Woonvisie Oudewater 2016-2020

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 21 sociale huurappartementen. In de woonvisie staat de herontwikkeling van de Wijngaardstraat / St. Jansstraat expliciet aangeduid als herontwikkelingslocatie, met een verwachte woningopbrengst van 26 sociale huurappartementen. 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 bouwaanvraag 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 zicht- baar 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

Voor het onderhavige plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De gemeente heeft dit plan getoetst aan haar eigen stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten. Op 14 december 2017 heeft de gemeenteraad in zijn openbare vergadering de stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan Wijngaardenstraat/Sint Jansstraat 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 december 2018 is er een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2, bodemonderzoek) op de percelen van het plangebied ten behoeve van de bepaling van de bodemkwaliteit. De resultaten van het onderzoek geven geen ernstige milieuhygiënische belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging en de bouwplannen op het perceel.

Conclusie

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

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 gemiddeld 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

Binnen het plangebied aan de Wijngaardstraat stond tot een kort een gebouw met 22 sociale huurwoningen, deze zijn inmiddels gesloopt. De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 21 sociale huurappartementen gerealiseerd binnen het stedelijk gebied. In de directe omgeving zijn drie bedrijven aanwezig die eventueel een belemmering zouden kunnen vormen zijn voor de realisatie van de appartementen. Het voorliggende initiatief voegt zelf geen milieubelastende activiteiten toe.

Voor het plangebied 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. Voor dit gebied is de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Binnenstad' van kracht. In het bestemmingsplan 'Binnenstad' hebben drie locaties, rondom het plangebied, de bestemming bedrijf. Op basis van bestemmingen in het bestemmingsplan is in de omgeving sprake van aanwezigheid van verschillende functies. Voor de beoordeling van het aspect bedrijven en milieuzonering kan worden uitgegaan van een gemengd gebied.

De nieuw mogelijk te maken appartementen zijn milieugevoelige objecten voor omliggende bedrijven. In de omgeving van het plangebied zijn drie percelen met planologische bedrijfsmogelijkheden. Deze bedrijven zijn met hun effectafstand zijn weergegeven in onderstaande tabel:

Bedrijf	Effect afstand	Werkelijke afstand
Locatie 1, nutsvoorziening	0 m	35 m
Locatie 2, bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	10 m	50 m
Locatie 3, een transportbedrijf voor zover dit bedrijf voorkomt in categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;	20 m	80 m

Het plangebied ligt op een grotere afstand dan de effectafstanden van de drie bedrijfsbestemmingen. We kunnen stellen dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering vormt voor de mogelijkheden van de drie 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 onderscheid gemaakt tussen wegverkeerslawaaï en industrielawaaï. 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. In deze paragraaf wordt de geluidhinder vanwege het wegverkeer onderzocht. De eventuele geluidhinder vanwege industrie is te vinden in paragraaf 4.1.3.

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.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

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

Rondom het plangebied liggen wegen waarop een wettelijke snelheid geldt van ten hoogste 30 kilometer per uur. Deze wegen hebben geen geluidszone. Het plangebied ligt niet binnen de geluidszone van andere wegen. Op grond van de Wet geluidhinder zou er dan ook geen onderzoek plaats hoeven te vinden naar de geluidsbelasting op woonobjecten vanwege deze wegen. Het Geoloket geeft echter ter plaatse een geluidsbelasting aan die hoger is dan de voorkeurswaarde. Daarom heeft er onderzoek plaatsgevonden naar de specifieke

geluidsbelasting ter plaatse. Uit dit onderzoek (zie Bijlage 1) blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ter plaatse niet wordt overschreden.

Voorlopige conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect geluid.

