

## BESTEMMINGSPLAN OUDE UTRECHTSESTRAATWEG 1A



- Wijz. A) 24-10-2022, Ecologie  
Wijz. B) 15-03-2023, Ecologie (stikstofdepositie) / Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid, lucht, geluid ,  
externe veiligheid, maatschappelijke uitvoerbaarheid en nieuwe situatie.  
Wijz. C) 07-07-2023, Ecologie en externe veiligheid  
Wijz. D) 14-09-2023, Juridische planbeschrijving  
Wijz. E) 28-11-2023, Landschap inrichtingsplan  
Wijz. F) 07-12-2023. Landschap inrichtingsplan aangepast

# Inhoudsopgave

|          |                                                       |           |
|----------|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING</b>                                      | <b>2</b>  |
| 1.1      | AANLEIDING                                            | 2         |
| 1.2      | LIGGING PLANGEBIED                                    | 2         |
| 1.3      | GELDENDE PLANOLOGISCHE SITUATIE                       | 3         |
| 1.4      | BESTAANDE SITUATIE                                    | 4         |
| 1.5      | NIEUWE SITUATIE                                       | 7         |
| <b>2</b> | <b>BELEIDSKADER</b>                                   | <b>9</b>  |
| 2.1      | RIJKSBELEID                                           | 9         |
| 2.1.1    | <i>Nationale Omgevingsvisie (NOVI)</i>                | 9         |
| 2.1.2    | <i>Barro</i>                                          | 10        |
| 2.2      | PROVINCIAAL BELEID                                    | 11        |
| 2.2.1    | <i>Omgevingsvisie Provincie Utrecht</i>               | 11        |
| 2.2.2    | <i>Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht</i> | 11        |
| 2.3      | GEMEENTELIJK BELEID                                   | 13        |
| 2.3.1    | <i>Omgevingsvisie Oudewater 2022 - 2040</i>           | 13        |
| 2.3.2    | <i>Coalitieakkoord 2022 - 2026</i>                    | 13        |
| 2.3.3    | <i>Welstandsbeleid</i>                                | 14        |
| <b>3</b> | <b>OMGEVINGSASPECTEN</b>                              | <b>15</b> |
| 3.1      | MILIEU                                                | 15        |
| 3.1.1    | <i>Milieueffectrapportage (M.e.r.)</i>                | 15        |
| 3.1.2    | <i>Bodem</i>                                          | 16        |
| 3.1.3    | <i>Luchtkwaliteit</i>                                 | 17        |
| 3.1.4    | <i>Geluid</i>                                         | 21        |
| 3.1.5    | <i>Bedrijven en milieuzonering</i>                    | 24        |
| 3.1.6    | <i>Externe veiligheid</i>                             | 26        |
| 3.2      | WATER                                                 | 30        |
| 3.3      | VERKEER EN PARKEREN                                   | 31        |
| 3.4      | ECOLOGIE                                              | 32        |
| 3.5      | ARCHEOLOGIE                                           | 36        |
| 3.6      | OVERIGE REALISERINGS- EN UITVOERINGSASPECTEN          | 38        |
| 3.7      | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID                           | 39        |
| <b>4</b> | <b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b>               | <b>40</b> |
| 4.1      | OVERLEG                                               | 40        |
| 4.2      | INSPRAAKREACTIES EN BURGERPARTICIPATIE                | 40        |
| 4.3      | CONCLUSIE                                             | 40        |
| <b>5</b> | <b>DUURZAAMHEID</b>                                   | <b>41</b> |
| <b>6</b> | <b>JURIDISCHE PLANOMSCHRIJVING</b>                    | <b>42</b> |
| 6.1      | ALGEMEEN                                              | 42        |
| 6.2      | PLANSYSTEMATIEK                                       | 42        |
| 6.3      | TOELICHTINGEN AFZONDERLIJKE BESTEMMINGEN              | 43        |
|          | <b>BIJLAGEN</b>                                       | <b>44</b> |

# 1 Inleiding

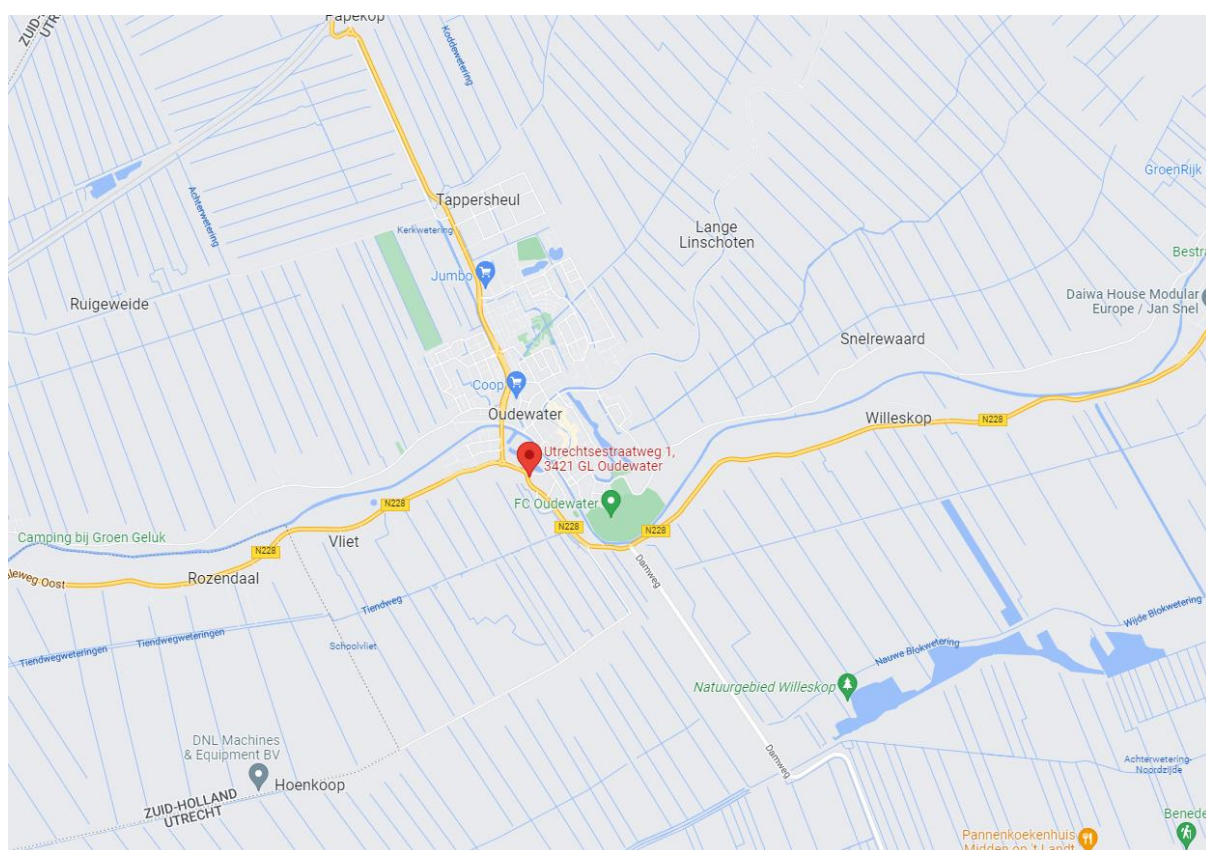
## 1.1 Aanleiding

De bestemming aan de Oude Utrechtsestraatweg 1a te Oudewater bevat de enkelbestemming Wonen (W-1). Er is een wens ontstaan om één woning ('tiny house') te realiseren op het desbetreffende perceel. Het perceel is op dit moment bebouwd met een schuur. Deze bebouwing zal worden gesloopt ten behoeve van de bouw van een nieuwe tiny house. Het totale bebouwde oppervlak in de bestaande situatie 50m<sup>2</sup>. Het totale bebouwde oppervlak van de nieuwe tiny house bedraagt eveneens 50m<sup>2</sup>.

## 1.2 Ligging plangebied

De planlocatie ligt in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Oudewater & Willeskop'. Buiten het desbetreffende perceel, aan de zuidzijde bevindt zich de bestemming 'water'. Het plangebied is aangegeven in figuur 1.1 en 1.2.

