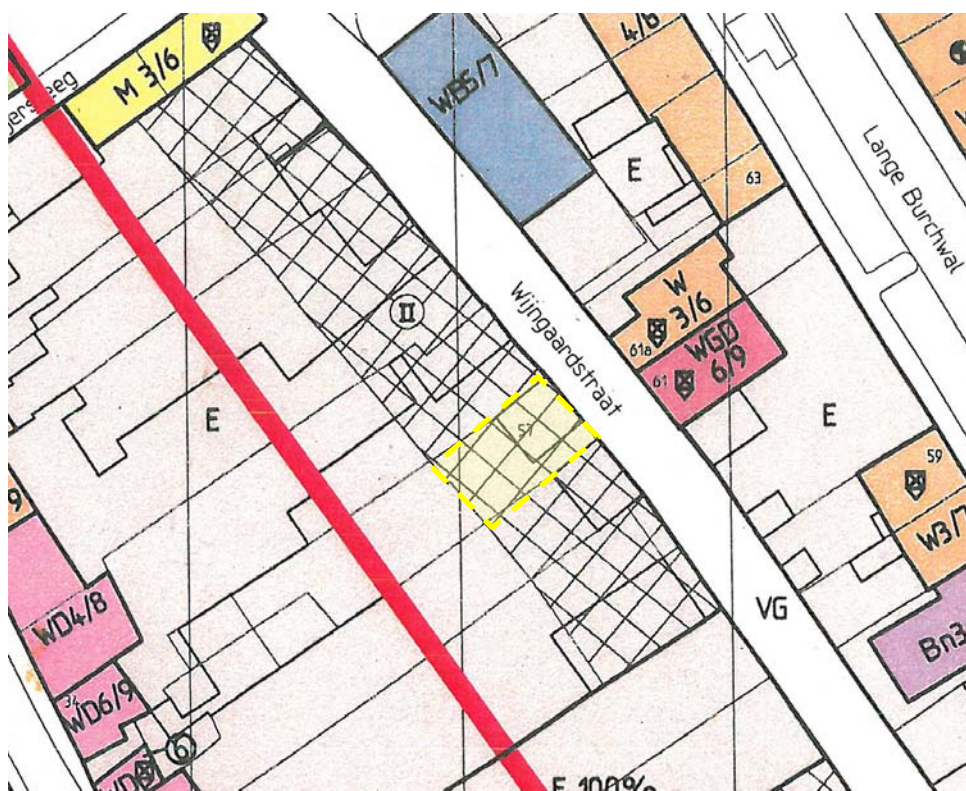


Wijzigingsplan Wijngaardstraat



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
Inhoudsopgave	2
H.1 Inleiding en beschrijving project	3
<i>Ruimtelijke en functionele analyse</i>	4
<i>Beschrijving ontwikkelingen</i>	5
H.2 Onderzoeksresultaten t.a.v. de ontwikkelingen	6
<i>Watertoets</i>	6
<i>Wet milieubeheer</i>	6
<i>Wet geluidhinder</i>	6
<i>Wet Luchtkwaliteit</i>	6
<i>Externe Veiligheid</i>	7
<i>Bodemkwaliteit</i>	8
<i>Flora en fauna</i>	9
<i>Duurzaam bouwen en energie</i>	9
<i>Archeologie</i>	10
<i>Kabels en leidingen</i>	10
<i>Verkeer en parkeren</i>	10
<i>Welstand</i>	10
H.3 Economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid	11
<i>Economische uitvoerbaarheid</i>	11
<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	11
H.4 Planregels	11
Plankaart	13
Bijlage 1 Rapport verkennend bodemonderzoek	13
Bijlage 1 Rapport verkennend bodemonderzoek	14
Bijlage 2 Kopie wijzigingbesluit	14

H.1 Inleiding en beschrijving project

In Bestemmingsplan Binnenstad, door de Raad van de gemeente Oudewater in 2006 vastgesteld, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van kleinschalige stadswoningen aan de westzijde van de Wijngaardstraat.



Wijngaardstraat ter hoogte van de bouwlocatie

Deze wijzigingsbevoegdheid is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) en houdt in dat het onder voorwaarden het mogelijk is kleinschalige stadswoningen te bouwen (woondoeleinden).

