

Oudewater

Scholenlocatie Klein Hekendorp



bestemmingsplan

Oudewater

Scholenlocatie Klein Hekendorp

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0589.1851480300-0001

projectnummer:

185.14803.00

opdrachtleider:

mw. mr. C.T. Ploeger

planstatus

datum:

23-10-2009

n.v.t.

27-10-2009

11-02-2010

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld



toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Bestaande situatie	9
2.3 Toekomstige situatie	10
2.4 Conclusie	13
Hoofdstuk 3 Beleidskader	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.4 Conclusie	19
Hoofdstuk 4 Onderzoeken	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Water	21
4.3 Verkeer en parkeren	23
4.4 Wegverkeerslawaaï	25
4.5 Milieuhinder en bedrijven	28
4.6 Externe veiligheid	28
4.7 Kabels en leidingen	29
4.8 Luchtkwaliteit	29
4.9 Bodemkwaliteit	31
4.10 Ecologie	31
4.11 Archeologie	32
4.12 Conclusie	33
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	35
5.1 Inleiding	35
5.2 Algemeen	35
5.3 Inleidende regels	36
5.4 Bestemmingsregels	36
5.5 Algemene regels	38
5.6 Overgangsrecht en slotregels	40

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	41
6.1 Economische uitvoerbaarheid	41
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
Bijlagen	43
Bijlage 1 Akoestisch onderzoek	45
Bijlage 2 Ecologie	51
Regels	55
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	57
Artikel 1 Begrippen	57
Artikel 2 Wijze van meten	59
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	61
Artikel 3 Groen	61
Artikel 4 Maatschappelijk	62
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied	63
Artikel 6 Water	64
Artikel 7 Wonen	65
Hoofdstuk 3 Overige regels	67
Artikel 8 Antidubbeltelregel	67
Artikel 9 Algemene bouwregels	67
Artikel 10 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	67
Artikel 11 Algemene ontheffingsregels	68
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	68
Artikel 13 Werking wettelijke regelingen	68
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	69
Artikel 14 Overgangsrecht	69
Artikel 15 Overgangsrecht gebruik	69
Artikel 16 Slotregel	70



Figuur 1.1
Ligging plangebied

 ligging plangebied



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Jenaplanschool Klavertje Vier aan de Papenhoeflaan en de rooms-katholieke basisschool Sint Jozef aan De Cope voldoen niet meer aan de huidige eisen van aanvaardbare kwaliteit. De wens is uitgesproken beide scholen in één nieuw gebouw te integreren en om in de vrijgekomen ruimte woningen te realiseren. De gemeente heeft inmiddels een beeldkwaliteitsplan vastgesteld en met het voorkeursmodel dat hieruit naar voren is gekomen wil men nu aan de slag. Door het opstellen van dit bestemmingsplan worden de ontwikkelingen binnen het plangebied juridisch vastgelegd en kan de gemeente bouwvergunningen afgeven voor de daadwerkelijke bouw van het nieuwe schoolgebouw en de naastgelegen woningen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gesitueerd tussen de Cope en de kromming van de Papenhoeflaan, in het noordwestelijke gedeelte van Oudewater, in de wijk Klein Hekendorp. Voor de ligging van het gebied zie figuur 1.1.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De vigerende regeling wordt gevormd door het bestemmingsplan 'Kern', vastgesteld door de raad op 8 juni 2006 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 13 februari 2007. De gedeeltelijke onthouding van goedkeuring is niet van toepassing op het onderhavige plangebied.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Scholenlocatie Klein Hekendorp' bestaat uit een toelichting, de verbeelding en de regels. De toelichting vormt het niet-juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan en beoogt op heldere wijze uiteen te zetten welke afwegingen ten grondslag liggen aan de regeling en welke aspecten in de overweging zijn betrokken. Ten behoeve hiervan is de toelichting als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 geeft een weergave van de huidige en toekomstige situatie;
- hoofdstuk 3 vat de relevante beleidsstukken samen;

8 Scholenlocatie Klein Hekendorp

- hoofdstuk 4 toont de uitgevoerde onderzoeken op gebied van milieu, verkeer, bodem, archeologie, ecologie, etc.;
- hoofdstuk 5 geeft een uitleg bij de regels die bij dit plan behoren;
- hoofdstuk 6 maakt de uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk.

Tot slot bevat de toelichting een aantal bijlagen behorende bij de uitgevoerde onderzoeken zoals omschreven in hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een analyse van de bestaande situatie in het plangebied en de directe omgeving. Hieruit vloeien randvoorwaarden voort voor de ontwikkeling van het gebied. Vervolgens wordt de beoogde ontwikkeling toegelicht. Uit deze beschrijving van het plan en plangebied en het beeldkwaliteitsplan vloeit voort dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

2.2 Bestaande situatie

Historische context

Het plangebied maakt deel uit van de woonwijk Klein Hekendorp. Deze woonwijk ligt in de gelijknamige polder ten noorden van de (Oude) Hekendorperweg (voorheen IJsseldijk) en aan de noordwestzijde van de historische kern van Oudewater. De Kerkwetering–Brede Dijk vormt een ruimtelijke scheiding tussen de woonwijk en de oude vestingstad. De woonwijk Klein Hekendorp is ontworpen rond een centraal gelegen noord-zuidlopende groenzone.

Oorspronkelijk - voor de ontwikkeling van de woonwijk Klein Hekendorp - waren de gronden conform het huidige nog onbebouwde deel van de polder Klein Hekendorp in gebruik als agrarisch gebied (vooral grasland). Het oorspronkelijke verkavelingspatroon van het landschap (een slagenlandschap) is deels nog herkenbaar in het stratenpatroon. Dit stratenpatroon wordt gekenmerkt door de nog altijd overheersende noord-zuidrichting van de woonstraten.

Het vigerende bestemmingsplan geeft aan dat het gebied geen status heeft van archeologisch waardevol gebied. De kans dat er in het voormalige poldergebied archeologische sporen uit het verleden aanwezig zullen zijn is dan ook minimaal.

Ruimtelijke structuur

Het plangebied bestaat uit de bebouwing en onbebouwde terreindelen van de Jenaplanschool Klavertje Vier aan de Papenhoeflaan, de rooms-katholieke basisschool Sint Jozef aan De Cope en uit de centrale groenzone aan de oostzijde hiervan met de daarin opgenomen sporthal. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Papenhoeflaan en aan de west- en zuidzijde door De Cope. Direct aan de overzijde van deze straten liggen enkele woonbuurten die overwegend bestaan uit rijenwoningen.

Kenmerkend voor de bestaande situatie is de ruimtelijke samenhang tussen de schoolgebouwen en de centraal binnen de woonwijk gelegen groenzone met de verschillende speelvoorzieningen. Door deze situering is er sprake van een herkenbaar hart in de woonwijk. Ter hoogte van het plangebied wordt de groenzone doorsneden door de Papenhoeflaan. De situering van de in de groenzone gelegen sporthal aan de kromming van de Papenhoeflaan maakt dat de sporthal als een oriëntatiepunt in de wijk wordt ervaren. Het aan de zuidzijde van het plangebied gelegen gedeelte van De Cope betreft een langzaamverkeerverbinding naar de centrale groenzone.

Het parkeren in de nabijheid van de twee scholen vindt overwegend plaats door middel van langsparkeren. Alleen ten noorden en ten zuiden van de sporthal liggen haaksparkerplaatsen.

Bebouwingspatroon en terreininrichting

De twee scholen bestaan uit twee afzonderlijke gebouwencomplexen. Beide complexen zijn opgebouwd uit een verzameling van grotere en kleinere units met plaatselijk verbindende corridors. De twee scholen zijn ontworpen in een architectuurstijl die kenmerkend is voor de periode 'midden jaren 70' uit de vorige eeuw. De bebouwing bestaat overwegend uit één bouwlaag onder plat dak met een gevelindeling van grote glazen puien ingeklemd tussen gemetselde wanden.

De twee scholen worden van elkaar gescheiden door schoolpleinen die westwaarts doorlopen tot aan De Cope. De bij de scholen behorende schoolpleinen kenmerken zich door de relatief ruime opzet. Voor de stalling van fietsen zijn echter geen bijzondere voorzieningen aangebracht. De terreininrichting van de schoolpleinen bestaat uit bestrating in verschillende vlakken en enkele grote en kleine solitaire bomen.

Doordat de pleinen westwaarts doorlopen lijken de aan de westzijde van De Cope gebouwde huizen aan een plein te staan. Het schoolplein wordt deels middels een hek gescheiden van het openbare gebied. Buiten de lestijden maken kinderen uit de omgeving gebruik van het schoolplein. De straten zijn vormgegeven als woonstraten.

De rijenwoningen aan de noord-, west- en zuidzijde van de schoolbebouwing bestaan uit een woonlaag, een verdiepingslaag en een kaplaag (doorlopend zadeldak). Een deel van de woningen is vergroot door een later aangebrachte uitbreiding.

2.3 Toekomstige situatie

In overleg met de gemeente is ervoor gekozen om beide scholen te vervangen door één gemeenschappelijk nieuw schoolgebouw. Voor deze bebouwing is een ruimte beschikbaar van totaal 3.900 m². Omdat de bestaande oppervlakte van de schoolbebouwing en de bijbehorende onbebouwde terreindelen groter zijn dan de voor de nieuwe situatie benodigde ruimte, kan een deel van het beschikbare oppervlak worden benut voor de bouw van een aantal woningen.