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



**Figuur 1.1: Plangebied met omgeving (bron Google Maps, 17-06-2022)**





**Figuur 1.2: Plangebied met omgeving (bron Pdok, 17-06-2022), in rood omlijnd het desbetreffende perceel**

### 1.3 Geldende planologische situatie

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

Bestemmingsplan : 'Bestemmingsplan Landelijk gebied Oudewater & Willekop'  
Raadsbesluit : 4 juli 2011

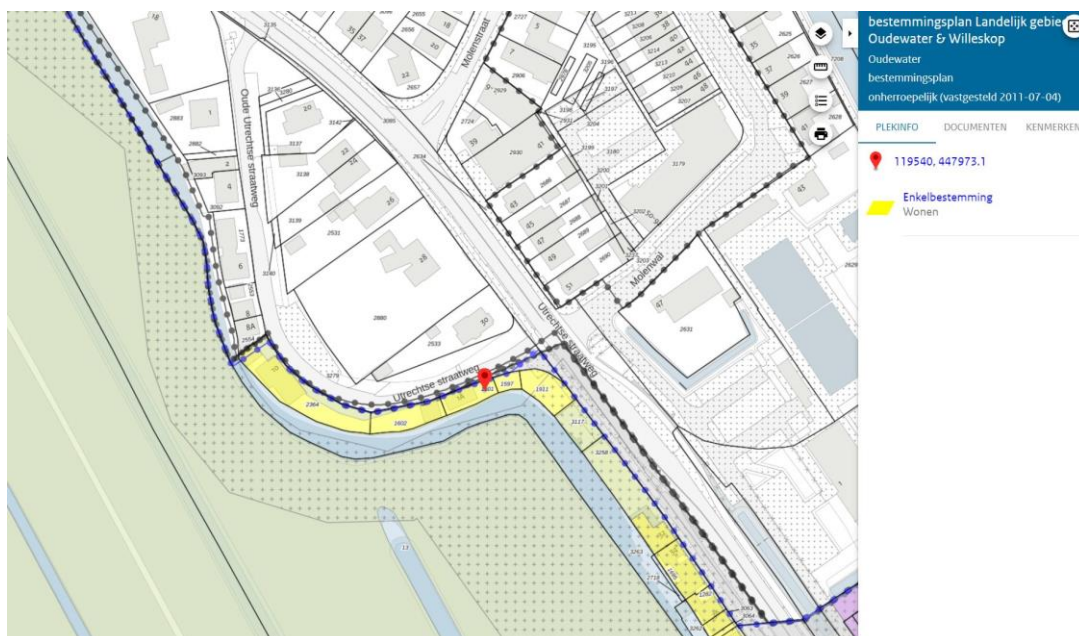
Bestemmingsplan : 'LG Oudewater & Willekop – 1<sup>e</sup> herziening'  
Raadsbesluit : 9 juni 2022

Het perceel is bestemd voor enkelbestemming Wonen (W-1). Een uitsnede van de plankaart is opgenomen in figuur 1.3.

#### Bestemmingplan bouwregels

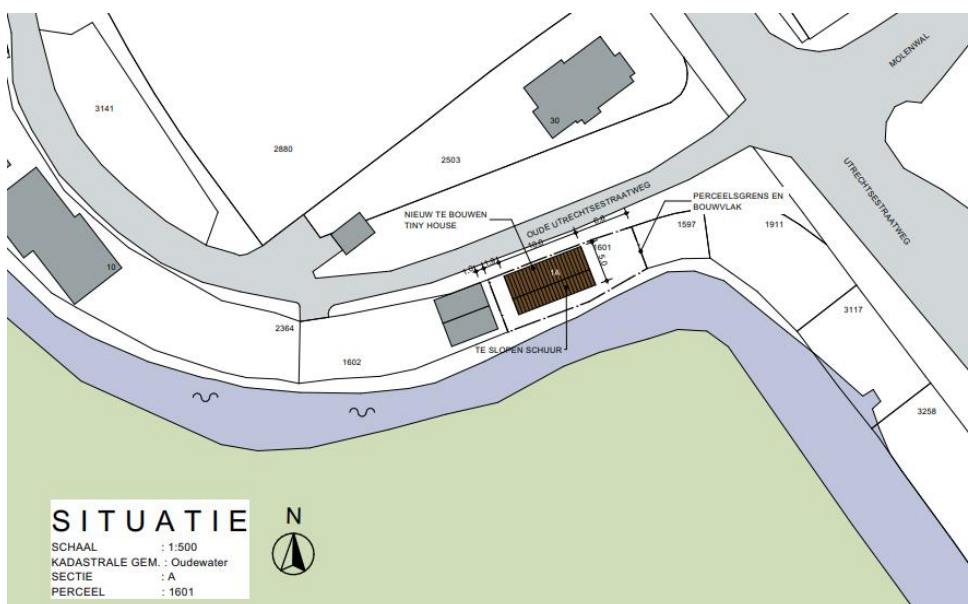
In het geldende bestemmingsplan 'LG Oudewater & Willekop – 1<sup>e</sup> herziening' wordt er onder artikel 22 Wonen -1 (W-1), paragraaf 22.2.2 Hoofdgebouwen de volgende bouwregels vermeld:

- a. Per bestemmingsvlak is ten hoogste 1 woonhuis toegestaan, met dien verstande dat ter plaatste van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan het op de verbeelding aangegeven aantal.
- b. De inhoud mag niet meer bedragen dan 750m<sup>3</sup>.
- c. In afwijking tot onder b geldt dat de inhoud mag worden vergroot tot niet meer dan de inhoud van het gebouw
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5m.
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8m.
- f. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met e geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, gehandhaafd mogen worden.



Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk gebied Oudewater & Willeskop'.