4.1.5 Luchtkwaliteit

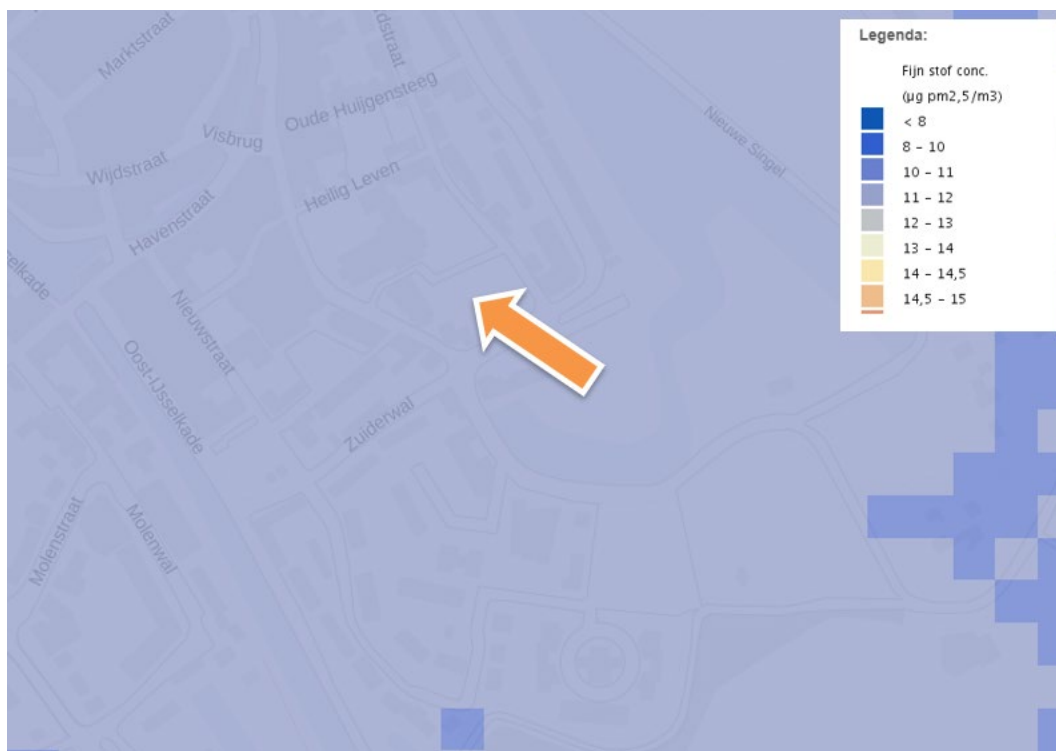
Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Rg/m³, NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

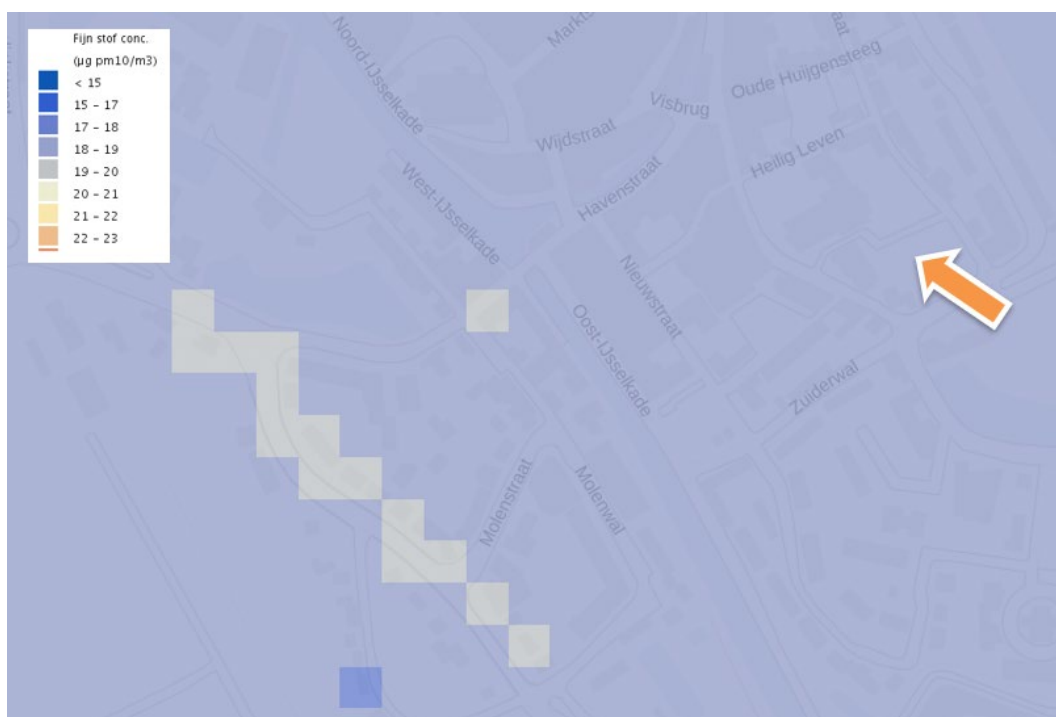
Onderzoek plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 21 sociale huurappartementen gerealiseerd in het plangebied. Binnen het plangebied aan de Wijngaardstraat stond tot een kort een gebouw met 22 sociale huurwoningen, deze zijn inmiddels gesloopt. Er worden dus geen woningen toegevoegd in het plangebied, het aantal verkeersbewegingen zal niet toenemen en er zal geen gas worden gebruikt. Daarmee staat vast dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging en is het niet nodig luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren.