In het door de gemeente opgestelde beeldkwaliteitsplan zijn twee modellen gepresenteerd. Na overleg met bewoners is gekozen voor het onderstaande (in figuur 2.1 verbeelde) voorkeursmodel. Dit model gaat uit van één gemeenschappelijk schoolgebouw en van de bouw van 18 woningen die met name geschikt zijn voor senioren en/of starters.

Het model gaat uit van een langgerekt appartementengebouw in drie bouwlagen onder een kaplaag evenwijdig aan de Papenhoeflaan en van een aan de zuidzijde daarvan te bouwen gemeenschappelijk schoolgebouw welke bereikbaar wordt gemaakt vanaf De Cope en de Papenhoeflaan.



Figuur 2.1 Voorkeursmodel

De omwonenden hebben een aantal aspecten naar voren gedragen die zij graag in het ontwerp zien meegenomen. De volgende aspecten zijn vervolgens in het ontwerp verdisconteerd:

- het scholencomplex wordt ontsloten aan zowel de oost- als westzijde;
- er wordt ruimte gereserveerd om in een latere fase de sporthal te kunnen vergroten (aan de zuidwestzijde van de sporthal);
- aan de oostzijde van De Cope worden schuine parkeerplaatsen gerealiseerd;
- aan de noordzijde van de sporthal komen haaksparkerplaatsen;
- bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden zodat de aangrenzende bebouwing geen last heeft van inkijk en de jeugd een plek heeft om te 'chillen';
- de aan de zijde van de Papenhoeflaan gelegen gevel van het appartementengebouw wordt 2 m achter de voorgevel gelegd van de aan de westzijde aanwezige bebouwing.

Vervolgens zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld zoals in figuur 2.2 is weergegeven.



Figuur 2.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Beschrijving van de stedenbouwkundige uitgangspunten

Schoolgebouw

- Het schoolgebouw wordt gerealiseerd in het zuidelijk deel van het plangebied (binnen het lichtbruin gekleurde bebouwingvlak).
- Het schoolgebouw zal bestaan uit twee bouwlagen onder-een-kap, waarbij uit stedenbouwkundig oogpunt een hoogteaccent tot 30% aanvaardbaar is.
- Omdat de school van meerdere zijden zichtbaar zal zijn is een alzijdige oriëntatie gewenst.
- Aan de zijde van de singel is met behulp van een golvende lijn aangegeven dat tot de waterlijn mag worden gebouwd mits het Waterschap hiermee akkoord gaat (in de nadere uitwerking van het bestemmingsplan is besloten om toch een afstand van 5 m tot de waterrand aan te houden).
- Bijgebouwen (fietsenstallingen en dergelijke) zijn toegestaan aan de noord- en zuidzijde van het schoolgebouw (schuine arcering).
- Aan de noordzijde van de school is een bestaande, voor de jeugd te handhaven, boom aangegeven.
- Het schoolgebouw wordt ontsloten aan de west- en aan de oostzijde (zie pijlen).
- Om de ruimtelijke kwaliteit en samenhang tussen de bebouwing en de openbare ruimte te waarborgen, moet het ontwerp voor de buitenruimte gelijktijdig met het ontwerp voor de bebouwing worden ingediend.
- Het parkeerterrein ten oosten van de school moet zodanig worden ingericht dat het veilig brengen van kinderen met de auto geen problemen oplevert.
- Het schoolplein wordt omsloten door een hekwerk om daarmee vandalisme tegen te gaan.
- Het hekwerk sluit aan bij de architectuur van de school.

- Om een zorgvuldige afstemming te waarborgen, moet het ontwerp voor het hek gelijktijdig met het ontwerp voor de bebouwing worden ingediend.

Appartementengebouw

- Het gebouw wordt direct aan de zuidzijde van de Papenhoeflaan gerealiseerd.
- Het woongebouw bestaat uit maximaal drie woonlagen onder-een-kap.
- Omdat het gebouw van meerdere zijden zichtbaar zal zijn is een alzijdige oriëntatie gewenst.
- Om de ruimtelijke kwaliteit en samenhang tussen de bebouwing en de openbare ruimte te waarborgen, moet het ontwerp voor de buitenruimte gelijktijdig met het ontwerp voor de bebouwing worden ingediend.
- Aan de zuidzijde van het gebouw wordt een parkeerterrein gerealiseerd met ten minste één parkeerplaats per woning.
- Het terrein van het appartementengebouw wordt aan alle zijden omkaderd door middel van een haagbeplanting, eventueel in combinatie met een hekwerk.

2.4 Conclusie

De nieuwe woningen en het schoolgebouw voorzien (gedeeltelijk) in een extra verdieping ten opzichte van de omliggende bebouwing. Er is sprake van een ruime afstand tot deze bebouwing en ook worden de nieuwe gebouwen op een ruime afstand van de openbare weg gesitueerd. Dit doet zodoende geen afbreuk aan de leefomgeving van omliggende woningen en tevens niet aan het straatbeeld. Bovendien zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten in samenspraak met omwonenden tot stand gekomen. De ontwikkeling voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Ontwikkelingen worden breder gedragen naarmate overheidsbeleid hierin voorziet of de ontwikkelingen in overeenstemming zijn met de beleidslijnen op de verschillende niveaus. In de volgende paragrafen wordt het beleid uiteengezet op provinciaal en gemeentelijk niveau, waarna wordt geconcludeerd in hoeverre de ontwikkelingen langs De Cope en de Papenhoeflaan hiermee overeenkomen.

Beleidskader en nieuwe Wro

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. De Nota Ruimte bevat geen concrete beleidsbeslissingen. De inhoud van het bestemmingsplan moet echter nog steeds in overeenstemming zijn met de Nota Ruimte en het provinciale ruimtelijke beleid.

Het Rijk en de provincie werken momenteel aan een vertaling van hun beleid in algemene regels. Voor het Rijk is dit de AMvB Ruimte en voor de provincie is dit de provinciale verordening. De AMvB Ruimte is nog in werking getreden, vertaling van deze regels in het bestemmingsplan is daarom nog niet aan de orde. Gelet op de geringe ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, wordt bovendien afgezien van toetsing aan overig rijksbeleid. Volstaan is met het toetsen van dit bestemmingsplan aan datgene wat in het streekplan en de Ontwerp verordening is opgenomen en aan het gemeentelijk beleid.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale verordening

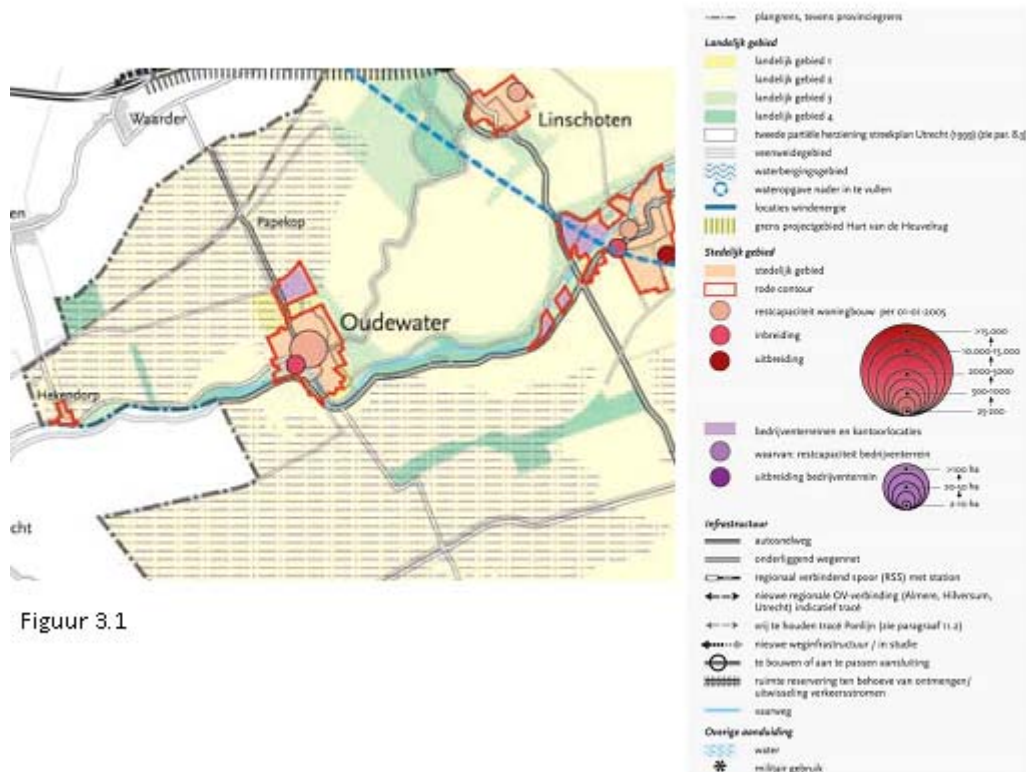
Gedeputeerde Staten hebben op 28 april 2009 het ontwerp van de provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld. De verordening bevat bepalingen die bij het opstellen van onder meer bestemmingsplannen in acht moeten worden genomen, opdat de provinciale belangen op het gebied van ruimtelijke ordening doorwerken op gemeentelijk niveau.