## 1.4 Bestaande situatie



Figuur 1.4: Bestaande situatie tekening





**Figuur 1.4.1: Luchtfoto bestaande situatie**



**Figuur 1.4.2: Bestaande situatie vanaf de Utrechtsestraatweg**

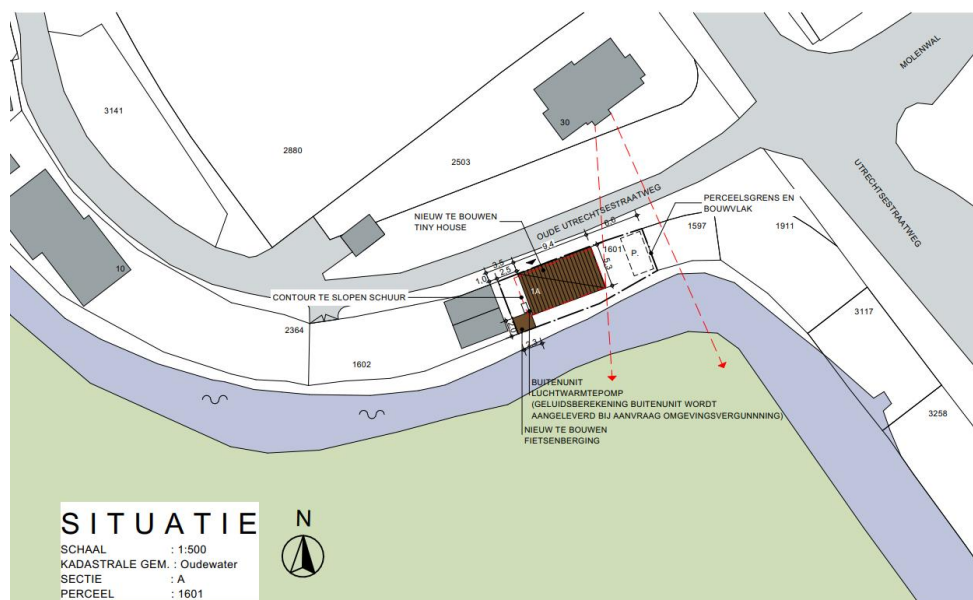


**Figuur 1.4.3: Bestaande situatie vanaf bushalte Molenwal**

## 1.5 Nieuwe situatie

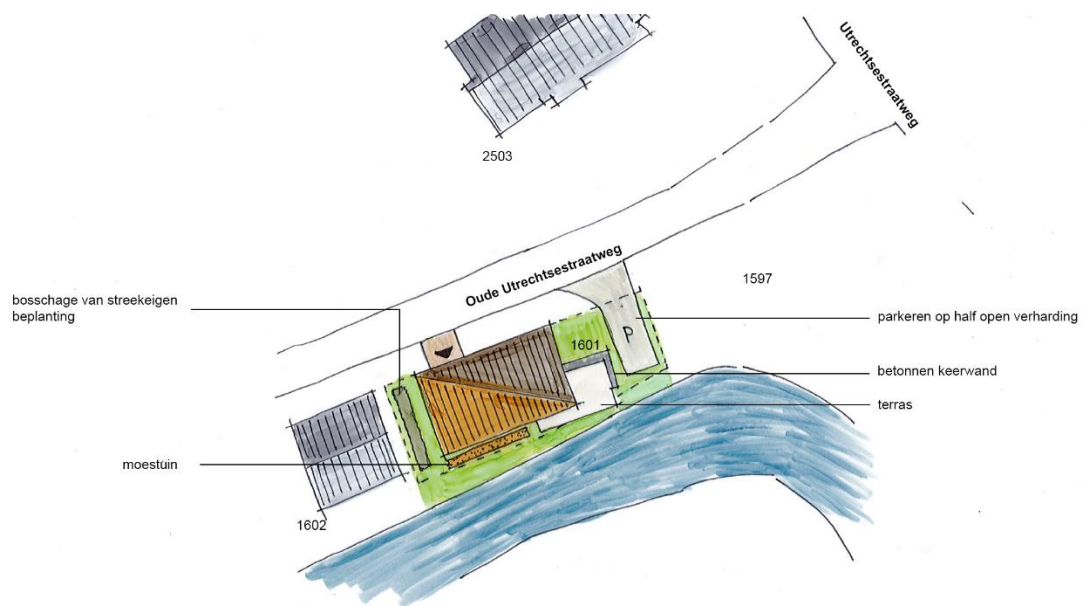
De bestaande schuur zal worden gesloopt ten behoeve van een nieuw te bouwen tiny house. De nieuwe bebouwing zal worden gerealiseerd aan de oostzijde van het perceel. Het nieuwe bebouwd oppervlak is gelijk aan het bestaand bebouwd oppervlak. Het nieuwe bebouwd oppervlak bedraagt 50m<sup>2</sup> (9,4m.breed en 5.3m. diep, zie maatvoering figuur 1.5). Daarnaast zal het tiny house op dezelfde positie worden gerealiseerd dan de bestaande schuur. Ten behoeve van het tiny house zal er één nieuwe parkeerplek worden gerealiseerd op het perceel, geheel volgens vereiste parkeernorm (0,7 parkeerplekken) gesteld in de geldende parkeernota Oudewater 2021. Daarnaast zal er een fietsenberging ten behoeve van het tiny house worden gerealiseerd. De te slopen schuur is kadastraal afgesplitst van de hoofdwooning maar wordt beoordeeld als een bijbehorend bouwwerk. Volgens het geldende bestemmingsplan mag de voorgevel van het nieuw te bouwen tiny house niet minder dan drie meter van de perceelsgrens liggen. Het voorgestelde plan is in strijd met het huidige bestemmingsplan 'Landelijk gebied Oudewater & Willeskop', zie artikel 21, lid 21.2, onder 3 en b.

Derhalve is het plan voorgelegd aan de gemeente Oudewater door middel van een haalbaarheidsonderzoek aanvraag. Ondanks dat het plan niet aan de geldende bestemmingsplan regels voldoet heeft de gemeente heeft aangegeven bereid te zijn, om mee te werken aan een om een deel van het bestemmingsplan te wijzigen (d.m.v. een 'postzegelbestemmingsplan'). Mits men voldoet aan de gestelde voorwaarden, zie ook uitkomst haalbaarheidsonderzoek brief d.d. 5 juli 2021.



### Figuur 1.5: Nieuwe situatie tekening





**Figuur 1.5.1: Landschap inrichting schets nieuwe situatie**

Op het perceel wordt aan de waterkant een terras en moestuin gerealiseerd. De parkeerplek die gerealiseerd wordt op het perceel wordt uitgevoerd met half open verharding. Hierdoor kan regenwater de grond goed blijven infiltreren en is door het aanbrengen van het parkeervak een geringe toename van het verhard oppervlakte. Daarnaast zorgen de openingen in de half open verharding ervoor dat gras en andere beplanting kunnen groeien en het de uitstraling als tuin heeft.

## **2 Beleidskader**

### **2.1 Rijksbeleid**

#### **2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is vastgesteld op 11 september 2020 en biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting door middel van de volgende vier prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie; duurzaam economisch groeipotentieel; sterke en gezonde steden en regio's en toekomstige ontwikkeling van het landelijk gebied. Daarnaast helpt het NOVI in keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers. De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Het NOVI benoemt naast vier prioriteiten, ook 21 nationale belangen waarop de nationale overheid zich op richt.

##### Planspecifiek

Het voorliggende plan sluit aan op de onderwerpen benoemd als nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

De ontwikkeling in stedelijk gebied die middels deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd betreft het realiseren van een nieuwe woning op een bestaand bestemmingsvlak wonen. Volgens het vigerende bestemmingsplan is er maar één woning toegestaan binnen het bouwvlak wonen. Er staat reeds een woning binnen het bestaande bouwvlak. In de nieuwe situatie wordt een nieuwe woningeenheid binnen het bestaande bouwvlak toegevoegd. Ten behoeve van de woning zal de bestaande schuur worden gesloopt. Het nieuwe bebouwd oppervlak zal niet toenemen en zal even groot zijn als het bestaande bebouwd oppervlak. De aangegeven ontwikkeling is in lijn met het bovengenoemde beleidskader. Deze passende ontwikkeling op beiden locaties is van een dusdanig schaalniveau dat hieruit geen concrete nationale belangen voortkomen. Het rijksbeleid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

### **2.1.2 Barro**

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

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



## 2.2 Provinciaal beleid

### 2.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

De Omgevingsvisie Provincie Utrecht is op 10 maart 2021 vastgesteld door de Provinciale Staten en is op 1 april 2021 in werking getreden. De omgevingsvisie opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De omgevingsvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt.

De Omgevingsvisie Provincie Utrecht valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de Omgevingsvisie Provincie Utrecht alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De omgevingsvisie zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten.

Uit de Omgevingsvisie blijkt dat bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal staat. Daarbij dienen de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden.

In paragraaf 4.4 'Vitale steden en dorpen' wordt verwezen naar de volgende basisprincipes voor verstedelijking:

- er dient zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

Onder het kopje 'Een woning voor iedereen' wordt het volgende benoemd: *"Naast voldoende woningen is de kwaliteit van de te bouwen woningen belangrijk. Wij vinden dat eenieder in de provincie Utrecht een woning moet kunnen vinden die past bij de persoonlijke voorkeur, gezinssituatie en portemonnee. Omdat de koop- en huurprijzen van de bestaande woningvoorraad relatief hoog zijn, sturen wij er op dat van de toe te voegen woningen ten minste 50% moet worden gerealiseerd in de segmenten 'middelduur' en 'sociaal'."*

#### Planspecifiek

De nieuwe woning aan de Oude Utrechtsestraatweg 1a wordt gerealiseerd binnen de rode contour van Oudewater. De woning ligt daarom in een gebied, dat wordt gekarakteriseerd als stedelijk. Daarnaast wordt een kleine woning 'tiny house' toegevoegd. Hierdoor wordt een kleine, betaalbare en nieuwe woonvorm toegevoegd, die nog niet in Oudewater is gerealiseerd. Het onderhavige plan is in lijn met de gestelde Omgevingsvisie.

### 2.2.2 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

De Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht is op 10 maart 2021 vastgesteld door de Provinciale Staten en is op 1 april 2021 in werking getreden. De Interim Omgevingsverordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In deze verordening staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. Er zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen. De verordening geeft soms harde ruimtelijke grenzen aan. Soms wordt volstaan met de verplichting om een ruimtelijke keuze voor een bepaald beleidsaspect goed te onderbouwen. Daarnaast bevat de Interim Omgevingsverordening ook regels die voortvloeien uit het Barro. Volgens de verordening bestaan voor kwaliteitsverhoging verschillende mogelijkheden. Binnen bestaande bouw kavels kan worden gedacht aan herstel van waardevolle bebouwing, afbraak van storende bebouwing, sanering van storende functies in samenhang met vestiging van gewenste functies. Op naastgelegen onbebouwde kavels kan worden gedacht aan herstel van waterlopen en

landschapsstructuren, herstel van doorzichten en dergelijke. De grootte en verschijningsvorm van de nieuwbouw moet passen binnen het omringende landschap en de bestaande bebouwing.

### Planspecifiek

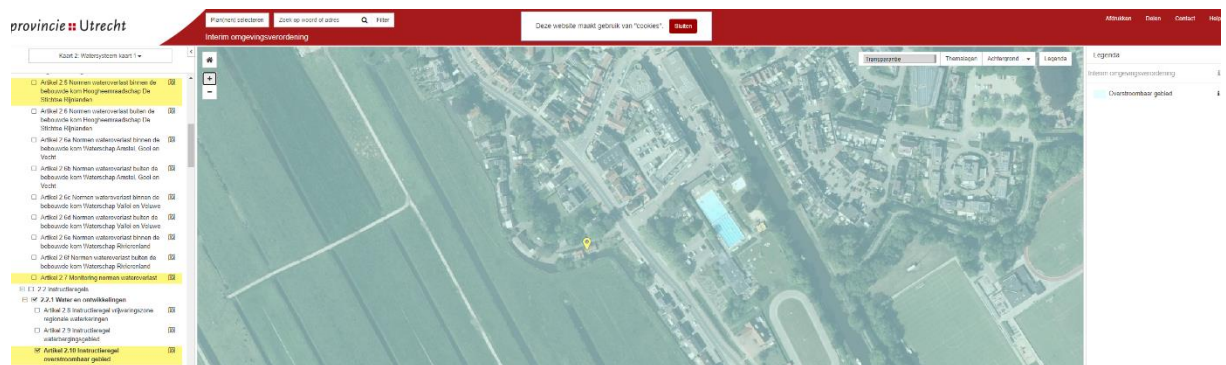
Oude Utrechtsestraatweg 1a is gelegen binnen de rode contour 'stedelijk gebied'. In Interim Omgevingsverordening toelichting paragraaf 9.2 'Stedelijke functies in stedelijk gebied', worden dezelfde randvoorwaarden gesteld aan plannen binnen stedelijk gebied zoals eerder genoemd in de Omgevingsvisie. Ter aanvulling worden in de Interim Omgevingsverordening, de volgende punten genoemd:

- worden afspraken vastgelegd om te borgen dat binnen het programma tenminste 50% van de te bouwen woningen in het sociale en middensegment plaatsvindt; en
- worden afspraken gemaakt over energieneutrale, circulaire, klimaatadaptieve woningbouw, evenredige groenontwikkeling en efficiënt ruimtegebruik.