De voorwaarden zijn opgenomen in artikel 35 “wijzigingsbevoegdheid II van het bestemmingsplan Binnenstad:

- a. de woningen mogen uitsluitend aaneen worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag ten hoogste 4 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag ten hoogste 7 m bedragen;
- d. de voorgevel van de woning dient op de grens met de bestemming Verblijfsgebied te worden gebouwd;
- e. ten behoeve van de functie dient, binnen het gebied waar de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is, te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- f. het straat- en stadsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad;
- g. met dien verstande dat de gronden ter plaatse van het Plesmanplantsoen tevens kunnen worden aangewend ten behoeve van de aanleg van parkeerplaatsen.



Te bebouwen perceel, Wijngaardstraat 57

Aan de Wijngaardstraat, is op nr. 57 een braakliggend stuk grond aanwezig. Op dit terrein zullen twee kleinschalige stadswoningen voor starters worden gerealiseerd. De planvorming is inmiddels in een vergevorderd stadium. De initiatiefnemer heeft namelijk op bij de gemeente een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van de bouw van twee kleinschalige stadswoningen. Het gebouw krijgt een inhoud van ca. 535 m³. Het onderhavige project is gelegen in de binnenstad van Oudewater.

Aangezien het bouwperceel nu een erfbestemming heeft, is het niet mogelijk de omgevingsvergunning conform het huidige bestemmingsplan te verlenen. Met toepassing van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid is verlening van een omgevingsvergunning echter wel mogelijk. Daarom is dit wijzigingsplan opgesteld. In dit plan wordt onderbouwd waarom toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid.

Ruimtelijke en functionele analyse

De locatie voor het bouwen van de twee kleinschalige stadswoningen is gelegen in de binnenstad van Oudewater aan de Wijngaardstraat. De Wijngaardstraat heeft voornamelijk een “achterkantfunctie”. Dit betekent dat er veel schuren en garages aan gelegen zijn. In 2001 is een studie gedaan naar de herinrichting van de Wijngaardstraat, waarvan per 1 oktober 2001 een tussenbalans is opgemaakt. In overleg met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, de welstandscommissie en de stedenbouwkundige, is een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd. Ten behoeve van overleg met bewoners en belanghebbenden is een overleggroep geformeerd. Uiteindelijk is geconcludeerd dat er mogelijkheden kunnen worden geboden om langs de westzijde van de Wijngaardstraat, tussen de Oude Huygensteeg en de Gasthuissteeg en tussen de Gasthuissteeg en de Regensteeg, kleinschalige stadswoningen te realiseren. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan binnenstad opgenomen (wijzigingsbevoegdheid II).

Het plangebied ligt bovendien in het beschermd stadsgezicht en is beschermd vanwege archeologische waarden.

De Wijngaardstraat is t.o.v. de hoofdstructuren voornamelijk te ervaren als een gebied met bebouwing die minder allure heeft. De bouwhoogtes zijn beperkter, de architectonische vormgeving is soberder en er zijn minder details op en in de gevel aangebracht. Het beeld wordt mede bepaald door bijgebouwen en erfafscheidingen behorende bij de panden aan de hoofdstraten. Het kleur en materiaalgebruik komt overeen met die, die worden toegepast aan de hoofdstraten in de binnenstad: traditionele materialen, hoofdzakelijk baksteen, pleisterwerk, gebakken pannen, hout (met name voor bijgebouwen) en natuursteen in natuureigen kleuren of oud Hollandse kleurstellingen.

Beschrijving ontwikkelingen

Het wijzigingsplan heeft betrekking op de bouw van twee kleinschalige stadswoningen. Aangezien deze ontwikkeld wordt op de bestemming erf, is de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid nodig. De achterliggende gronden met de bestemming erf, buiten het vlak waar de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is, maken geen onderdeel uit van dit wijzigingsplan.

H.2 Onderzoeksresultaten t.a.v. de ontwikkelingen

Watertoets

Er vindt bij uitvoering van het plan geen vergroting van het verhard oppervlak plaats, aangezien het plangebied momenteel al voor 100% verhard is. Van een noodzaak tot extra waterberging is daarom geen sprake.