Ingevolge de regels van de verordening bevatten plannen, die zich toespitsen op stedelijke gebieden (zoals op de kaarten behorende bij de verordening weergegeven) en zien toe op nieuwe uitbreidingslocaties, bestemmingen en regels voor woningbouwaantallen. Indien sprake is van een ontwikkeling, dient tevens een mobiliteitstoets te worden uitgevoerd voor de gebieden die binnen de stedelijke contour vallen.

Provinciaal beleid/Streekplan 2005-2015 (provinciale structuurvisie)

De provincie Utrecht laat zich bij het ruimtelijke beleid voor een belangrijk deel leiden door het principe van beheerste groei van de stedelijke kernen en door een bescherming en herstel van de kwaliteit en beleving van het landelijk gebied. Om die reden moet de aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimten door nieuwe verstedelijking zoveel mogelijk worden vermeden. Beleidsmatig is dit principe onder meer vertaald in een ruimtelijke afbakening van bebouwingskernen door zogeheten rode contouren. Het ruimtelijke beleid dat door de provincie voor het stedelijke gebied wordt nagestreefd, richt zich in het bijzonder op intensief ruimtegebruik, benutting van bestaande restcapaciteit en benutting van inbreidings- en transformatielocaties. Het plangebied ligt in de kern van Oudewater en daarmee binnen de rode contour die de provincie voor de gemeente Oudewater heeft vastgesteld.

In het streekplan wordt voor de gehele gemeente Oudewater uitgegaan van een woningbouwprogramma van 270 woningen binnen de gestelde planperiode van 2005-2015. Deze dienen alle te worden gerealiseerd door middel van het benutten van bestaande restcapaciteit. Nieuwe woningen zijn zodoende alleen voorzien op reeds bekende locaties of binnen het bestaande bebouwde gebied.



Figuur 3.1

Figuur 3.1 Uitsnede Streekplankaart

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

In de structuurvisie, vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juni 2006, wordt het plangebied als ontwikkelingslocatie benoemd. Ten aanzien van deze locatie is de volgende doelstelling geformuleerd:

Voor de twee scholen in de wijk Klein Hekendorp zijn plannen in ontwikkeling die uitgaan van twee nieuw te bouwen scholen (oplevering zomervakantie 2009). Bij deze planontwikkeling wordt ook nagegaan of sporthal de Eiber in zijn huidige vorm gehandhaafd kan blijven. Vanwege de financiële haalbaarheid is er een duidelijke wens van de woningbouwvereniging om hier een plan te ontwikkelen met ten minste 36 woningen. Dit is alleen mogelijk als de sporthal de Eiber wordt vervangen voor een gymzaal en een deel van het wijkgroen (het zwarte veldje) wordt bebouwd. De belangen van de omwonenden richten zich juist op het behoud van het wijkgroen en de sporthal. In combinatie met de planontwikkeling voor de scholen voorziet het plan in de bouw van 24 tot 36 woningen.

Welstandsnota

De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden (beoordelingskader) waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten worden getoetst. Welstandstoezicht is een beoordeling van de kwaliteit van het bouwwerk aan de hand van duidelijk benoembare criteria en een beoordeling van de bijdrage van dat bouwwerk aan de ruimtelijke kwaliteit op die specifieke locatie.

Voor het plangebied is een regulier niveau van welstand van toepassing. Het betreft hier onder meer de volgende welstandscriteria:

- er wordt aansluiting gezocht bij de aanwezige rooilijnen;
- gebouwen worden op de straat georiënteerd;
- de bebouwing sluit qua omvang, gevelaanzicht, materiaal- en kleurgebruik aan op de aanwezige belendende bouwmassa.

Beeldkwaliteitsplan

Op 24 september 2009 is het Beeldkwaliteitsplan Scholenlocatie Klein Hekendorp vastgesteld. Deze visie ziet op een aantal modellen waarin het plangebied kan worden ingericht. Deze modellen gaan uit van één gebouw waarin de beide scholen hun plaats krijgen en de bouw van woningen. Varianten betreffen onder meer een verschil in het aantal woningen en de locatie van de woningen. Zo ziet één model op woningen direct ten zuiden van de sporthal, terwijl de andere modellen een wisseling laten zien in het model van woonblokken ten noorden van de nieuwe locatie voor de school. In alle gevallen vormt de school het centrale punt van het plangebied. Op basis van het voorkeursmodel is een stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart opgesteld, zie figuur 2.2. De toetsingscriteria dienen in acht te worden genomen bij de ontwikkeling van de locatie.

Vigerend bestemmingsplan

De vigerende regeling van het plangebied wordt gevormd door het bestemmingsplan Kern, vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juni 2006 en goedgekeurd (gedeeltelijk) door Gedeputeerde Staten op 13 februari 2007.

In het bestemmingsplan is de bestaande situatie als zodanig bestemd. De situering en de hoogte van de bestaande bebouwing sluit aan op de toegestane hoogtes en rooilijnen zoals deze op de verbeelding staan weergegeven.

De gronden op de kaart aangewezen voor Maatschappelijke doeleinden (M) zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, alsmede voor bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groen en water. Op de gronden buiten de bouwvlakken mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Het plangebied omvat voorts de bestemmingen Water, Groen en Verblijfsgebied. De nutsvoorziening binnen het plangebied heeft de bestemming Bedrijf met de nadere aanduiding 'nutsvoorziening'.



Figuur 3.2 Uitsnede bestemmingsplan Kern Oudewater

3.4 Conclusie

De vergroting van woongelegenheid in Oudewater is voorzien in het streekplan en de Ontwerp verordening van de provincie Utrecht. Bovendien is sprake van een inbreidingslocatie, waarmee aan de doelstelling van intensief ruimtegebruik wordt voldaan. Ook wordt voldaan aan de regels uit de Ontwerp verordening, gelet op de verrichte verkeerstoeets en de opname van het maximaantal woningen dat ter plaatse kan worden gerealiseerd. Op gemeentelijk niveau is voorzien in vernieuwing van de scholen die op dit moment op de locatie aanwezig zijn en tevens wordt de komst van nieuwe woningen noodzakelijk geacht. De ontwikkeling is zodoende overeenkomstig de provinciale en gemeentelijke doelstellingen. Door middel van dit bestemmingsplan wordt voorts het planologisch kader geschikt gemaakt voor de uitvoering van de gewenste ontwikkelingen.

Hoofdstuk 4 Onderzoeken

4.1 Inleiding

De verplichting om een goede ruimtelijke onderbouwing aan het bestemmingsplan ten grondslag te leggen, impliceert onderzoek naar verschillende sectorale aspecten. Aspecten als water, verkeer, ecologie en verschillende milieuaspecten zijn onlosmakelijk verbonden met het creëren van een ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden de voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten beschreven. In elke paragraaf komt achtereenvolgens een korte beschrijving van de beoogde ontwikkeling aan de orde in relatie tot het betreffende milieuaspect. Vervolgens wordt de conclusie van het onderzoek vermeld en de aanvaardbaarheid van het plan gelet op de uitkomsten van dit onderzoek en de normstelling en het beleid.

In bijlage 2 is het volledig onderzoek opgenomen inzake ecologie met een korte weergave van het relevante toetsingskader (de wettelijke normstelling en het beleid) en een verantwoording van het uitgevoerde onderzoek met de onderzoeksconclusies.

4.2 Water

Watertoets

In het Besluit ruimtelijke ordening wordt voorgeschreven dat in het kader van een bestemmingsplan een 'watertoets' wordt verricht. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. In het kader van de watertoets wordt over dit bestemmingsplan overleg gevoerd met de waterbeheerder. Vervolgens worden de aandachtspunten en opmerkingen van het Hoogheemraadschap verwerkt in voorliggend plan.

Beleid stedelijk waterbeheer

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

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

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

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is inmiddels gestart met de voorbereidingen voor het opstellen van een nieuw Waterbeheerplan, voor de periode 2010-2015. Dit nieuwe Waterbeheerplan treedt met ingang van januari 2010 in werking.

Huidige situatie

Het plangebied ligt in het westen van de kern Oudewater. Het plangebied is momenteel vrijwel geheel verhard in de vorm van terreinverharding, twee scholen en een sporthal. De hoogte van het maaiveld bedraagt circa NAP -0,4 m en de bodem bestaat ter plaatse uit zware klei. Volgens de Bodemkaart van Nederland geldt voor het plangebied grondwatertrap II. Dat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand hier van nature minder dan 0,4 m onder het maaiveld ligt, terwijl de gemiddeld laagste grondwaterstand tussen 0,5 m en 0,8 m onder het maaiveld ligt.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Polder Klein-Hekendorp. In het betreffende peilgebied wordt een vast peil van NAP -1,91 m gehandhaafd. In het oostelijk deel van het plangebied ligt een watergang, deze voert water af in noordelijke richting. De watergang wordt aangemerkt als primaire watergang, langs het water ligt een onderhoudsstrook met een breedte van 5 m. De bestaande bebouwing in het plangebied is aangesloten op een gemengd rioolstelsel.

Toekomstige situatie

In het plangebied worden de bestaande schoolgebouwen gesloopt en vervangen door een nieuw schoolgebouw en een appartementengebouw met 18 woningen. Aangezien het plangebied nu reeds vrijwel geheel verhard is, neemt het verhard oppervlak niet toe als gevolg van de ontwikkeling. Om die reden is compensatie in de vorm van nieuw oppervlaktewater niet aan de orde.