Het onderhavige plan conformeert aan bovenstaande voorwaarden. Voor verdere toelichting ten aanzien van energie neutrale bouw, zie hoofdstuk vier 'Duurzaamheid'.

### Overstroombaar gebied

Op grond van artikel 2.10 van de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht is het plangebied aangeduid als overstroombaar gebied, zie figuur 3.1



**Figuur 3.1, Overstroombaar gebied kaart, Oude Utrechtsestraatweg 1a te Oudewater aangeduid met gele punt (Interim Omgevingsvergunning Provincie Utrecht).**

Grote delen van de provincie Utrecht liggen in overstroombare gebieden van Nederrijn, Lek en het Eemmeer. Het is belangrijk dat kwetsbare en vitale objecten en grootschalige woonwijken en bedrijventerreinen bestand zijn tegen overstromingen. Voor buitendijkse gebieden geldt dit ook voor kleinschalige woonwijken en bedrijventerreinen. Door een goed bedachte locatiekeuze en inrichting kunnen gevolgen van een overstroming aanzienlijk beperkt worden. In dit kader is de 'Handreiking Overstroming robuust Inrichten' opgesteld. Het stedenbouwkundig ontwerp van Oude Utrechtsestraatweg 1a houdt rekening met de richtlijnen zoals gesteld in de handreiking om zodoende wonen in gebieden met overstromingsrisico's veiliger te maken door andere op door hoger bouwen dan het bestaande straatniveau. Hierdoor ontstaat een hoogte verschil tussen het straatpeil en het vloerpeil van de woning.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### **2.3.1 Omgevingsvisie Oudewater 2022 - 2040**

De Omgevingsvisie Oudewater 2022-2040 biedt een inhoudelijk en samenhangend kader. Een koers die richting gaat geven aan gewenste ontwikkelingen binnen de gemeente. Het is een strategische visie voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving van de gemeente Oudewater. In de Omgevingsvisie zijn diverse opgaven met een ruimtelijke impact op een evenwichtige manier afgewogen en samengebracht. Daarmee blijft het voor iedereen in de gemeente Oudewater goed leven, wonen, leren, werken en ontspannen.

#### Plan specifiek

Ten aanzien van wonen wordt er in de Omgevingsvisie gesteld dat de eerste prioriteit aan bouwen wordt gesteld binnen het huidige stedelijk gebied. Het plangebied aan de Oude Utrechtsestraatweg 1a bevindt zich binnen de bebouwde kom van Oudewater en wordt aangemerkt als stedelijk gebied. Er wordt één extra woning toegevoegd binnen de bestaande bestemming wonen waarbij bestaand bebouwd oppervlak niet verder wordt uitgebreid. Er vindt geen verdere verdichting van de bebouwing plaats. Daarnaast wordt in de Omgevingsvisie het gebied rondom de planlocatie benoemd onder 'Oudewater aan de Linschoten en de Hollandsche IJssel' waarbij een voorkeur wordt uitgesproken voor woonbestemmingen en kleine recreatieve voorzieningen langs de linten. De planontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

### **2.3.2 Coalitieakkoord 2022 - 2026**

De gemeente Oudewater is een fijne en aantrekkelijke gemeente om te wonen. Wonen is een basisbehoefte van onze inwoners. In deze overspannen woningmarkt wil de gemeente Oudewater, de vaart in de nieuwbouw voortzetten met minimaal 30 opleveringen per jaar. Deze nieuwe woningen wil men graag aan zo veel mogelijk aan Oudewaterse woningzoekenden toewijzen via bijvoorbeeld de doelgroepenverordening, lokaal adverteren en de ruimte die de huisvestingswet daarvoor biedt. Om de achterstanden in te lopen wordt de planontwikkeling voortvarend opgepakt. De woonvisie is het kader voor de komende gebiedsontwikkelingen. Om Oudewaterse inwoners een grotere kans te geven op een woning wordt er bij elk nieuwbouw project in eerste instantie uitsluitend lokaal geadverteerd. Bij goedkoop scheefwonen in een sociale huurwoning benadeelt de mensen die eigenlijk in aanmerking komen voor een sociale huurwoning op basis van hun inkomen. Je woont dus met een te hoog inkomen in een goedkope sociale huurwoning. Dat willen we, waar dat kan, tegengaan. Men wil daarnaast mensen die die in hun eentje of met z'n tweeën in een te groot huis wonen, stimuleren om door te stromen naar een beter passende woning. We staan welwillend tegenover innovatieve woonvormen (bijvoorbeeld tiny houses, een 'knarrenhof' of wonen op het water), als aanvulling op het woningbouwprogramma.

#### Planspecifiek

Een nieuw te bouwen tiny house is een nieuwe innovatieve en kleinschalige woonvorm en is derhalve in lijn met het coalitieakkoord.

### 2.3.3 Welstandsbeleid

Aanvragen omgevingsvergunning dienen te worden getoetst aan eisen van welstand. Deze eisen hebben betrekking op het uiterlijk van bouwwerken en de situering van deze bouwwerken in hun omgeving. Gekeken wordt of het bouwwerk dat men wenst te plaatsen op zichzelf of in verhouding tot de omgeving voldoende passend is. De gemeenteraad van Oudewater heeft in 2009 een welstandsnota vastgesteld. Hierin staan criteria omtrent de redelijke eisen van welstand. Het gaat daarbij om de volgende aspecten:

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

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

#### Commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Erfgoed Oudewater

Het plangebied is door gemeente Oudewater aangemerkt als welstand plichtig. Op basis van voorgenoemde redenen is het onderhavige bouwplan, 7 februari 2023 voorgelegd aan de commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed Oudewater. De commissie heeft aangegeven dat het plan akkoord is en verder uitgewerkt kan worden.



### 3 Omgevingsaspecten

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

#### 3.1 Milieu

##### 3.1.1 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage oftewel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. Het realiseren van een extra woning kan worden aangemerkt als “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen (D11.2)”.

De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de grens voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Op basis van de kenmerken genoemd in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particulier projecten' dient te worden gemotiveerd waarom geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Het plan is getoetst aan de volgende kenmerken.

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn verderop in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de (milieu)aspecten bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemgeschiktheid, flora- en fauna, water, archeologie, cultuurhistorie, verkeer en parkeren. Uit de afweging is gebleken dat de effecten niet van dien aard zijn dat een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Op grond van het voorgaande zijn belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet zinvol wordt geacht. Het besluit om op basis van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling geen verder onderzoek te doen in het kader van het Besluit m.e.r. is een afzonderlijk collegebesluit dat voorafgaand aan of gelijktijdig met de aanvraag omgevingsvergunning zal worden genomen.

### 3.1.2 Bodem

Ten behoeve van de voorgestelde bestemmingsplan afwijking en aanvraag omgevingsvergunning dient de milieu hygiënische situatie van de bodem (grond en grondwater) te worden vastgelegd. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij herinrichtingsituaties is doorgaans een bodemonderzoek noodzakelijk in het kader van de Woningwet. Om een uitspraak te kunnen doen over de milieukundige situatie ter plaatse is er voor gekozen een bodemonderzoek uit te voeren.