Wet milieubeheer

In de directe omgeving (Leeuweringerstraat, Lange Burgwal, Reijersteeg en Wijngaardstraat zijn enkele inrichtingen gevestigd welke onder de Wabo vallen. Deze zijn in het conceptplan aangeduid als Wm-plichtige inrichtingen. Geen van deze inrichtingen is echter vergunningplichtig; ze vallen allen onder algemene regels (Activiteitenbesluit). Het betreft detailhandel en horecabedrijven. Gelet op de reeds aanwezige woningen zal het nieuw te realiseren plan voor deze bedrijven geen belemmering opleveren. Er zijn op basis van deze inventarisatie geen bedrijven aan te geven die bijzondere aandacht behoeven.

Wet geluidhinder

Aangezien voor de Wijngaardstraat een 30 km/u regime is vastgesteld, geldt voor deze weg niet de zonering van de Wet geluidhinder en zijn de voorkeurs- en grenswaarde van deze wet niet van toepassing.

Desondanks zal de voorgevel van de nieuwe woning wel een zekere geluidbelasting ondervinden van het wegverkeer op de Wijngaardstraat, doordat deze dicht op de straat zal worden gerealiseerd. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat het wijzigingsplan leidt tot een prettig woon- en leefklimaat.

Hoewel de voorkeurswaarde en grenswaarde van de Wet Geluidhinder niet van toepassing zijn, is het mogelijk dat de voorkeurswaarde soms wel overschreden wordt als gevolg van de zeer korte afstand tussen de gevel en de weg. Verplaatsing van de gevel naar een locatie verder van de weg gelegen is echter niet wenselijk uit stedenbouwkundig oogpunt. De lage verkeersintensiteit in het algemeen, het 30 km/ uur regime van de Wijngaardstraat en omliggende starten en het lage aandeel zwaar verkeer in het bijzonder, leidt tot de conclusie dat van een onaanvaardbare geluidbelasting geen sprake zal zijn.

Daarnaast mag ervan worden uitgegaan dat het wettelijk binnenniveau qua geluid (Bouwbesluit) evenmin wordt overschreden indien voldoende gevelisolatie wordt toegepast.

Van andere relevante geluidbronnen (spoorweg en/of industrie) in de directe omgeving van het plangebied is geen sprake.

Wet Luchtkwaliteit

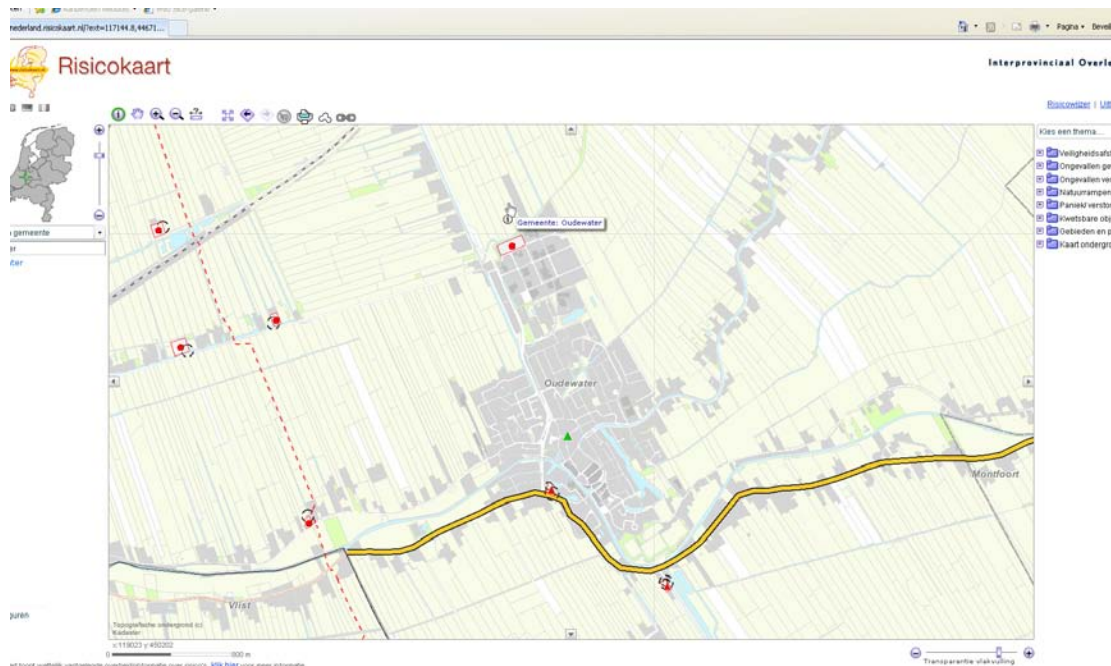
De luchtverontreiniging (normering etc.) dient te worden onderzocht wanneer projecten worden gerealiseerd van ten minste 1000 woningen, omdat deze in betekenende mate kunnen bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In dit geval is dat uiteraard niet aan de orde. Verder is uit de rapportage 'Monitoring NSL' gebleken dat er