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 PM_{2,5} in 2017 (bron: AtlasLeefomgeving.nl)



Achtergrondconcentratie PM₁₀ in 2017 (bron: AtlasLeefomgeving.nl)

Uit de kaarten blijkt dat de achtergrondconcentraties luchtvervuilende stoffen ter plaatse van het plangebied ruimschoots binnen de grenswaarden blijven. Fijnstof PM10 blijft tevens onder de advieswaarde van de WHO. Alleen de waarde voor Fijnstof PM2,5 ligt net iets boven de advieswaarde. De cijfers zijn van 2017.

	Achtergrondconcentratie 2017	Grenswaarde	Advieswaarde WHO
Fijnstof PM 2,5	11-12 ug/m3	25 ug/m3	10 ug/m3
Fijnstof PM 10	18-19 ug/m3	40 µg/m3	20 ug/m3

Een algemene trend is evenwel dat de emissiefactoren van wegverkeer en de concentratie fijn stof 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.

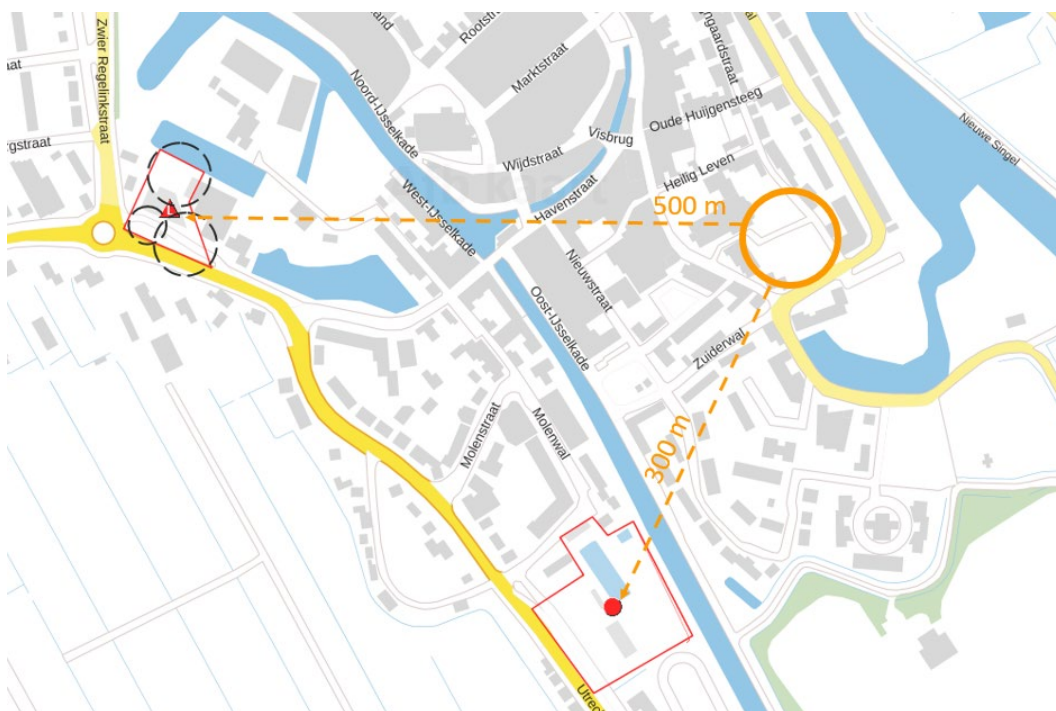
Onderzoek plangebied

In het plangebied is er geen sprake van het toevoegen van gevaarlijke functies. De risicokaart geeft aan dat er in de omgeving van het plangebied enkele risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen hoogspanningsleidingen.

In de omgeving van het plangebied komt een risicovolle inrichting voor die mogelijk relevant is voor de risicosituatie in het plangebied. Het gaat hierbij om Autobedrijf R.W. van Schaijk en Zn aan de Goudsestraatweg 10. Het gaat hierbij om een benzineservicestation met lpg-vulpunt (vergunde doorzet 499 m³). De PR 10-6-contour voor deze inrichting is 25 m. De afstand van het plangebied tot de inrichting is circa 500 m. Het plangebied ligt dus ruim buiten de PR 10-6-contour. Deze inrichting staat het plan dan ook niet in de weg.

Aan het Statenland 1 is het zwembad 't Statenbad gevestigd. Het zwembad heeft een opslag voor vloeistoffen die giftige gassen kunnen vormen. De PR 10-6-contour voor deze inrichting is 0 m. De afstand van het plangebied tot de inrichting is circa 300 m. Deze inrichting staat de het plan dan ook niet in de weg.

In of nabij het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. In de omgeving van het plangebied vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.



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 of de Provincie Zuid-Holland (aub invullen)(Provinciaal waterplan, Grondwaterplan, provinciale milieuverordening)
- Gemeente (Waterplan, GRP, Milieuplan (aub zelf invullen).

Basisprincipes 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