#### Plan specifiek

Op de locatie Oude Utrechtsestraatweg 1A te Oudewater is door adviesbureau Geo van Dijk en Millieutechniek B.V., een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Voor de volledige rapportage, zie projectnummer: 153309, d.d. 11 januari 2021 (versie 1, definitief). Het onderzoek is uitgevoerd volgens de richtlijnen van de NEN 5740 / NEN 5707.:

#### Conclusie

Uit de analyseresultaten blijkt dat de toplaag van de bodem ter plaatse van het perceel enkel licht verontreinigd is met kwik, lood, zink en PAK. De onderlaag is enkel licht verontreinigd met koper, kwik en nikkel. De vastgestelde verontreinigingen zijn vermoedelijk te relateren aan het opgebrachte ophoogmateriaal en het historisch gebruik van het perceel als woon-/landbouwgrond. Het grondwater ter plaatse is matig verontreinigd met barium (verhoogde achtgrondwaarde) en, als gevolg van de AS3000-correctie, licht verontreinigd met som dichlooretheen. Voor een nadere toelichting over het licht verhoogde gehalte aan som dichlooretheen wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er, gezien de geringe mate aan verontreiniging, milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige nieuwbouw.

#### Slotopmerkingen

Ondanks dat er gestreefd is naar het verkrijgen van representatieve bodemonsters kan niet worden uitgesloten dat er lokale afwijkingen in de bodem voorkomen en/of dat aanwezige verontreinigingen niet als zodanig zijn herkend. Wellicht ten overvloede wordt er op gewezen dat het uitgevoerde bodemonderzoek verkennend en een momentopname is, waardoor, naast het verkrijgen van een globaal inzicht omtrent de kwaliteit van de bodem, de onderzoeksresultaten een beperkte geldigheidsduur hebben.

### 3.1.3 Luchtkwaliteit

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

#### Plan specifiek

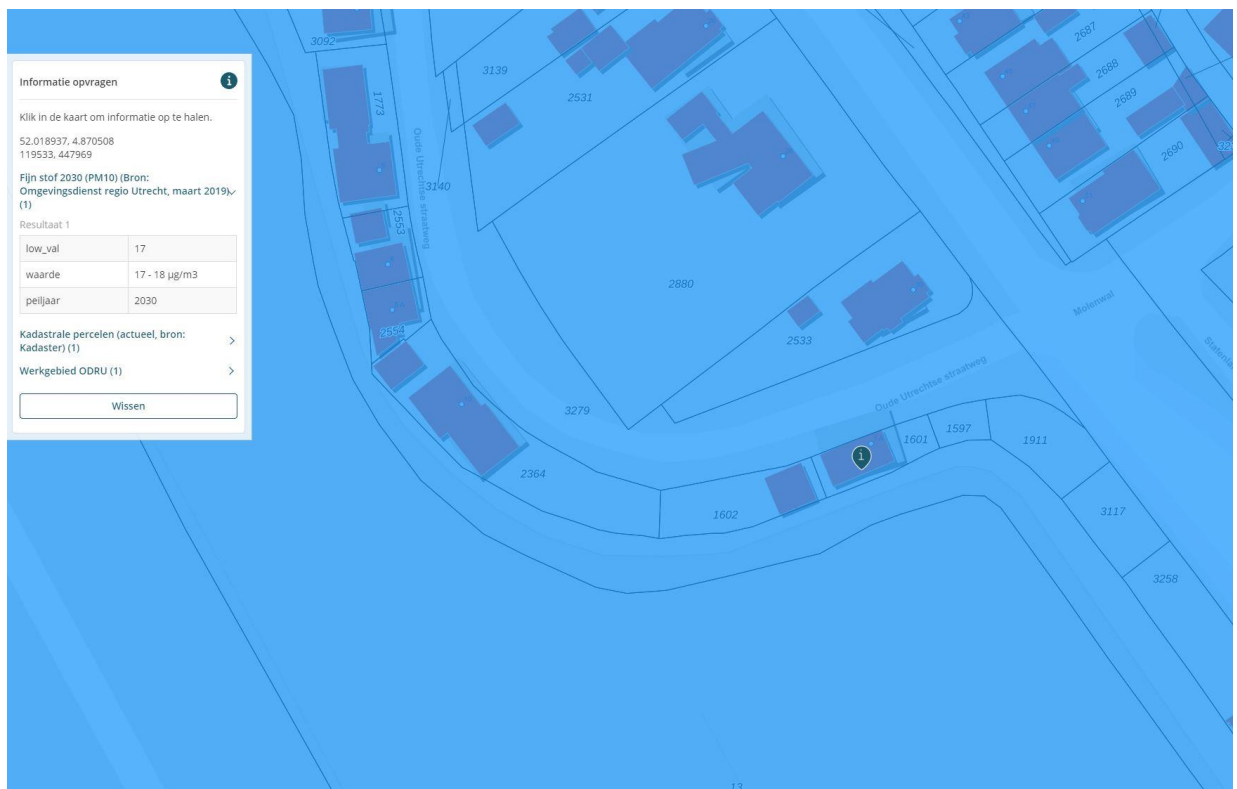
Een plan voldoet in de regel aan het NIBM-criterium als het minder dan 1500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m<sup>2</sup>

#### Fijnstof (PM10)

De fijnstof (PM10) waarden op de plan locatie bedragen 19-20 microgram/m<sup>3</sup> (2018). Naar verwachting zullen PM10 waarden afnemen tot 17-18 microgram/m<sup>3</sup> in 2030. De WHO hanteert sinds september 2021 advieswaarden voor fijn stof (PM10) van 15 microgram per kuub. Hoewel de lucht kwaliteit, de komende jaren zal verbeteren wordt de advieswaarde van het WHO niet behaald.



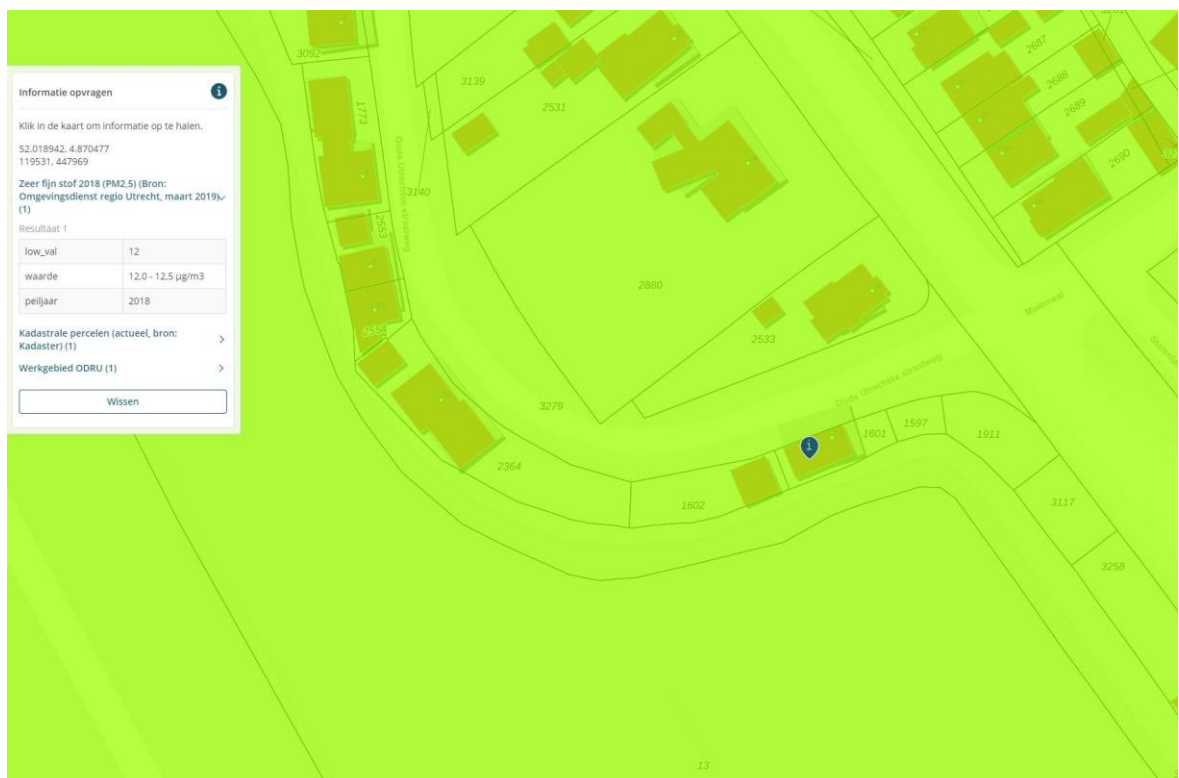
Figuur 2.1: Uitsnede Geoloket kaart - fijnstof PM10 2018 – 19-20 microgram/m<sup>3</sup>.



**Figuur 2.2: Uitsnede Geoloket kaart - fijnstof PM10 2030: 17-18 microgram/m3.**

#### Zeefijnstof (PM2,5)

De zeer fijnstof (PM2,5) waarden op de plan locatie bedragen 19-20 microgram/m3 (2018). Naar verwachting zullen PM2,5 waarden afnemen tot 17-18 microgram/m3 in 2030. De WHO hanteert sinds september 2021 advieswaarden voor fijn stof (PM2,5) van 5 microgram per kuub. Hoewel de lucht kwaliteit, de komende jaren zal verbeteren wordt de advieswaarde van het WHO niet behaald.