zelfs bij de zwaarste verkeersbelaste rekenpunten – nabij de provinciale weg N228 – geen overschrijdingen van de normering Luchtkwaliteit plaatsvinden. Aangezien de verkeersbelasting om het plangebied (veel) lager zijn, kan verder onderzoek op dit punt achterwege blijven.

Externe Veiligheid

Externe veiligheid is het werkveld dat zich bezighoudt met de risico's als gevolg van ongevallen met gevaarlijke stoffen. In dat kader wordt ingegaan op de volgende onderwerpen:

- *Bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).*
Er zijn in de directe omgeving van de woningen geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).
- *Bedrijven die op grond van overige milieuwetgeving afstandsnormen voor veiligheid bezitten, zoals het Vuurwerkbesluit of het Activiteitenbesluit (bijv. propaantanks).*
Er zijn in de directe omgeving verder geen bedrijven gevestigd met een overig veiligheidsrisico. Propaantanks zijn in dit gedeelte van de gemeente Oudewater voor zover bekend niet aanwezig.



- *Het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water.*
Er moet rekening gehouden worden met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en water. Wegen, spoorwegen en vaarwegen met structureel en grootschalig vervoer van gevaarlijke stoffen liggen niet in de buurt van het plan. Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de rijksweg A12 is in de gemeente Oudewater een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. De route loopt niet door het centrum. Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke

stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren. Er kan door het centrum van Oudewater dus wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen met ontheffing (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

- *Het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.*

Er moet rekening worden gehouden met transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Volgens de “Risico-evaluatie vervoer gevaarlijke stoffen per buisleiding van 25 april 2003 (AVIV Adviserende ingenieurs)” én de Belemmeringenkaart “infrastructuur” van het Streekplan ligt er in of bij het plangebied géén buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen zoals aardgas of benzine waar rekening mee gehouden zou moeten worden. Het normale gasnet voor huishoudens en bedrijven valt overigens niet binnen het kader van externe veiligheid.

Conclusie die getrokken kan worden is dat het verlenen van medewerking aan het wijzigen van de bestemming voor de realisatie van de woningen niet in strijd is met het beleid en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid.

Bodemkwaliteit

Ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling is in het plangebied onderzoek verricht naar de bodem. Dit onderzoek is uitgevoerd door Bottomline Projectbegeleiding BV en vastgelegd in de volgende rapportages:

- Verkennend bodemonderzoek nr. 216, d.d. 18-08-2010

Na beoordeling van de stukken kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

1. het bodemonderzoek (van Bottomline, project 216, d.d. 18 aug. 2010) geeft een goed beeld van wat de bodemkwaliteit is binnen het te bebouwen gebied;
2. de bodemkwaliteit van de bovengrond voldoet niet aan de gewenste kwaliteit voor de functie Wonen (dit was ook te verwachten);
3. het bodemprobleem is het snelste op te lossen via een BUS-melding^[1]. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek of het uitsplitsen van het grondmengmonster heeft in dit geval geen meerwaarde.

Het gemeten gehalte aan lood in de bovengrond overschrijdt de norm die geldt voor de functie Wonen. Er zijn gebruikersrisico's bij “wonen met tuin”. Deze kunnen voorkomen worden door het gehele terrein te verharderen of door het terrein op te hogen. Dit wordt beschouwd als een saneringsmaatregel. Gelet op de gemeten gehalten aan lood en de (verwachte) omvang is de provincie Utrecht het bevoegd gezag om de gewenste bodemmaatregelen te beoordelen. Het uitvoeren van een zogenaamde Bussanering lijkt in dit geval de eenvoudigste manier om het probleem op te lossen. In de te verlenen Omgevingsvergunning voor het bouwen kan dit ondervangen worden door deze