Voor de nieuwe bebouwing wordt gebruikgemaakt van duurzame bouwmaterialen (dus geen zink, koper, lood en PAK's-houdende materialen) die niet uitloggen, of worden de

bouwmaterialen voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan. Op deze manier wordt diffuse verontreiniging van water en bodem tegengegaan.

De nieuwe bebouwing wordt voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Hierbij wordt afvalwater afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie, terwijl schoon hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater in het oostelijke deel van het plangebied.

De bebouwing wordt gerealiseerd op minimaal 5 m afstand van de watergang. Daarmee kan de watergang vanaf de oever worden onderhouden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande waterhuishoudkundige situatie. De ontwikkeling voldoet dan ook aan de doelstellingen van duurzaam waterbeheer.

4.3 Verkeer en parkeren

In 2009 is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd naar de verkeerseffecten van diverse ontwikkelingen in Oudewater¹. Eén van deze ontwikkelingen betrof de Jenaplan- en Jozefschool met 18 woningen.

Verkeersstructuur

Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

De scholen zullen voor het gemotoriseerd verkeer worden ontsloten vanaf het parkeerterrein (Kiss & Ride-route) gelegen aan de Papenhoeflaan. De woningen gelegen aan de Papenhoeflaan zullen eveneens via deze weg worden ontsloten. De Papenhoeflaan sluit aan op de J.J. Vierbergenweg. De J.J. Vierbergenweg is de ontsluitingsweg richting de N228 in het zuiden en de A12 (via Papekop) in het noorden. In westelijke richting kan over de N228 naar Gouda en in oostelijke richting naar Montfoort en Utrecht worden gereden. Vanaf de N228 kan via de N204 ter hoogte van Linschoten worden aangesloten op de A12. De Papenhoeflaan en de overige wegen rondom het plangebied zijn gecategoriseerd als erftegangswegen binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 30 km/h.

Ontsluiting langzaam verkeer en verkeersveiligheid

De schoolomgeving en de route van en naar de scholen dient verkeersveilig te worden ingericht. Het langzaam verkeer van en naar de scholen wordt afgewikkeld over de Papenhoeflaan en De Cope. De Papenhoeflaan dient hiervoor te worden voorzien van fietssuggestiestroken om de verkeersveiligheid te verbeteren. Om van het parkeerterrein naar het schoolplein te komen zal voor de voetgangers een brug worden gerealiseerd.

Voor beide scholen dienen 178 fietsparkeerplaatsen aanwezig te zijn, voor de Jenaplanschool 92 parkeerplaatsen en voor de Jozefschool 86 parkeerplaatsen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat 45% met de fiets naar school komt.

Ontsluiting openbaar vervoer

De locatie is redelijk bereikbaar per openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen langs de J.J. Vierbergenweg. De afstand van de locatie tot de bushalte bedraagt circa 350 m. Bij deze halte halteren de openbaarvervoersdiensten in de richtingen Utrecht en Gouda via Montfoort en Oudewater, in de richtingen IJsselstein en Woerden en in de richtingen Woerden en Oudewater via Linschoten. In Utrecht, Gouda, Woerden kan worden overgestapt op het NS-railnetwerk.

Parkeren

Uit het verrichte verkeersonderzoek blijkt dat voor de twee scholen in totaal 12 parkeerplaatsen en 31 Kiss & Ride-voorzieningen nodig zijn om in de eigen parkeerbehoefte te kunnen voorzien. De Kiss & Ride-parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het parkeerterrein gelegen aan de Papenhoeflaan. Uit de berekeningen blijkt dat voor de woningen 25 parkeerplaatsen benodigd zijn. Ten zuiden van de woningen zal voor elke woning 1 parkeerplaats worden gerealiseerd. De overige parkeerplaatsen dienen langs de Papenhoeflaan te worden gerealiseerd.

Vanwege de doelgroep voor de woningen (seniorenwoningen/starterwoningen) en er op dit moment nog geen duidelijkheid bestaat in de verdeling van de woningen onder deze (verschillende) doelgroepen, is geen rekening gehouden met mogelijk dubbelgebruik van parkeervoorzieningen. Hiervoor is gekozen omdat senioren overdag tijdens de schooltijden thuis zijn. In het geval dat de woningen in gebruik zullen worden genomen door starters, zal dubbelgebruik van parkeerplaatsen overigens wel een mogelijkheid zijn.

Verkeersgeneratie

De bestaande verkeersgeneratie betreft het verkeer als gevolg van de twee scholen. Deze ontwikkeling, om beide scholen in één nieuw schoolgebouw onder te brengen, zet niet in op een vergroting van beide scholen. De ontwikkeling heeft om deze reden geen extra verkeer tot gevolg. De totale (reeds bestaande) verkeersgeneratie bedraagt 665 mvt/etmaal.

In het plangebied zullen eveneens 18 woningen voor senioren/starters worden gerealiseerd. Hierbij is wel sprake van extra verkeer ten opzichte van de huidige situatie. De berekende verkeersgeneratie bedraagt 52 mvt/etmaal. Dit verkeer zal zich afwikkelen over de Papenhoeflaan.

Verkeersgegevens

De verkeersgegevens staan vermeld in tabel 4.1. De gegevens van de Papenhoeflaan zijn afkomstig uit het eerdergenoemde onderzoek naar de verkeerseffecten. Voor de extrapolatie naar de maatgevende jaren 2010 (voor luchtkwaliteit) en 2020 (voor wegverkeerslawaaï) is een autonome verkeersgroei van 1,5% per jaar aangehouden. Voor De Cope zijn geen verkeersgegevens bekend. Aangenomen kan worden dat de intensiteit hier lager ligt dan de verkeersintensiteit op de Papenhoeflaan. De verkeersintensiteit zal op De Cope niet meer bedragen dan de helft van de intensiteit op de Papenhoeflaan. Zoals hierboven beschreven zullen de extra verkeersbewegingen ten gevolge van de realisatie van de woningen circa 50 mvt/etmaal bedragen.

De wegdekverharding bestaat op de Papenhoeflaan uit asfalt en op De Cope liggen klinkers. Voor de wegen is uitgegaan van een standaardverdeling van het verkeer op basis van algemene kencijfers van een buurtverzamelweg.

Tabel 4.1 Verkeersintensiteiten in mvt/etmaal (afgerond op 50-tallen)

	2009	2010 (zonder ontwikkeling)	2010 (met ontwikkeling)	2020 (zonder ontwikkeling)	2020 (met ontwikkeling)
Papenhoeflaan	3.500	3.550	3.600	4.100	4.150
De Cope	1.750	1.800	1.850	2.050	2.100

Conclusie

De ontsluiting voor het gemotoriseerde en langzaam verkeer is goed te noemen. De ontsluiting per openbaar vervoer is redelijk, gelet op de langere loopafstand van de bushalte naar de locatie. Eveneens zal de verkeersveiligheid rondom de scholen voldoende zijn gewaarborgd. In totaal dienen 31 Kiss & Ride-parkeerplaatsen en 12 parkeerplaatsen ten behoeve van de scholen te worden gerealiseerd. Voor de woningen dienen 25 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien. De extra verkeersgeneratie ten gevolge van de nieuwe woningen bedraagt 52 mvt/etmaal. Dit verkeer zal zich afwikkelen over de Papenhoeflaan, deze weg kan de intensiteiten goed verwerken. Het aspect verkeer staat de herbouw van de scholen en de realisatie van de woningen dan ook niet in de weg.

4.4 Wegverkeerslawaaï

Beoogde ontwikkeling

In het plangebied worden een nieuw onderwijsgebouw en nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Zowel een school als een woning is volgens de Wet geluidhinder een geluidsgevoelige functie waarvoor akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

Toetsingskader

Normstelling

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

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

Nieuwe situaties

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van onderwijsgebouwen en woningen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Deze hogere grenswaarde mag de uiterste grenswaarde niet te boven gaan. Voor de beoogde binnenstedelijke ontwikkeling geldt een uiterste grenswaarde van 63 dB. Wanneer de gestelde uiterste grenswaarde wordt overschreden, biedt de Wgh de mogelijkheid geluidsgevoelige bestemmingen te realiseren met een dove gevel, dat wil zeggen, een gevel met slechts incidenteel te openen delen. De geluidswaarde binnen het onderwijsgebouw en de woningen (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB. Voor de verblijfsruimten van de scholen geldt zelfs een norm van 28 dB. Krachtens artikel 110g Wgh mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Van deze aftrek is gebruikgemaakt.

30 km/h-wegen

De Wet geluidhinder kent geen geluidsnormen voor 30 km/h-wegen. Een verzoek tot vaststelling van hogere grenswaarden is voor deze geluidsbron daarom niet mogelijk. Ter onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting, wordt bij gebrek aan wettelijke normen aangesloten bij de benaderingswijze die de Wgh hanteert voor gezoneerde wegen. Vanuit dat oogpunt worden de eerder vermelde voorkeursgrenswaarde en de uiterste grenswaarde uit de Wgh als referentiekader gehanteerd.

Onderzoek

De ontwikkeling is gelegen in de nabijheid van verschillende 30 km/h-wegen, zoals de Papenhoeflaan en De Cope. Deze wegen zijn op basis van het snelheidsregime gedezoneerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd ten gevolge van het verkeer op deze wegen.