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 21 sociale huurappartementen gerealiseerd in het plangebied. Binnen het plangebied aan de Wijngaardstraat stond tot een kort een gebouw met 22 sociale huurwoningen, deze zijn inmiddels gesloopt. Er wordt geen verharding toegevoegd in het plangebied.

Voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is de watertoetsprocedure op 8 november 2019 doorlopen (zie bijlage 3A en 3B, watertoets). Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. 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. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan. De ruimtelijke ontwikkeling heeft weinig tot geen gevolgen voor het huidige watersysteem. In het kort gaat het om:

Toelichting – Bestemmingsplan St Janstraat/Wijngaardstraat
24 april 2020

- 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 niet aangepast.
- Water wordt niet buiten het plangebied geborgen.
- Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater.
- Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang.
- Het plangebied ligt niet nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) of rioolpersleiding.

Afvoer hemelwater

Op dit moment is er nog geen sprake van een gescheiden stelsel ter plaatse. Vooruitlopend op de plannen van de gemeente om dit aan te leggen, zal er binnen het plangebied tot aan de erfgrenzen een gescheiden stelsel worden aangelegd.

Conclusie

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

4.3 Ecologie

De nieuwe 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 februari 2019 een ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4: ecologisch onderzoek). In het onderzoek worden de onderdelen soortgerichte - en gebiedsgerichte natuurbescherming, inclusief de ruimtelijke bescherming van het NNN (in Gelderland GNN genoemd) getoetst.

Beschermde gebieden

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' ligt op een afstand van ruim 5,25 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.

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waar de regels van de Wet natuurbescherming op van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vanuit de Wet natuurbescherming vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Soortenbescherming

Het is – ondanks dat de kans klein is vanwege het karakter - niet uit te sluiten dat algemene broedvogels tot broeden komen in het plangebied. Vogelsoorten waarvan nesten jaarrond beschermd zijn, of beschermde soorten uit andere soortgroepen worden niet verwacht.