BUS staat voor Besluit Uniforme saneringen. Dit besluit is bedoeld om veel voorkomende saneringen via een eenvoudige procedure te kunnen uitvoeren. 5 weken na het indienen van de BUS-melding kan met de sanering worden begonnen, tenzij de provincie in die tijd heeft laten weten dat de melding niet akkoord is.

vergunning onder het stellen van bodemvoorwaarden te verlenen. Voorbeeld van een dergelijk voorschrift is:

“ Alvorens met de daadwerkelijke bouw mag worden begonnen, dienen alle bodemmaatregelen te zijn getroffen die nodig zijn om de bodem op de locatie geschikt te maken voor de woonbestemming”. Deze voorwaarde wordt toegevoegd bij verlening van de omgevingsvergunning.

Flora en fauna

De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten in Nederland. Op grond van deze wet moet de beoogde ruimtelijke ingreep getoetst worden op mogelijke versturende gevolgen voor planten en dieren. Beoordeeld dient te worden of de zogenoemde gunstige staat van instandhouding van eventueel aanwezige beschermde soorten in het geding is. Het plangebied is momenteel volledig verhard, waardoor er met de vervanging van de woning geen sprake is van aantasting van het leefmilieu van planten en dieren. Nader onderzoek naar (de invloed van het plan op) de flora en fauna is dus niet nodig.

Rapportage voor kilometerhok X:119 / Y:448						
Soortgroep	FF1*	FF23*	H/V*	RL*	Volledigheid*	Actualiteit*
Vaatplanten	2				goed	-
Mossen			0	0	goed	1975-1990
Korstmossen			0	0	matig	1996-2006
Paddestoelen					niet	1991-2006
Zoogdieren	1	1	1		slecht	1996-2006
Broedvogels		1		2	goed	0%
Watervogels		10			redelijk	0%
Reptielen					niet	96/97-03/04
Amfibieën	2	0	0	0	slecht	1992-2006
Vissen					niet	0%
Dagvlinders					redelijk	1992-2006
Nachtvlinders					matig	51-100%
Libellen					matig	1995-2006
Sprinkhanen					redelijk	1980-2005
Overige ongewervelden					slecht	1992-2006



Kilometerhok behorende bij rapportage

De natuurbeschermingswet beschermt de belangrijkste natuurgebieden in Nederland door ze als zodanig aan te wijzen. Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij zo'n natuurgebied. De vogelrichtlijn is bedoeld om de in het wild levende vogelsoorten en de aangewezen leefgebieden te beschermen. De Habitatrichtlijn is bedoeld om de biologische diversiteit te waarborgen en de natuurlijke habitats, de wilde flora en fauna in stand te houden. Het plangebied, noch de directe omgeving is aangewezen in het kader van voornoemde richtlijnen.

Duurzaam bouwen en energie

De gemeente Oudewater concretiseert duurzaam bouwen door te werken met GPR gebouw. Dit heeft zij o.a. gedaan door een ambitie te formuleren: minimaal een 7 op alle thema's op GPR gebouw, te weten: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. De gemeente Oudewater heeft een licentie van GPR Gebouw en ondertussen de nodige praktijk ervaringen op gedaan. De initiatiefnemer kan gebruik maken van deze licentie. Het behalen van een 7 wordt als een voorwaarde gesteld bij de te verlenen omgevingsvergunning. De energiebesparing zit al verwerkt in de strengere EPC norm voor nieuwbouw die vanaf 1 januari 2011 geldt.

Archeologie

Het hele plangebied van het bestemmingsplan Oudewater is aangemerkt als een archeologische waardevol gebied, waarin de mogelijk aanwezige archeologische waarden middels een onderzoeksverplichting worden beschermd. Het gebouw wordt op „staal” gefundeerd, hiervoor is de constructie van het gebouw in lichte materialen uitgevoerd. De aanlegdiepte ligt op maximaal 300 mm onder het bestaande maaiveld. Omdat de grond welke een beschermende status heeft niet geroerd wordt is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Kabels en leidingen

Er liggen geen planologisch relevante leidingen in of nabij het plangebied. Bij de uitvoering van (bouw- of graaf)werkzaamheden is het de uitvoerder verplicht een KLIC-melding te verrichten om ook andere, minder relevante leidingen te beschermen.