Rekenmethodiek en invoergegevens

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd volgens Standaard Rekenmethode I (SRM I) conform het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. De berekeningen zijn opgenomen in bijlage 1.

De verkeersgegevens die ten grondslag liggen aan dit akoestisch onderzoek staan beschreven in paragraaf 4.3 (verkeer).

*Resultaten 30 km/h-wegen***Nieuwe woningen**

Uit de berekeningen blijkt dat de maximale geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Papenhoeflaan 49 dB bedraagt aan de gevels van de nieuwe woningen. Ten gevolge van het verkeer op De Cope bedraagt de maximale geluidsbelasting 52 dB aan de gevels van de nieuwe woningen. Ten gevolge van het verkeer op beide wegen wordt de voorkeursgrenswaarde, zoals die zou gelden als de wegen gezoneerd zouden zijn, overschreden.

Onderwijsgebouw

Uit de berekeningen blijkt dat de 48 dB-contour op 20 m uit de as van de Papenhoeflaan is gelegen. Het nieuwe onderwijsgebouw komt op grotere afstand uit de as van de Papenhoeflaan te liggen zodat sprake zal zijn van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Ten gevolge van het verkeer op De Cope bedraagt de maximale geluidsbelasting 48 dB aan de gevels van het onderwijsgebouw. Ook hier is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Maatregelen bij overschrijding voorkeursgrenswaarde

De geluidsbelasting aan de gevels van de nieuwe woningen kan worden gereduceerd door maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied. Een maatregel aan de bron is het toepassen van een geluidsreducerende wegdekverharding op de Papenhoeflaan en De Cope. Het toepassen van een geluidsreducerende wegdekverharding stuit op overwegende bezwaren van financiële aard, gezien de geringe uitbreiding waarvoor deze maatregel noodzakelijk is. Een andere maatregel aan de bron is het verlagen van de maximumsnelheid. Beide wegen kennen reeds een 30 km/h-regime. Maatregelen in het overdrachtsgebied in de vorm van geluidsschermen stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard.

Geconcludeerd kan worden dat redelijkerwijs geen maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting aan de gevels van de woningen ten gevolge van het verkeer op de Papenhoeflaan en De Cope te reduceren. De maximale overschrijding van de voorkeursgrenswaarde bedraagt 4 dB. De uiterste grenswaarde wordt niet overschreden. Omdat de wegen niet gezoneerd zijn kan worden gesproken van een aanvaardbare akoestische situatie.

Conclusie

Ten gevolge van het verkeer op de Papenhoeflaan en De Cope is sprake van een aanvaardbare akoestische situatie aan de gevels van de nieuwe woningen en het onderwijsgebouw. De geluidswaarde binnen het schoolgebouw en de woningen (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB. Voor de verblijfsruimten in het schoolgebouw geldt een norm van 28 dB.

De Wet geluidhinder staat de realisatie van de nieuwe woningen en het herbouwen van de scholen niet in de weg.

4.5 Milieuhinder en bedrijven

Normstelling en beleid

Bij realisering van nieuwe milieugevoelige functies dient rekening te worden gehouden met milieuhinderende activiteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Afstemming van bestaande en nieuwe functies vindt plaats door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (herziene versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof- en geluidshinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Indien er sprake is van een gebied met functiemenging kunnen de richtafstanden ten opzichte van dat gebied met één afstandsstap worden verlaagd.

Onderzoek en conclusie

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die mogelijk milieuhinder opleveren ter hoogte van de beoogde woningen in het plangebied. De ontwikkeling vormt dan ook geen belemmering voor omliggende bedrijven.

Voor de scholen binnen het plangebied geldt dat ten opzichte van beoogde woningen in het plangebied een richtafstand van 30 m vanwege geluid dient te worden aangehouden. De afstand tussen de beoogde woningen en het beoogde schoolgebouw bedraagt circa 30 m, de afstand tot het schoolterrein bedraagt circa 20 m. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake zal zijn van onaanvaardbare milieuhinder.

In het plan is tevens een bestaande sporthal opgenomen. Het plan maakt ten aanzien van de sporthal geen ontwikkeling mogelijk ten opzichte van de huidige situatie. In het plangebied is tevens een nutsvoorziening aanwezig die geen beperking oplevert voor ontwikkelingen in de directe omgeving. Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuhinder geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan. Ter plaatse van de beoogde woningen is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.6 Externe veiligheid

Normstelling en beleid

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

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

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven¹. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Onderzoek en conclusie

Uit informatie van de risicoatlassen (AVIV 2001, 2003) en het basisnet blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Uit informatie van de provinciale risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn. Er wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.7 Kabels en leidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Ook zijn er geen hoogspanningslijnen, straalpaden of telecomverbindingen in de omgeving van de ontwikkeling. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

4.8 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 ter plaatse van het plangebied.

Normstelling en beleid

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer (ook wel genoemd: Wet luchtkwaliteit, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.2 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 4.2 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	48 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 75 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

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

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

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

Besluit Niet in betekenende mate (NIBM)

In het Besluit NIBM en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een ontwikkeling een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Onderzoek en conclusie

Het plan maakt de ontwikkeling van 18 woningen mogelijk. Daarnaast maakt het plan de nieuwbouw van 2 scholen mogelijk die in de huidige situatie reeds in het plangebied zijn gevestigd.

Gezien de geringe verkeersaantrekkende werking van de 18 woningen, terwijl de ontwikkeling van een nieuw schoolgebouw niet op vergroting van beide scholen ziet (met als gevolg een gelijk aantal verkeersbewegingen in zowel oude als nieuwe situatie), is op het plan het Besluit NIBM van toepassing. De extra bijdrage aan de concentraties van luchtverontreinigende zal namelijk minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarden bedragen. Toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Wel wordt inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Gezien het feit dat in de omgeving van het plangebied slechts wegen zijn gelegen met een lage verkeersintensiteit, biedt de achtergrondconcentratie voldoende inzicht in de luchtkwaliteit ter plaatse. Uit de saneringstool (www.saneringstool.nl) blijkt dat de jaargemiddeldeconcentratie van stikstofdioxide 21,16 µg/m³ bedraagt in 2011. Voor fijn stof gaat het voor datzelfde jaar om een jaargemiddeldeconcentratie van 23,94 µg/m³. De concentraties voldoen hiermee ruimschoots aan de grenswaarden die zijn gesteld in de Wet luchtkwaliteit.

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

4.9 Bodemkwaliteit

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

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

Onderzoek en conclusie

Op basis van historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op onderhavige locatie geen sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging. De bodemkwaliteit wordt voldoende geacht voor de beoogde ontwikkelingen.

4.10 Ecologie

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

Voor de toetsing aan de Flora- en faunawet is het uitgebreide onderzoek beschreven in bijlage 2.

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. De planlocatie maakt ook geen deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Toetsing aan de Natuurbeschermingswet is zodoende niet aan de orde.

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen of verlening van ontheffing op grond van de Flora- en faunawet nodig zal zijn en of het reëel is te verwachten dat deze zal worden verleend.

Het bestemmingsplan voorziet in de komst van één nieuw schoolgebouw en 18 woningen met parkeerplaatsen. Hiervoor zullen de twee bestaande schoolgebouwen worden gesloopt en een aantal bomen worden gekapt. De benodigde werkzaamheden ten behoeve van deze ontwikkeling kunnen leiden tot aantasting van te beschermen natuurwaarden.

Er zal geen ontheffing nodig zijn voor de soorten uit categorie 1 waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt. De aantasting en verstoring van vogels dient te worden voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal van 15 maart tot en met 15 juli) te laten starten.

Mogelijk zijn zwaar beschermde vleermuizen (categorie 3), dan wel vogels met een vaste nestplaats (categorie 2) binnen het plangebied aanwezig. Indien vaste rust-, verblijfs- of voortplantingsplaatsen en/of primaire vliegroutes of primaire foerageergebieden van deze soorten aanwezig blijken (hetgeen aan de hand van veldonderzoek moet worden vastgesteld) en aangetast worden door toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, dan dient overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen te worden door het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen. Indien de vereiste maatregelen worden genomen zal de Flora- en faunawet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

4.11 Archeologie

Toetsingskader

Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de gewijzigde Monumentenwet 1988, stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek en conclusie

De archeologische waardenkaart van het Rijk (KICH) maakt inzichtelijk dat binnen het plangebied geen sprake is van archeologische waarden in de ondergrond. Het aspect archeologie staat dit bestemmingsplan zodoende niet in de weg.

4.12 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn de onderzoeken en uitkomsten beschreven die ten behoeve van de ontwikkelingen waarin dit bestemmingsplan voorziet zijn uitgevoerd. Er zijn geen zaken naar voren gekomen waaruit dient te worden geconcludeerd dat de sectorale aspecten een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is grotendeels ontwikkelingsgericht. Alleen de sporthal, het water en het parkeerterrein aan de zuidoostzijde van het plangebied blijven hun oude bestemming houden. Hierbij is derhalve sprake van consolidatie. Om de 2 bestaande scholen in één gebouw te kunnen integreren en tevens woningbouw mogelijk te maken, voorziet dit plan in gewijzigde bouwmogelijkheden voor het schoolgebouw en respectievelijk in een nieuwe bestemmingslegging voor de nieuwe woningen.