Bestemmingsplan - Oude Utrechtsestraatweg 1a te Oudewater

**Figuur 2.3: Uitsnede Geoloket kaart - fijnstof PM2,5 2030: 12-12,5 microgram/m3.**

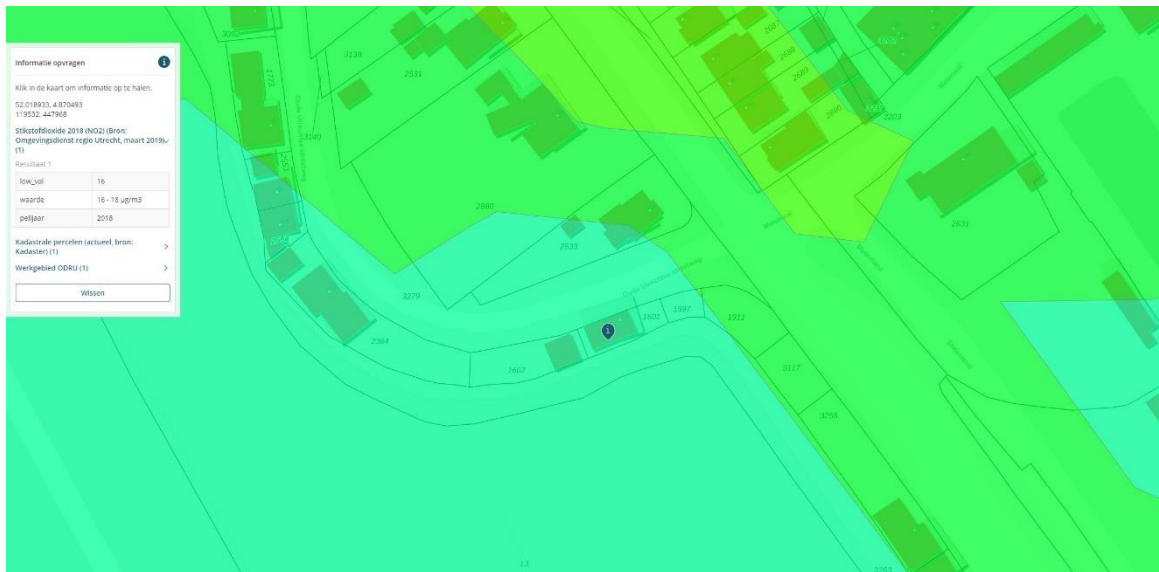


**Figuur 2.4: Uitsnede Geoloket kaart - fijnstof PM2,5 2030: 10-10,5 microgram/m3.**

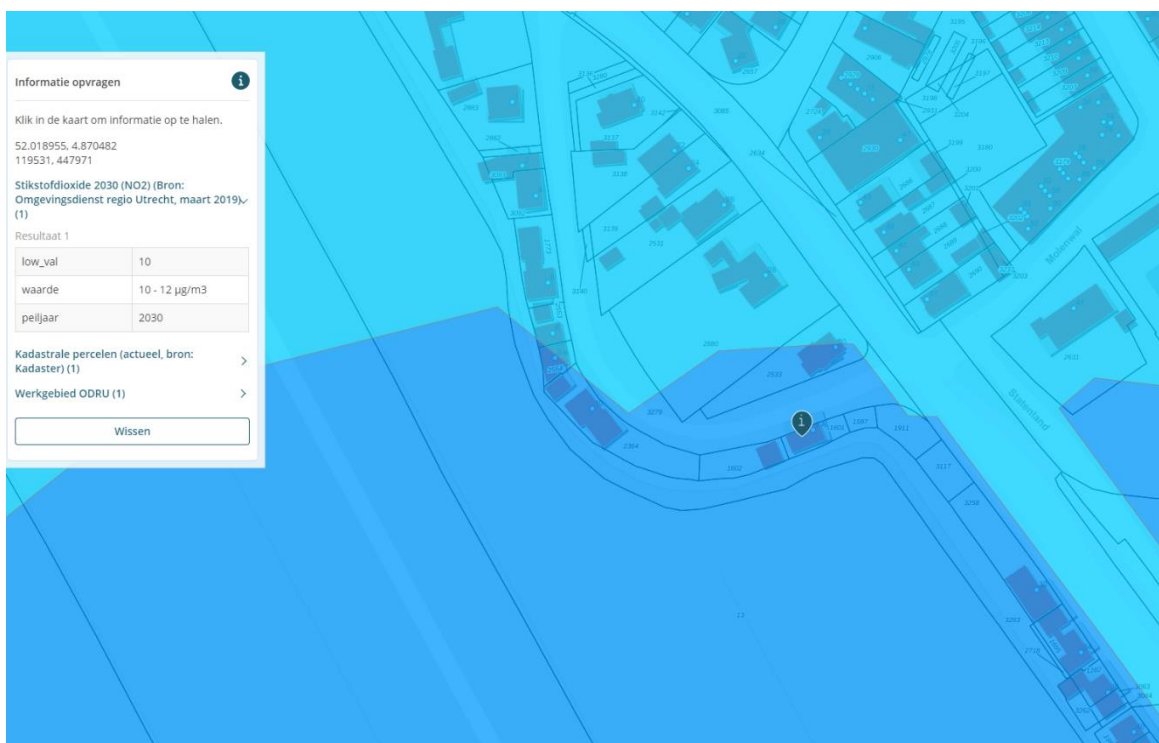


### Stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>)

De stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) waarden op de plan locatie bedragen 16-18 microgram/m<sup>3</sup> (2018). Naar verwachting zullen NO<sub>2</sub> waarden afnemen tot 10-12 microgram/m<sup>3</sup> in 2030. De WHO hanteert sinds september 2021 advieswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) van 10 microgram per kuub. Hoewel de lucht kwaliteit, de komende jaren zal verbeteren wordt de advieswaarde van het WHO niet behaald.



**Figuur 2.5: Uitsnede Geoloket kaart – stikstofdioxide NO<sub>2</sub> 2018: 16-18 microgram/m<sup>3</sup>.**



**Figuur 2.6: Uitsnede Geoloket kaart - stikstofdioxide NO<sub>2</sub> 2030: 10-12 microgram/m<sup>3</sup>.**

### 3.1.4 Geluid

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

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

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

#### Planspecifiek

Omdat een geluidgevoelige functie wordt toegevoegd moet in het kader van het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de activiteit “afwijken bestemmingsplan” verslag worden gedaan van de geluidbelasting op de gevels vanwege alle akoestisch relevante (gezoneerde) geluidbronnen. Voor dit onderzoek betreft het de N228 en de 30 km/u-weg Oude Utrechtsestraatweg. Daarom heeft LBP|Insight, akoestische onderzoeken uitgevoerd, waaronder het akoestisch onderzoek en een rapportage karakteristieke geluidwering van de gevel. Voor de volledige rapportages, zie de bijlagen.

#### Conclusie akoestisch onderzoek

Voor het project “Tiny House aan de Oude Utrechtsestraatweg 1A in Oudewater” is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd door LBP|Insight. Voor de volledige rapportage, zie akoestisch onderzoek wegverkeer, d.d. 22-09-2021. Hierbij is getoetst aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- N228: de berekeningen geven aan dat vanwege het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden met maximaal 5 dB.
- 30 km/u-weg: In samenspraak met de ODRU hebben we de 30 km/u-weg Oude Utrechtsestraatweg buiten beschouwing gelaten in dit onderzoek, omdat het wegverkeer op deze weg enkel bestaat uit bestemmingsverkeer. Volgens de ODRU is er vanwege deze weg sprake van een goede RO.
- Er wordt voldaan aan de voorwaarden die de gemeente Oudewater stelt in hun geluidbeleid. Voor de Tiny House is er sprake van ten minste één geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte.

#### Geluidswerende maatregelen

Er dient voor de omgevingsvergunning, een berekening van de karakteristieke geluidwering van de gevels te worden uitgevoerd. Voor de volledige rapportage, zie karakteristieke geluidwering gevel, d.d. 14-03-2023.