Rugstreeppadden zouden onbewust kunnen worden aangetrokken tot de nieuwe bouwlocatie. En zouden dan tot voortplanting kunnen komen in ondiep, zandig, onbegroeid water.

Het is niet uit te sluiten algemene broedvogels negatieve effecten ondervinden van de voorgenomen werkzaamheden. Door kapwerkzaamheden en het verwijderen van overige begroeiing kunnen nesten van algemene broedvogels verloren gaan. Wanneer er voortplantende dieren worden aangetrokken tot het plangebied dan zullen alle werkzaamheden potentieel verstorend of vernietigend zijn.

Mitigerende maatregelen

Indien de beschreven mitigerende maatregelen in acht worden genomen, is er geen sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming. Het betreft de volgende mitigerende maatregelen:

Algemene broedvogels

- Optredende negatieve effecten kunnen worden voorkomen door te werken buiten de broedperiode; voor algemene broedvogels loopt deze globaal van 15 maart tot 15 juli, maar broedgevallen buiten deze periode zijn ook beschermd.
- Om broedgevallen te voorkomen dient voor 1 maart alle begroeiing verwijderd te zijn.
- Indien wenselijk is dat de werkzaamheden tijdens het broedseizoen van vogels plaatsvinden, dient voorafgaand aan de werkzaamheden een inspectie op broedvogels gedaan te worden door een ter zake kundige.
- Als blijkt dat geen broedende vogels aanwezig zijn, kunnen de werkzaamheden worden uitgevoerd.
- Wanneer een broedgeval wordt aangetroffen, dienen de werkzaamheden echter te worden uitgesteld totdat het nest door de jonge vogels verlaten is en niet langer gebruikt wordt.

Rugstreeppad

- Om te voorkomen dat het toekomstige bouwterrein geschikt wordt als broedbiotoop voor rugstreeppad zal voorkomen moeten worden dat waterhoudende geulen en ondiepe wateren op de bouwlocatie ontstaan. Voortplanting van rugstreeppadden vindt plaats vanaf april t/m eind juli.

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 NO_x (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).

Onderzoek plangebied

Voor het plan is in het kader van bovenstaande een Aeriusberekening opgesteld (zie bijlage 6). Het blijkt dat er zowel voor de gebruiksfase als voor de bouwphase geen belemmeringen zijn.

Conclusie

Het initiatief wordt niet belemmerd vanuit het aspect ecologie. Met inachtneming van de beschreven mitigerende maatregelen, zijn negatieve effecten van de voorgenomen werkzaamheden op beschermde soorten uitgesloten. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek en het aanvragen van een ontheffing van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

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. Aangezien het plangebied midden in het beschermd stadsgezicht van de middeleeuwse stadskern van Oudewater ligt, moet er sprake zijn van een zeer zorgvuldige inpassing in deze (historische) context.

Archeologie

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 verstoorde.

Archeologisch onderzoek plangebied

In november 2018 is er archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de geplande nieuwbouw (zie bijlage 5A, archeologisch onderzoek, 18 12 2018). Op basis van dit onderzoek werd het volgende geconcludeerd en geadviseerd:

- De archeologische resten die zijn aangetroffen hebben een hoge fysieke kwaliteit. Aangezien zij onderdeel zijn van de historische kern van Oudewater hebben zij ook een hoge inhoudelijke kwaliteit. Geconcludeerd kan daarom worden dat sprake is van behoudenswaardige archeologische resten, die in principe in situ behouden dienen te blijven.
- Aangezien op de locatie een gebouw is gepland en planaanpassing niet mogelijk is, zullen de archeologische resten door middel van een opgraving behouden dienen te worden (behoud ex situ).
- Het vondst- en monstermateriaal (in de context met grondsporen) heeft een hoge informatie- en ensemblewaarde. Voor een nadere beantwoording van de onderzoeksvragen is een verdere analyse en uitwerking van sporen, vondsten en monsters noodzakelijk.
- Na afloop van de opgraving kan een betere afweging worden gemaakt welke monsters en vondsten het meest geschikt zijn om de onderzoeksvragen te beantwoorden.