In dit hoofdstuk volgt eerst een algemene uitleg van de verbeelding en de wijze van interpretatie. Vervolgens worden de geldende regels per bestemming uiteengezet, waarna een weergave van de algemene regels volgt.

5.2 Algemeen

Wettelijke vereisten

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar zijn en op vergelijkbare wijze moeten worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

Leeswijzer verbeelding

Verbeelding en bestemmingsregels

Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

De bestemmingen Maatschappelijk en Wonen bestaan uit twee vlakken: een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Het bouwvlak is dat gebied op de verbeelding waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden op de verbeelding doorgaans voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering.

Aanduidingen

Op de verbeelding is een onderscheid gemaakt tussen 3 verschillende aanduidingen. De aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn maatvoeringaanduidingen. Op de verbeelding is sprake van maatvoeringaanduidingen ten behoeve van de maximale bouw- en goothoogte en ten behoeve van het maximumaantal wooneenheden. De tweede groep aanduidingen betreft de functieaanduidingen. Hiermee wordt nader gespecificeerd welk gebruik in de verschillende deelgebieden is toegestaan. De in dit plan gebruikte functieaanduidingen betreffen 'parkeerterrein', 'nutsvoorziening', 'onderwijs' en 'sporthal'.

Op de verbeelding zijn daarnaast bouwaanduidingen opgenomen. Bouwaanduidingen hebben in het algemeen betrekking op de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken. De in het plangebied voorkomende bouwaanduidingen zijn 'gestapeld', 'specifieke bouwaanduiding-1' (sba-1) en 'specifieke bouwaanduiding-2' (sba-2).

5.3 Inleidende regels

Conform SVBP bevatten de inleidende regels artikelen met de begripsbepalingen en de wijze van meten.

Begrippen (artikel 1)

De begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt, worden in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten (artikel 2)

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

5.4 Bestemmingsregels

In het hoofdstuk Bestemmingsregels zijn in de planregels alle bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving. Waar noodzakelijk is gebruikgemaakt van aanduidingen om toegestaan gebruik nader te specificeren.

Groen (artikel 3)

Langs de waterrand hebben de aangrenzende gronden de bestemming Groen gekregen. In de huidige situatie is reeds sprake van een groene invulling van deze gronden. Slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (behorende bij de bestemming Groen) zijn op deze gronden toegestaan.

Maatschappelijk (artikel 4)

Op de gronden met de bestemming Maatschappelijk kunnen de functies sporthal en onderwijs worden uitgeoefend. Met de betreffende aanduiding op de verbeelding wordt inzichtelijk waar deze functies voorkomen/zijn toegestaan. Op deze gronden is ook een nutsvoorziening aanwezig. Deze is aangeduid op de verbeelding met de functieaanduiding 'nutsvoorziening'.

Sporthal

Voor de sporthal is sprake van consolidatie. Dit bestemmingsplan beoogt geen wijzigingen aan te brengen in de bouw- en gebruiksregels ten opzichte van de situatie onder het bestemmingsplan 'Kern Oudewater'.

Schoolgebouw

Voor het schoolgebouw geldt een nieuwe regeling. Met de inwerkingtreding van dit plan is sprake van één bouwvlak waarbinnen het schoolgebouw wordt opgericht. De omliggende gronden, behorende bij de school, inclusief het vlak waarin het gebouw kan worden gerealiseerd, zijn voorzien van de aanduiding 'onderwijs'. Hiermee wordt duidelijk welke gronden ten behoeve van de school in gebruik kunnen worden genomen. Het bestemmingsplan beoogt geen wijziging aan te brengen in het huidige toegestane gebruik.

Voor het schoolgebouw geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8 m en 11 m. Met de aanduiding 'sba-1' wordt geregeld dat over een oppervlak van ten hoogste 30% van het bouwvlak een hoogteaccent kan worden gerealiseerd met een hoogte van 11 m en 14 m voor respectievelijk de goot- en de bouwhoogte. Op het schoolplein kan op een tweetal locaties kleinschalige overdekte voorzieningen worden gerealiseerd. In de regels is dit tot 20 m² gemaximeerd. Voor het overige is het uiteraard toegestaan speelvoorzieningen op het schoolplein op te richten.

Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 5)

De gronden die bestemd zijn voor (openbaar) parkeren en in gebruik zijn als verkeersgebied zijn bestemd tot Verkeer - Verblijfsgebied. Dit betreffen De Cope en de Papenhoeflaan, die beiden voor een gedeelte onderdeel vormen van dit plan. Tevens is ten zuiden van de sporthal een parkeerplaats aanwezig.

Naast gebruik voor verkeer en parkeren, kunnen deze gronden ook ingericht worden met groenvoorzieningen en is het in beperkte mate mogelijk om bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op te richten.

Water (artikel 6)

In het plangebied loopt een hoofdwatgang. Deze watgang is tot Water bestemd.

Wonen (artikel 7)

De gronden waarop de woningen zijn voorzien hebben de bestemming Wonen gekregen. Voor het appartementengebouw is een bouwvlak opgenomen waarbinnen tot een goot-/bouwhoogte van respectievelijk 10 m en 12 m kan worden gebouwd. De aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' maximeert het aantal woningen tot 18. De aanduiding 'gestapeld' maakt vervolgens inzichtelijk dat het om gestapelde woningen gaat. Naast wonen, is het tevens toegestaan om een gedeelte van de woning te gebruiken voor een aan-huis-gebonden beroep.

De bestemming Wonen omvat tevens de gronden achter het appartementengebouw waar parkeerplaatsen voor de woningen kunnen worden gerealiseerd. Dit is duidelijk gemaakt door de aanduiding 'parkeerterrein' op te nemen. Hier geldt dat ten minste net zoveel parkeerplaatsen worden gerealiseerd als woningen worden gebouwd.

Indien ruimte overblijft tussen de parkeerplaatsen en de woningen, kunnen eventueel tuinen aan de achterzijde van het bouwblok komen. Wanneer dit het geval is, bepaalt artikel 7 welke regeling geldt ten aanzien van aan-, uit- en bijgebouwen. Zo is onder meer bepaald dat niet meer dan 50% van het erf mag worden bebouwd.

5.5 Algemene regels

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

Antidubbeltelregel (artikel 8)

De antidubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels (artikel 9)

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

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening (artikel 10)

De regel geeft invulling aan de afstemmingsbepaling tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan ingevolge artikel 9 van de Woningwet. Artikel 9 van de Woningwet regelt primair dat de bouwverordening buiten toepassing blijft voor zover deze niet overeenstemt met het desbetreffende bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingsplan geen regels bevat ten aanzien van een onderwerp dat in de bouwverordening is geregeld, is de bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt. De bepaling voorkomt dat de bouwverordening onbedoeld aanvullend werkt bij onderwerpen die in het bestemmingsplan bewust niet zijn geregeld, bijvoorbeeld omwille van globaliteit. De relevante onderwerpen staan allemaal in paragraaf 2.5 van de bouwverordening.

Algemene ontheffingsregels (artikel 11)

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen ontheffing kan worden verleend voor overschrijding van de bouwgrenzen, voor zover deze afwijkingen niet onder de regel 'algemene bouwregels' valt te scharen. Dit betreft bijvoorbeeld de bevoegdheid om vrijstelling te verlenen ten behoeve van afwijking van de voorgeschreven maten en percentages. Ontheffing is overigens alleen mogelijk wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten als de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen.

Algemene wijzigingsregels (artikel 12)

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarmee door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro het mogelijk is enige flexibiliteit in het plan aan te brengen. Het gaat hierbij om een bevoegdheid en houdt geen verplichting in. Deze bevoegdheid mag nadrukkelijk niet worden gebruikt om zodanig aanzienlijke wijzigingen van bestemmingen te bewerkstelligen, dat daarmee de essentie van het plan wezenlijk wordt veranderd. De wijzigingsregel in dit plan betreft de overschrijding van de bestemmingsgrenzen.

Werking wettelijke regelingen (artikel 13)

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

5.6 Overgangsrecht en slotregels

In artikel 3.2.1 Bro zijn standaardregels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik. Deze maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan (artikel 14). In de slotregel wordt de citeerwijze van de regels van het plan voorgeschreven (artikel 15).

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Financiële uitvoerbaarheid

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of een anterieure overeenkomst. De gemeente heeft hierbij de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen. Daarnaast kan de gemeente aan de hand van de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kosten verhalen op de ontwikkelaar.

Dit bestemmingsplan ziet zowel op consolidatie als op ontwikkelingen. Ten aanzien van de ontwikkelingen wordt als volgt geconcludeerd. Voor de te bouwen woningen worden gronden verkocht. Van deze opbrengst zal de grond bouwrijp worden gemaakt en kunnen de overige benodigde voorzieningen (van algemeen nut) worden bekostigd. De bekostiging van het scholencomplex zal conform de rijksregels geschieden. Hiermee wordt het plan uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gelet op het karakter van het bestemmingsplan en het uitvoerige communicatietraject rond het beeldkwaliteitsplan, is besloten het plan direct als ontwerpplan in te dienen. Overeenkomstig de wettelijke vereisten heeft het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende stukken met ingang van 18 november 2009 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De zienswijzen hebben geleid tot een beperkte wijziging van het bestemmingsplan. Voor de inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar het raadsbesluit en bijbehorend amendement van 11 februari 2010.