Verkeer en parkeren

In de wijzigingsbevoegdheid is als voorwaarde opgenomen dat parkeren op eigen terrein opgelost wordt. Aangezien een oplossing op eigen terrein niet mogelijk is, moet een bijdrage gestort worden in het parkeerfonds.

Het parkeerfonds gaat uit van een parkeernorm van 1,5 bij woningen die kleiner zijn dan 80 m2 bruto vloeroppervlakte. Voor een norm parkeerplaats dient € 5.000,- per parkeerplaats te worden betaald. Dit houdt voor deze aanvraag van twee stadsappartementen in dat u een bedrag van € 15.000,- (3 norm parkeerplaatsen) moet worden gestort in het parkeerfonds. Dit bedrag zal tegelijk met de legeskosten geïnd worden. We hebben voordat we de wijzigingsprocedure opstarten een schriftelijke verklaring van u nodig, waarin u instemt met het storten van genoemd bedrag in het parkeerfonds.

Welstand

Voor het bouwplan heeft de Commissie voor welstand en monumenten een positief advies afgegeven, waarbij zij rekening heeft gehouden met de criteria uit de Welstandsnota en het bestemmingsplan. Hiermee wordt met het wijzigingsplan voldaan aan de voorwaarde dat er geen sprake is van een onevenredige afbreuk aan het ter plaatse aanwezige karakteristieke beeld van de Wijngaardstraat.

Aangezien het nieuwe pand in de huidige rooilijn wordt gerealiseerd, wordt tevens voldaan aan de voorwaarde uit het bestemmingsplan Binnenstad dat de voorgevel van de woning in het verlengde van de voorgevels van aangrenzende panden wordt gebouwd.

H.3 Economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan behelst de vervanging van een woning, welke geheel in particulier beheer wordt gefinancierd en uitgevoerd. De kosten voor het opstellen van het wijzigingsplan worden gedragen door het project. Met de eigenaar is afgesproken dat hij een planschadeovereenkomst tekent. Bovendien wordt voor de woningen en de benodigde parkeerplaatsen een storting gedaan in het parkeerfonds op basis van de geldende parkeernorm.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In artikel van het bestemmingsplan Binnenstad is vastgelegd dat een ontwerp van een wijzigingsbesluit ex. artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) 4 weken ter inzage moet worden gelegd om belanghebbenden gedurende de mogelijkheid te bieden hun zienswijze op het ontwerpbesluit in te dienen.

Met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het een en ander veranderd. In plaats van artikel 11 WRO dient nu artikel 3.6 Wro te worden toegepast (zie artikel 9.1.5 Invoeringswet Wro). Na 1 juli 2009 zijn daarnaast de nieuwe algemeen geldende procedureregels van toepassing (3.9a en 3.8 lid 3 Wro).

Ingevolge deze nieuwe procedureregels is het ontwerpwijzigingsbesluit 6 weken ter inzage gelegd om belanghebbenden gedurende de mogelijkheid te bieden hun zienswijze op het ontwerpbesluit in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

H.4 Planregels

De algemene en bestemmingsspecifieke voorschriften van het bestemmingsplan Binnenstad zijn onverminderd van toepassing. Deze zijn daarom niet afzonderlijk in dit Wijzigingsplan opgenomen. Echter, in afwijking op de genoemde voorschriften van het bestemmingsplan “binnenstad”, gelden voor het projectgebied ingevolge artikel 1.1.1 lid 4 en artikel 3.2.1 t/m 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de volgende standaardregels voor bestemmingsplannen:

Artikel 30 lid 2 Anti-dubbeltelbepaling

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.