#### Beoordelingskader geluidwering

Volgens artikel 3.3 lid 1 van het Bouwbesluit 2012 moet een gevel van een nieuw te bouwen woonfunctie die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied en de buitenlucht, een karakteristieke geluidwering hebben die niet lager is dan het verschil tussen de geluidbelasting op die gevel en 33 dB. De minimaal vereiste karakteristieke geluidwering bedraagt 20 dB. Een gevel van een verblijfsruimte moet een karakteristieke geluidwering hebben, die maximaal 2 dB lager ligt dan de karakteristieke geluidwering van het verblijfsgebied waarin die verblijfsruimte ligt. Dit betekent dat de karakteristieke geluidwering van de hoogst geluidbelaste gevel ten minste (58- 33 dB=) 25 dB moet zijn om te voldoen aan de prestatie-eisen uit artikel 3.3 van het Bouwbesluit 2012

#### Ventilatie voorzieningen

Voor de toe te passen ventilatievoorziening is uitgegaan van de situatie dat het rooster zich op het glas bevindt en dat de roosters in de minst geluidbelaste gevel worden gerealiseerd. Aangezien de zuidgevel (minst geluidbelaste gevel met glas) uit drie schuifdeuren bestaat zijn we uitgegaan van het rooster BUVA SlideStream 12 'ZR met een R<sub>q,A</sub>-waarde van -1,4 dB voor wegverkeer en een doorlaat q<sub>V</sub> van 11,4 dm<sup>3</sup> /s per meter. Aangezien de minimale afvoercapaciteit maatgevend is moet de ventilatietoevoercapaciteit 35 dm<sup>3</sup> /s zijn. Dit betekent, uitgaande van de BUVA SlideStream 12

'ZR, dat er totaal een open roosterlengte van 3,08 m moet worden toegepast. Opmerkingen - Andere typen ventilatievoorzieningen kunnen worden toegepast op voorwaarde dat deze dezelfde of een hogere R<sub>q,A</sub>-waarde voor wegverkeer hebben. - De lengte van een ventilatievoorziening moet afgestemd worden op het minimaal benodigde ventilatiedebiet (open lengte = benodigd ventilatiedebiet gedeeld door doorlaat (q<sub>v</sub>) van het gekozen product). Dit ventilatiedebiet mag ten hoogste met 5% overschreden worden. Grotere lengten kunnen alleen worden toegepast, wanneer de ventilatievoorziening gedeeltelijk wordt dichtgezet volgens de voorschriften van de leverancier. - Wanneer de open roosterlengte groter is dan 1,50 m, dan kunnen meerdere (sus)roosters worden toegepast met een maximale lengte van 1,50 m per (sus)rooster. Dit om het eventueel optreden van staande golven te voorkomen.

#### Beglazing

De beglazing in de gevels van alle verblijfsruimten moet ten minste een geluidisolatie R<sub>A</sub>,labwaarde voor wegverkeer hebben van 29 dB. Dit komt overeen met standaard HR++-beglazing. Een opbouw die hiervoor gehanteerd kan worden is de volgende: 5 mm - 15 mm - 4 mm.

#### Kier- en naaddichting

De geluidisolatie R<sub>A</sub>,labwaarde voor wegverkeer van de kierdichting rondom alle te openen ramen van de verblijfsruimten moet ten minste 40 dB bedragen. Een voorbeeld van een kierdichting waarmee een geluidisolatie R<sub>A</sub>,labwaarde voor wegverkeer wordt gehaald is een enkele kierdichting met een O-profiel, indrukking 3,5 mm. De profielen moeten in de hoeken worden doorgelast. Alle draaiende delen moeten worden voorzien van een knevelende meerpuntsluiting, zodat deze gelijkmatig tegen de profielen worden aangedrukt.

#### Kozijn en deur

De geluidisolatie R<sub>A</sub>,labwaarde voor wegverkeer van de kozijnen van de verblijfsruimten moet ten minste 33 dB bedragen. Zowel houten als aluminium kozijnen voldoen hieraan. Wanneer er kunststof kozijnen worden toegepast moet met de leverancier worden afgestemd of voldaan wordt aan een geluidisolatie R<sub>A</sub>,labwaarde voor wegverkeer van ten minste 33 dB. De geluidisolatie R<sub>A</sub>,labwaarde voor wegverkeer van deuren van de verblijfsruimten moet ten minste 30 dB bedragen. Massief houten deuren van 38 mm en een massa van 27 kg/m<sup>2</sup> voldoen hieraan. Wanneer er een ander materiaal wordt toegepast moet met de leverancier worden afgestemd of voldaan wordt aan een geluidisolatie R<sub>A</sub>,labwaarde voor wegverkeer van ten minste 30 dB.

#### Dichte geveldelen

De geluidisolatie R<sub>A</sub>,labwaarde voor wegverkeer van de opbouw moet ten minste 38 dB bedragen. De dichte geveldelen bestaan uit de volgende opbouw.



**Figuur 2.7. opbouw geveldelen.**

Het is op dit moment nog onduidelijk wat de exacte opbouw gaat worden van de dichte geveldelen. Met een gevel-opbouw van ten minste 55 kg/m<sup>2</sup> wordt voldaan aan de geluidisolatie R<sub>A</sub>,labwaarde voor wegverkeer van 38 dB. De verwachting is dat met een uitwerking van de conceptopbouw hieraan voldaan wordt. Desgewenst kunnen we het uitgewerkte detail in een later stadium beoordelen.

#### Luchtwarmtepomp

Er zal naar alle waarschijnlijkheid, een luchtwarmtepomp worden toegepast. Een warmtepomp moet voldoen aan de geluidsvoorschriften voor installaties in het Bouwbesluit (afdeling 3.2). Indien de

woning wordt voorzien van een warmtepomp met buitenunit, dient door middel van een geluidsberekening aangetoond te worden dat de buitenunit aan de geluidsvorschriften voldoet. Voor de omgevingsvergunning aanvraag voor de bouw van de woning, zal er te zijner tijd een geluidsberekening worden aangeleverd.

### 3.1.5 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009).

De richtafstanden in *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009) gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld tot de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven.

Van een 'rustig buitengebied' is sprake wanneer er in de nabijheid vrijwel geen andere functies voorkomen. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd.

#### Onderzoek/ beoordeling

Het plan gebied bevindt zich in een 'gemengd gebied' omdat het plangebied direct langs de hoofdinfrastructuur ligt. Volgens het bestemmingsplan zijn de gronden op de kaart aangewezen voor Woondoeleinden (W) en in samenhang daarmee de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Het bestemmingsplan onderschrijft daarnaast het volgende ten aanzien van bijzonder gebruiksvoorschrift: onder de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in samenhang met het wonen wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- b. het vloeroppervlak voor kantoor- en/of praktijkruimte of de bedrijfsmatige activiteit niet groter is dan een derde van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 40 m<sup>2</sup>;
- c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- d. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend;
- e. geen horeca en detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de bestemming Woondoeleinden te wijzigen in die zin dat in samenhang met het wonen tevens de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten, behorende tot categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is toegestaan; met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. er wordt geen afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- b. het gezamenlijk vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zoals bedoeld in lid 6 en de bedrijfsmatige activiteit is niet groter dan een derde van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 40 m<sup>2</sup>;
- c. ten behoeve van de gewijzigde functie wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. er mag geen horeca en geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- f. de activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend.

| Milieucategorie | Richtafstand tot<br>omgevingstype<br>rustige woonwijk | Richtafstand tot<br>omgevingstype gemengd<br>gebied |
|-----------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1               | 10 m                                                  | 0 m                                                 |
| 2               | 30 m                                                  | 10 m                                                |
| 3.1             | 50 m                                                  | 30 m                                                |
| 3.2             | 100 m                                                 | 50 m                                                |
| 4.1             | 200 m                                                 | 100 m                                               |
| 4.2             | 300 m                                                 | 200 m                                               |

**Tabel 2.8, Richtafstanden en omgevingstype.**

Planspecifiek

Gesteld kan worden dat het woon- en leefklimaat in het plangebied voldoende kan worden gegarandeerd, er zijn geen milieu belastende bedrijven aanwezig in de buurt van het plangebied. Daarnaast is het perceel reeds bestemd als de bestemming wonen en vinden er geen veranderingen plaats op onderhavige locatie, die andere omliggende bedrijven zouden kunnen belemmeren. Geconcludeerd kan worden dat in deze situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



### 3.1.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd. LBP | Insight heeft derhalve een notitie geschreven ten aanzien van externe veiligheid. Voor de volledige rapportage, zie bijlagen nummer 9 met rapportage kenmerk N001\_01\_L3072, d.d. 20 juni 2023.

#### Risicokaart Utrecht

De risicokaart Utrecht geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de Risicokaart is vermeld dat in de directe nabijheid van het plangebied twee LPG tankstations aanwezig zijn met bijbehorende risicocontour (blauw/paars), brandaandachtsgebied (rood) en explosieaandachtsgebied (oranje). De twee LPG-tankstations liggen op respectievelijk circa 350 m en op circa 620 m van de planlocatie. Verder is het lokale zwembad (afstand circa 120 m van de planlocatie) aangewezen als risicobron. Dit betreft opslag van onbrandbare, maar schadelijke zwembadchemicaliën.