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan op 11 februari 2010 gewijzigd vastgesteld.



bijlagen
bij de toelichting

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Ontvanger : **Waarneemhoogte [m]** : **4,5**

Rijlijn : **Papenhoefflaan**

Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	16,00
Verhardingsbreedte [m]	:	2,50	Afstand schuin [m]	:	16,43
Bodemfactor [-]	:	0,71	Afstand kruispunt [m]	:	0,00
Objectfractie [-]	:	0,50	Afstand obstakel [m]	:	0,00
Zichthoek [grad]	:	127			
Wegdektype [-]	:	0 - Referentiewegdek			

Q_etmaal	:	4150,00
% Daguur	:	7,00
% Avonduur	:	2,60
% Nachtuur	:	0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,00	98,00	96,00	30	0,00	67,23	63,11	57,33
3	Middelzware Motorvoert...	5,70	1,90	3,80	30	0,00	63,63	54,55	51,87
4	Zware Motorvoertuigen	0,30	0,10	0,20	30	0,00	54,04	44,97	42,28
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			68,95	63,74	58,52
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	:	0,75	LAeq, dag	:	54,67
C_zichthoek	:	0,00	LAeq, avond	:	49,46
D_afstand	:	12,16	LAeq, nacht	:	44,24
D_lucht	:	0,12	Aftrek Art. 110g [dB]	:	5
D_bodem	:	2,34	Lden, excl. Art.110g [dB]	:	54
D_meteo	:	0,41	Lden, incl. Art.110g [dB]	:	49

Rijlijn : De Cope woningen

Wegdekhoogte [m]	: 0,00	Afstand horizontaal [m]	: 13,00
Verhardingsbreedte [m]	: 2,00	Afstand schuin [m]	: 13,53
Bodemfactor [-]	: 0,72	Afstand kruispunt [m]	: 0,00
Objectfractie [-]	: 0,50	Afstand obstakel [m]	: 0,00
Zichthoek [grad]	: 127		
Wegdektype [-]	: 9 - Gewone elementenverharding		

Q_etmaal	: 2100,00
% Daguur	: 7,00
% Avonduur	: 2,60
% Nachtuur	: 0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,00	98,00	96,00	30	4,00	68,28	64,16	58,37
3	Middelzware Motorvoert...	5,70	1,90	3,80	30	4,00	64,67	55,60	52,91
4	Zware Motorvoertuigen	0,30	0,10	0,20	30	4,00	55,09	46,01	43,33
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			69,99	64,78	59,56
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	: 0,75	LAeq, dag	: 56,75
C_zichthoek	: 0,00	LAeq, avond	: 51,54
D_afstand	: 11,31	LAeq, nacht	: 46,32
D_lucht	: 0,10	Aftrek Art. 110g [dB]	: 5
D_bodem	: 2,23	Lden, excl. Art.110g [dB]	: 57
D_meteo	: 0,34	Lden, incl. Art.110g [dB]	: 52

Rijlijn : De Cope schoolgebouw

Wegdekhoogte [m]	: 0,00	Afstand horizontaal [m]	: 22,00
Verhardingsbreedte [m]	: 2,00	Afstand schuin [m]	: 22,32
Bodemfactor [-]	: 0,83	Afstand kruispunt [m]	: 0,00
Objectfractie [-]	: 0,50	Afstand obstakel [m]	: 0,00
Zichthoek [grad]	: 127		
Wegdektype [-]	: 9 - Gewone elementenverharding		

Q_etmaal	: 2100,00
% Daguur	: 7,00
% Avonduur	: 2,60
% Nachtuur	: 0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,00	98,00	96,00	30	4,00	68,28	64,16	58,37
3	Middelzware Motorvoert...	5,70	1,90	3,80	30	4,00	64,67	55,60	52,91
4	Zware Motorvoertuigen	0,30	0,10	0,20	30	4,00	55,09	46,01	43,33
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			69,99	64,78	59,56
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	: 0,75	LAeq, dag	: 53,59
C_zichthoek	: 0,00	LAeq, avond	: 48,38
D_afstand	: 13,49	LAeq, nacht	: 43,16
D_lucht	: 0,16	Aftrek Art. 110g [dB]	: 5
D_bodem	: 2,96	Lden, excl. Art.110g [dB]	: 53
D_meteo	: 0,55	Lden, incl. Art.110g [dB]	: 48

Rijlijn : Papenhoeflaan

Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	20,41
Verhardingsbreedte [m]	:	2,50	Afstand schuin [m]	:	20,75
Bodemfactor [-]	:	0,77	Afstand kruispunt [m]	:	0,00
Objectfractie [-]	:	0,50	Afstand obstakel [m]	:	0,00
Zichthoek [grad]	:	127			
Wegdektype [-]	:	0 - Referentiewegdek			

Q_etmaal	:	4150,00
% Daguur	:	7,00
% Avonduur	:	2,60
% Nachtuur	:	0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,00	98,00	96,00	30	0,00	67,23	63,11	57,33
3	Middelzware Motorvoert...	5,70	1,90	3,80	30	0,00	63,63	54,55	51,87
4	Zware Motorvoertuigen	0,30	0,10	0,20	30	0,00	54,04	44,97	42,28
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			68,95	63,74	58,52
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	:	0,75	LAeq, dag	:	53,16
C_zichthoek	:	0,00	LAeq, avond	:	47,95
D_afstand	:	13,17	LAeq, nacht	:	42,73
D_lucht	:	0,15	Aftrek Art. 110g [dB]	:	5
D_bodem	:	2,70	Lden, excl. Art.110g [dB]	:	53
D_meteo	:	0,51	Lden, incl. Art.110g [dB]	:	48

Bijlage 2 Ecologie

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

Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit bebouwing, verharding en bomen. Langs de oostzijde van het plangebied loopt een watergang.

Beoogde ontwikkelingen

In het plangebied worden de bestaande schoolgebouwen gesloopt. Er komt een nieuw schoolgebouw en 18 woningen voor in de plaats. Hiervoor moeten de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- sloopwerkzaamheden;
- verwijderen beplanting;
- bouwrijp maken;
- bouwwerkzaamheden.

Toetsingskader

Beleid

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

Normstelling

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet is voor dit bestemmingsplan van belang, omdat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg

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

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

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Flora en faunawet voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Met betrekking tot vogels hanteert het Ministerie van LNV de volgende interpretatie van artikel 11:

De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen:

- nesten van blauwe reigers, spechten, uilen en kraaiachtigen zijn, indien ze nog in functie zijn, jaarrond beschermd;
- nesten van in bomen broedende roofvogelsoorten zijn jaarrond beschermd. Deze soorten zijn niet in staat een geheel eigen nest te bouwen en maken gebruik van oude kraaiennesten of nesten waar zij eerder hebben gebroed. Hier geldt dat er voldoende nestgelegenheid aanwezig moet blijven en dat niet elk kraaiennest in een territorium hoeft te worden gespaard bij een ingreep;
- nesten van grotendeels of geheel van menselijke activiteiten afhankelijke soorten (zoals ooievaar, torenvalk, kerkuil, steenuil, zwaluw) zijn, indien ze nog in functie zijn, jaarrond beschermd. Het vervangen, repareren of in de directe omgeving verplaatsen van een kast voor één van bovengenoemde soorten wordt niet gezien als een overtreding, zolang er maar nestgelegenheid beschikbaar blijft.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. De planlocatie maakt ook geen deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Gebiedsbescherming is derhalve niet aan de orde.

Soortenbescherming

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van foto's van het plangebied, algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen/gegevens (Broekhuizen, 1992; Limpens, 1997, www.ravon.nl, FLORON, 2002 en www.waarneming.nl) waarin de waarnemingen zijn aangegeven.

Planten

Gezien de voorkomende biotopen op de planlocatie zijn groeiplaatsen van licht beschermde soorten als dotterbloem en zwanenbloem te verwachten in en nabij de watergang. Op basis van bekende verspreidingsgegevens en de aanwezige biotopen kan worden gesteld dat het plangebied geen zwaar beschermde soorten herbergt.

Vogels

In het opgaand groen binnen het plangebied, kunnen algemeen voorkomende vogelsoorten als pimpelmees, koolmees, staartmees, roodborst, spreeuw, ekster en zwarte kraai hun leefgebied hebben. De watergang ten zuidoosten van het plangebied kan leefgebied bieden aan watervogels als meerkoet, wilde eend en waterhoen. De bebouwing biedt mogelijk ook nestgelegenheid aan vogelsoorten als huismus, kauw en spreeuw. De bomen bieden mogelijk nestgelegenheid aan de kraai.

Zoogdieren

De Atlas van de Nederlandse zoogdieren (Broekhuizen, 1992) laat zien dat in de omgeving van het plangebied soorten als mol, egel en huismuis voorkomen. Gezien de voorkomende biotopen, hebben alle genoemde soorten een verblijfplaats in het plangebied. De in het plangebied aanwezige gebouwen en bomen zijn mogelijk geschikt als vaste verblijfplaats voor vleermuizen, zoals de gewone dwergvleermuis en laatvlieger.

Amfibieën

Gezien de voorkomende biotopen zijn algemene soorten als bruine kikker, groene kikker en gewone pad te verwachten in het plangebied.