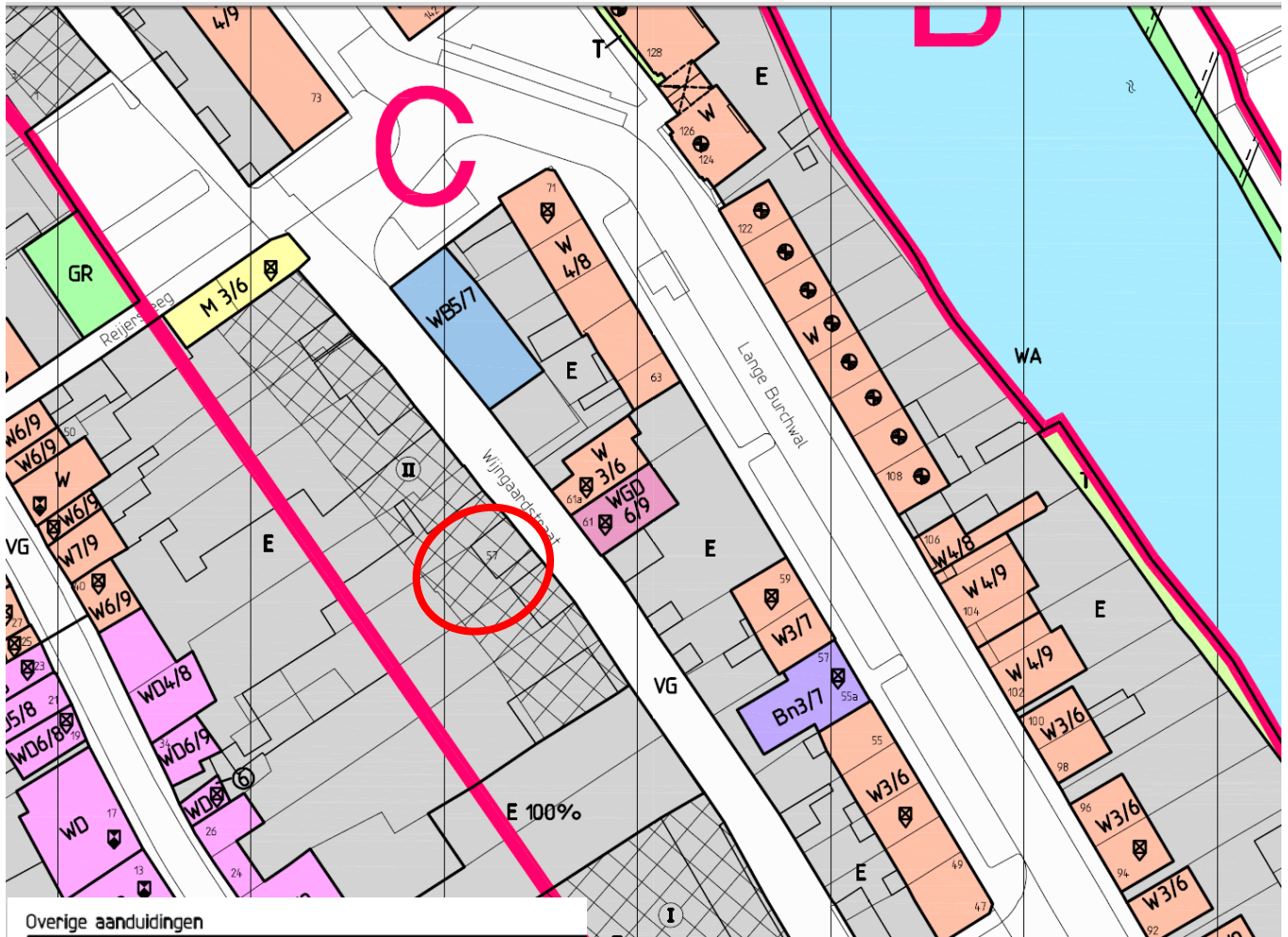
Artikel 38 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van 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.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 38 Overgangsrecht bouwwerken

5. 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,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan 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 teniet gegaan.
6. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
7. Het eerste lid 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.

Plankaart



- | | |
|---|---|
| 3/6 | maximale goothoogte/maximale bouwhoogte in meters |
| ③ | maximale bouwhoogte in meters |
|  | topografische en kadastrale gegevens |
|  | rijksmonument |
|  | gemeentelijk monument |
|  | cultuurhistorisch waardevol gebouw |
| % | maximaal bebouwingspercentage |
| A | zone A beschermd stadsgezicht |
| B | zone B beschermd stadsgezicht |
| C | zone C beschermd stadsgezicht |
|  | wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO |
|  | plangrens |

gemeente		OUDEWATER					
bestemmingsplan		Binnenstad				noordpijl	
code gem.	185	kaartbl. nr.v.	1	aant. bl.	1	schaal:	1 : 1000
plannummer		datum		raad		gedepuurde stalen	
10029-00		09-08-2005		08-06-2006			
 Rottterdam		dvg-file		: BL46-bpt		referte : dws A-Th-M-Hoedemaker getekend : H.V.	

Bijlage 1 Kopie wijzigingbesluit