- De resultaten van het onderzoek, incl. de formele waardering van de archeologische resten, zal worden opgenomen in het rapport van het onderzoek. Hierin zullen proefsleuvenonderzoek en opgraving samen gerapporteerd worden.

Als vervolg op het proefsleuvenonderzoek heeft er in november 2019 een opgraving plaatsgevonden (bijlage 5B, RAAP, dd. 18 november 2019). Deze opgraving heeft in nauw overleg en samenwerking met het bevoegd gezag plaatsgevonden.



Cultuurhistorie

Vanwege de hoge cultuurhistorische waarde van de omgeving is, voorafgaand aan de algehele planvorming uitgebreid onderzoek gedaan naar de waarden die van invloed zouden kunnen zijn op de plannen. Een weergave van dit onderzoek is te vinden in het vastgestelde Beeldkwaliteitsplan (februari 2018).

De planlocatie ligt in het perifere deel van de historische binnenstad. Van oudsher kwamen hier de grootschaliger voorzieningen wat los in de ruimte te staan (ziekenhuis, school, klooster, kerk). In het beeldkwaliteitsplan is onderzoek gedaan naar de historische structuren,

Toelichting – Bestemmingsplan St Janstraat/Wijngaardstraat
24 april 2020

kenmerken en identiteit. Dit heeft geleid tot een visie op het plangebied. Hieruit volgden randvoorwaarden die recht doen aan de historische lijnen en bebouwingsopzet. Onder andere de positionering in de rooilijn, de hoogte en massaopbouw zijn hier uit voort gekomen. Het voorliggende plan vormt een uitwerking en planologische vastlegging van deze lijnen en structuren.

Conclusie

Het plan wordt belemmerd vanuit het aspect archeologie, nader onderzoek is daarom ook nodig. Dit onderzoek is afgerond en heeft geleid tot een opgraving ter plaatse. Cultuurhistorisch gezien is het plan – conform de randvoorwaarden die volgden uit de cultuurhistorische verkenning – ingepast en vastgelegd.

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

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 21 sociale huurappartementen gerealiseerd in het plangebied. Binnen het plangebied aan de Wijngaardstraat stond tot een kort een gebouw met 22 sociale huurwoningen, deze zijn inmiddels gesloopt. Ontsluiting vindt plaats op de Wijngaardstraat.

De verwachting is dat het aantal motorvoertuigbewegingen per dag gelijk zal blijven of zal afnemen. De verwachting is dat de intensiteit minder zal zijn, omdat het aantal woningen afneemt. Problemen op de Wijngaardstraat worden daarom niet verwacht.

Het parkeren is in het plan geoptimaliseerd. Er komen minimaal evenveel parkeerplekken terug als er in de oude situatie aanwezig waren, terwijl het aantal woningen afneemt ten opzichte van de oude situatie. In het plangebied zijn 22 sociale huurwoningen gesloopt. Deze worden vervangen door 21 sociale huurwoningen.

Voor deze woningen geldt een gemeentelijke parkeernorm van 1,5 pp per woning, waarvan 0,3 pp voor bezoek. Het bezoekersparkeren wordt opgelost op de parkeerplaats aan de Ravelijnstraat, naast het gemeentehuis. Daar is voldoende capaciteit, het is op loopafstand van de locatie en het verlicht de parkeerdruk in de binnenstad. In het plangebied is de parkeernorm derhalve 1,2 pp per woning. Bij 21 appartementen zijn dat 25,2 parkeerplekken. Daarnaast zijn er enkele afspraken uit het verleden gemaakt over in totaal 5 plekken. Het benodigd aantal parkeerplekken komt daarmee uit op een totaal van 30,2. In de verkaveling zijn 39 openbare parkeerplekken opgenomen. Dat betekent een klein overschot ten opzichte van wat er volgens de normering nodig is. Deze extra openbare parkeerplekken zijn o.a. bedoeld voor buurtbewoners, het kantoor van de corporatie en de muziekschool.