Overige soorten

Het plangebied is ongeschikt als biotoop voor beschermde vissen, reptielen en insecten (vlinders, sprinkhanen en libellen). Genoemde beschermde soortengroepen stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het plangebied voldoet hier niet aan.

In tabel B2.1 staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen het plangebied (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 2.1 Beschermde soorten binnen het plangebied en het beschermingsregime

vrijstellingsregeling Ffw categorie 1	ontheffingsregeling Ffw	
	categorie 2	categorie 3
dotterbloem en zwanenbloem egel, mol en veldmuis bruine kikker, groene kikker en gewone pad	alle soorten inheemse vogels	alle vleermuizen

Toetsing*Soortenbescherming*

Het bestemmingsplan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen dat overtredingen van de Flora- en faunawet niet optreden.

Het bestemmingsplan voorziet in de sloop van bestaande schoolgebouwen en de bouw van een nieuw schoolgebouw en 18 woningen. De benodigde werkzaamheden ten behoeve van deze ontwikkeling kunnen leiden tot aantasting van te beschermen natuurwaarden.

Er zal geen ontheffing nodig zijn voor de soorten uit categorie 1 waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt. De aantasting en verstoring van vogels dient te worden voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal van 15 maart tot en met 15 juli) te laten starten.

Mogelijk zijn zwaar beschermde vleermuizen (categorie 3), dan wel vogels met een vaste nestplaats (categorie 2) binnen het plangebied aanwezig. Indien vaste rust-, verblijfs- of voortplantingsplaatsen en/of primaire vliegroutes of primaire foerageergebieden van deze soorten aanwezig blijken (hetgeen aan de hand van veldonderzoek moet worden vastgesteld) en aangetast worden door toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, dan dient overtreding van de Flora- en faunawet te worden voorkomen door het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen. Indien de vereiste maatregelen worden genomen zal de Flora- en faunawet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan.



regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Scholenlocatie Klein Hekendorp van de gemeente Oudewater.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0589.1851480300-0001 met de bijbehorende regels.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.6 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.7 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.8 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.9 bouwvlak

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

1.10 bouwwerk

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

1.11 gebouw

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

1.12 nutsvoorzieningen

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

1.13 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.14 peil

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

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

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.5 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.6 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden;
- b. bij deze bestemming behorende nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregel

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd en geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'sporthal': een sporthal;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs': een schoolgebouw;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': een nutsvoorziening;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

4.2.1 gebouwen en bijgebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- d. in afwijking van het hetgeen bepaald in sub a en b bedraagt de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' respectievelijk 9 m en 12 m over een oppervlakte van ten hoogste 30% van het bouwvlak;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2' zijn bijgebouwen en overkappingen toegestaan met een gezamenlijk totaal oppervlak van ten hoogste 20 m².

4.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 8 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling of de verlichting, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- water ten behoeve van de waterhuishouding.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': uitsluitend gestapelde woningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': parkeerplaatsen ten behoeve van het wonen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

7.2.1 hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- d. het aantal wooneenheden bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' aangegeven wooneenheden.

7.2.2 aan- en uitbouwen

- a. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 1 m;
- b. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot perceelsgrenzen bedraagt 0 of ten minste 1 m;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
- e. de diepte van aan- en uitbouwen, gemeten vanuit de gevel van het hoofdgebouw waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, bedraagt ten hoogste 2,5 m;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 40 m².

7.2.3 bijgebouwen

- a. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- b. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 4 m;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 40 m².

7.2.4 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel en grenzend aan openbaar gebied bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

7.3 Specifieke gebruiksregel

Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste een derde van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 40 m²;
- b. per woning wordt ten minste één parkeerplaats gerealiseerd binnen de aanduiding 'parkeerterrein'.

Hoofdstuk 3 Overige regels

Artikel 8 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

Overschrijding bouwgrenzen

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

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

Artikel 10 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. brandweeringang;
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 11 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds ontheffing kan worden verleend - ontheffing verlenen van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

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

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 13 Werking wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. het onder lid a bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 15 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

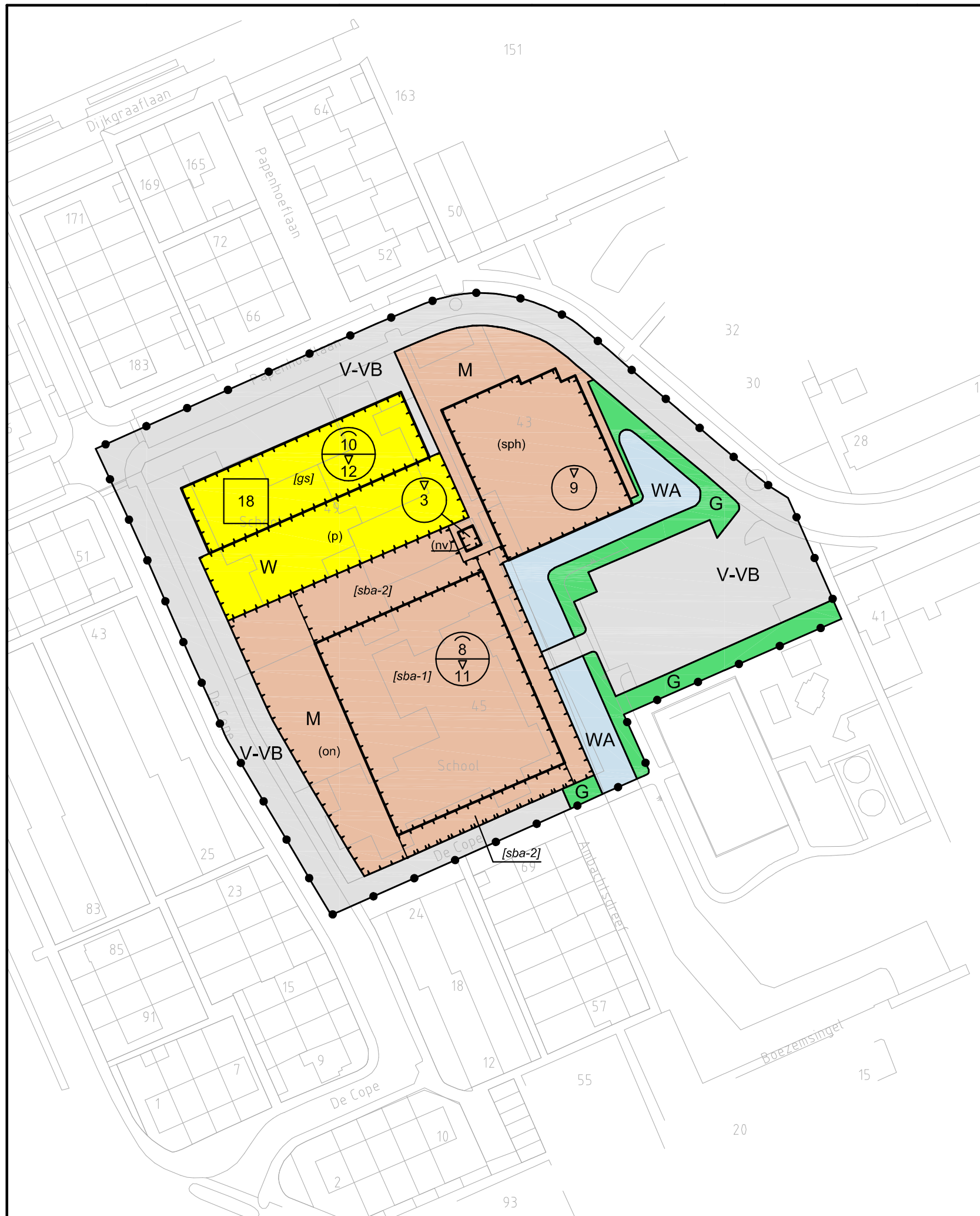
- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Scholenlocatie Klein Hekendorp'.



kaart(en)



PLANGEBIED
 Plangebied

BESTEMMINGEN

G

Groen

M

Maatschappelijk

V-VB

Verkeer - Verblijfsgebied

WA

Water

W

Wonen

FUNCTIEAANDUIDINGEN

(nv)

nutsvoorziening

(on)

onderwijs

(p)

parkeerterrein

(sph)

sporthal

BOUWVLAK
 bouwvlak

BOUWAANDUIDINGEN

[gs]

gestapeld

[sba-1]

specifieke bouwaanduiding - 1

[sba-2]

specifieke bouwaanduiding - 2

MAATVOERINGSAANDUIDINGEN

maatvoeringsvlak

VERKLARINGEN



topografische gegevens

▽

3

maximale bouwhoogte (m)

10

▽

12

maximale goot- en bouwhoogte (m)

18

maximum aantal wooneenheden

gemeente

bestemmingsplan

Oudewater

Scholenlocatie Klein Hekendorp



noordpijl

identificatie		planstatus		tekening	
identificatiecode	datum	status	schaal	: 1:1000	
NL.IMRO.0589.1851480300-0001	23-10-2009	concept	afmeting	: A3	
		voorontwerp	bladnummer	: 1	
projectnummer	27-10-2009	ontwerp	aantal bladen	: 1	
185.14803.00	11-02-2010	vastgesteld	bestand	: 0SKN-BPL	



adviseurs ruimtelijke ordening

postbus 150

3000 AD Rotterdam

010-4130620

info@rboi.nl

www.rboi.nl

referte

getekend

: mw. mr. C.T. Ploeger

: PL