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

Binnen het plangebied aan de Wijngaardstraat stond tot een kort een gebouw met 22 sociale huurwoningen, deze zijn inmiddels gesloopt. De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 21 sociale huurappartementen gerealiseerd binnen het stedelijk gebied. Er worden per saldo geen woningen toegevoegd in het plangebied.

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 (dat 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.

De ligging van het plan is binnen bestaand stedelijk gebied. Het bestaande grondgebruik is parkeerplaats (voorheen woningbouw). Er is geen sprake van relatieve of specifieke rijkdom of kwaliteit in het gebied. Een en ander is ook onderbouwd in deze toelichting bij het bestemmingsplan.

Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten. Er is geen sprake van een effect met een grensoverschrijdend karakter. 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) bevindt zich langs/onder de Wijngaardstraat en de Sint Janstraat. 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);
 - Opstellen transitievisie warmte
 - Samenwerking met partners (zoals Woningraat) in de verduurzaming van de bestaande bouw
 - Verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed waar mogelijk
 - Opstellen plan van aanpak verduurzaming maatschappelijk vastgoed
 - Opstellen uitvoeringsplannen
 - Aardgasvrij bouwen
- 3) Grootschalige Energie opwekking

Het plan

Toelichting – Bestemmingsplan St Janstraat/Wijngaardstraat
24 april 2020

Voorliggend plan past binnen de uitgangspunten en afspraken. Voor de opwekking van warmte, warm tapwater en koeling komt er een warmte-koudeopslag. Dit gebeurt door middel van een collectieve bodem-warmtepomp. Voor de energieopwekking komen er op het dak PV panelen. Voor het overige voldoen de woningen aan alle denkbare isolatie- en besparingsmogelijkheden.

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 bouwmogelijkheden 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 in alfabetische volgorde kort ingegaan op de inhoud van de verschillende enkelbestemmingen, conform de landelijke standaarden.

Artikel 3 – Groen

De gronden met evidente groenvoorzieningen binnen het plangebied hebben 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, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Binnen deze bestemming heeft het College van B en W de bevoegdheid om – binnen de aangegeven voorwaarden – parkeren toe te staan.

Artikel 4 - Tuin

De gronden met de bestemming 'Tuin' bevinden zich aan de zuid- en oostzijde van het plangebied, direct langs de Sint Janstraat en de Wijngaardstraat. Deze gronden zijn bestemd voor de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen (het woongebouw). Hierbinnen zijn geen hoofdgebouwen toegestaan. Op deze gronden zijn o.a. tuinen, paden, parkeervoorzieningen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken toegestaan.

Artikel 5 – Verkeer – Verblijfsgebied

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

Artikel 6 _ Wonen

Het grootste deel van het plangebied heeft de bestemming 'Wonen'. De woningen zijn binnen het aangegeven bouwvlak toegestaan. Het bouwvlak volgt 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. Binnen de bestemming is een aanduiding opgenomen ten behoeve van het realiseren van een verkeersverbinding tussen de Wijngaardstraat en de Kapellestraat.

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.

Hoofdstuk 6 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 plan zal direct in ontwerp ter inzage worden gelegd. Er zijn in het voortraject namelijk reeds meerdere inspraakmomenten geweest, bijvoorbeeld rond het opstellen van het beeldkwaliteitsplan en de randvoorwaarden.

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

De watertoets heeft plaatsgevonden op de website www.dewatertoets.nl. Verwezen wordt naar de watertoetsprocedure, die opgenomen is in paragraaf 4.2. Op 8 november 2019 is de Watertoets ingevuld. Op basis van de watertoets is door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven. De watertoets en het advies is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Buurgemeenten

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

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar te maken (artikel 3.8 Wro). De resultaten van de zienswijzen worden verwerkt in het bestemmingsplan.

PM

Bijlagen