**Figuur 2.9: Uitsnede risicokaart Nederland (plangebied met groene punt aangeduid).**

#### Bedrijfsactiviteiten - plaatsgebonden risico

Het LPG-tankstation ligt op respectievelijk circa 350 m en op circa 620 m van de planlocatie. Op risicokaart is te zien dat de projectlocatie buiten de risicocontour (blauw/paars), het brandaandachtsgebied (rood) en explosieaandachtsgebied (oranje) ligt. Voor een LPG-tankstation geldt volgens de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi, bijlage 1, tabel 1) een maximale risicoafstand van 40 m. Er wordt daarmee voldaan aan de norm voor het Plaatsgebonden Risico. Verder ligt het zwembad, dat aangewezen is als risicobron, op circa 120 m van het nieuwe Tiny House. Het zwembad herbergt diverse zwembadchemicaliën. Voor deze activiteit bestaat door aard en geringe omvang geen risicocontour (risiconiveau lager dan 10-6 /j). Ook hier wordt dus voldaan aan de norm voor het Plaatsgebonden Risico.

### Bedrijfsactiviteiten - groepsrisico

Voor LPG-tankstations geldt volgens het Revi een afstand voor het invloedsgebied van 150 meter (Revi, bijlage 2, tabel 1). Het Tiny House draagt daarmee niet bij aan het Groepsrisico als gevolg van ongevallen met LPG. Het Groepsrisico als gevolg van het zwembad is, gelet op de afwezigheid van een risicocontour en de relatief lage aantallen populatie in de omgeving, zeker lager dan 10% van de oriëntatiewaarde. De stijging door het Tiny House is nihil. Overigens is het zwembad zelf aangewezen als een kwetsbaar object, omdat meer dan 50 mensen aanwezig kunnen zijn. Verantwoording van het Groepsrisico is verder niet nodig; er zijn geen maatregelen of andere overwegingen relevant.

### Wegtransport

De provinciale weg is niet landelijk aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen (Regeling Basisnet) maar doet wel dienst als toevoerroute voor de LPG-tankstations en het zwembad.

### Transportroute – plaatsgebonden risico

Er geldt geen landelijke zone voor het Plaatsgebonden Risico. Voor tankstation geldt een maximale doorzet van 3.000 m<sup>3</sup> LPG per jaar. Dit komt overeen met 150 vrachtwagenbewegingen per jaar. Volgens de vuistregels uit de Handleiding<sup>1</sup> geldt er geen risicocontour: Vuistregel 2: Een weg binnen de bebouwde kom heeft geen 10-6-contour. Voor giftige stoffen moet het Plaatsgebonden Risiconiveau in principe altijd worden berekend, maar de ervaring leert dat alleen de transporten voor een gemeentelijk zwembad nimmer tot een risiconiveau groter dan 10-6 leidt. Er wordt voldaan aan het Plaatsgebonden Risico.

### Transportroute – Groepsrisico

In de handleiding wordt voor toetsing aan het niveau van 10% van de oriëntatiewaarde de volgende vuistregel gegeven. Vuistregel 2: Wanneer GF3 minder is dan de drempelwaarde in Tabel 1-8 (eenzijdige bebouwing) of in Tabel 1-9 (2-zijdige bebouwing) wordt 10% van de oriëntatiewaarde niet overschreden. Ter plaatse is er vooral eenzijdige bebouwing aan de noordkant van de provinciale weg. Volgens de populatieservice is er in een gebied van ruim 600 ha met de bebouwing rond de planlocatie sprake van een dichtheid van max. 18 personen per hectare. Zie ook: <https://populatieservice.ev-signaleringskaart.nl/#/safeti/projects/8764/cases/12200>

Tabel 1-9 Drempelwaarden GF3-vervoer voor overschrijding 10% van de oriëntatiewaarde, weg binnen bebouwde kom, tweezijdige bebouwing.

|                                                                                      | Afstand tot de as van de weg |      |      |      |      |      |      |     |      |      |      |      |      |      |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------|------|------|------|------|------|-----|------|------|------|------|------|------|--|
| dicht<br>heid<br>/ha                                                                 | 10                           | 20   | 30   | 40   | 50   | 60   | 70   | 80  | 90   | 100  | 125  | 150  | 175  | 200  |  |
| 10                                                                                   | -                            | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -   | -    | -    | -    | -    | -    | -    |  |
| 20                                                                                   | -                            | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -   | -    | -    | -    | -    | -    | -    |  |
| 30                                                                                   | 3250                         | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -   | -    | -    | -    | -    | -    | -    |  |
| 40                                                                                   | 1830                         | 2780 | -    | -    | -    | -    | -    | -   | -    | -    | -    | -    | -    | -    |  |
| 50                                                                                   | 1170                         | 1780 | 3070 | -    | -    | -    | -    | -   | -    | -    | -    | -    | -    | -    |  |
| 60                                                                                   | 810                          | 1240 | 2130 | -    | -    | -    | -    | -   | -    | -    | -    | -    | -    | -    |  |
| 70                                                                                   | 600                          | 910  | 1570 | 2960 | -    | -    | -    | -   | -    | -    | -    | -    | -    | -    |  |
| 80                                                                                   | 460                          | 700  | 1200 | 2270 | 3400 | -    | -    | -   | -    | -    | -    | -    | -    | -    |  |
| 90                                                                                   | 360                          | 550  | 950  | 1790 | 2680 | -    | -    | -   | -    | -    | -    | -    | -    | -    |  |
| 100                                                                                  | 290                          | 450  | 770  | 1450 | 2170 | 2780 | 3160 | -   | -    | -    | -    | -    | -    | -    |  |
| 200                                                                                  | 70                           | 110  | 190  | 360  | 540  | 700  | 790  | 880 | 1030 | 1150 | 1860 | 3130 | -    | -    |  |
| 300                                                                                  | 30                           | 50   | 90   | 160  | 240  | 310  | 350  | 390 | 460  | 510  | 830  | 1390 | 2760 | -    |  |
| 400                                                                                  | 20                           | 30   | 50   | 90   | 140  | 170  | 200  | 220 | 260  | 290  | 460  | 780  | 1550 | 2670 |  |
| 500                                                                                  | 10                           | 20   | 30   | 60   | 90   | 110  | 130  | 140 | 170  | 180  | 300  | 500  | 990  | 1710 |  |
| 600                                                                                  | 10                           | 10   | 20   | 40   | 60   | 80   | 90   | 100 | 110  | 130  | 210  | 350  | 690  | 1190 |  |
| 700                                                                                  | 10                           | 10   | 20   | 30   | 40   | 60   | 60   | 70  | 80   | 90   | 150  | 260  | 510  | 870  |  |
| 800                                                                                  | 1*                           | 10   | 10   | 20   | 30   | 40   | 50   | 60  | 60   | 70   | 120  | 200  | 390  | 670  |  |
| 900                                                                                  | 1*                           | 10   | 10   | 20   | 30   | 30   | 40   | 40  | 50   | 60   | 90   | 150  | 310  | 530  |  |
| 1000                                                                                 | 1*                           | 1*   | 10   | 10   | 20   | 30   | 30   | 40  | 40   | 50   | 70   | 130  | 250  | 430  |  |
| -: meer dan twee maal het maximaal waargenomen aantal vervoereenheden per jaar nodig |                              |      |      |      |      |      |      |     |      |      |      |      |      |      |  |
| 1*: aantal is kleiner dan 1                                                          |                              |      |      |      |      |      |      |     |      |      |      |      |      |      |  |

Figuur 2.10: Drempelwaarden GF3-vervoer voor overschrijding 10% van de oriëntatiewaarde, weg binnen de bebouwde kom, tweezijdige bebouwing.

Het blijkt dat bij een dichtheid van 20 personen per hectare het niveau van 10% van de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden, ongeacht de afstand van het plangebied tot de weg, de aantallen personen in het plan en de aantallen transporten over de weg. Ook hier geldt dat volgens de vuistregels voor giftige stoffen het Plaatsgebonden Risiconiveau in principe altijd moet worden berekend, maar de ervaring leert dat alleen de transporten voor een gemeentelijk zwembad nimmer tot verhoogd Groepsrisico leidt. Het Groepsrisico is nihil en verdere verantwoording ten aanzien van zelfredzaamheid is niet benodigd.

#### Conclusie

In de omgeving van het nog te realiseren Tiny House zijn diverse risicobronnen aanwezig: twee LPG-tankstations, het zwembad en de transportroute (de Utrechtse straatweg). De genoemde bronnen liggen op een dusdanige afstand van het nieuwe Tiny House en de aantallen transporten zijn zo laag, dat er geen belemmeringen zijn voor het ruimtelijke wijzigen van de functie vanuit het aspect "externe veiligheid".

#### Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid

Bij een beginnende brand in een woning van na 2003 - in het cascademodel 'voorwerp in brand' - wordt een inzet doorgaans uitgevoerd door middel van één aanvalsstraal met de inhoud van de tank van de TS. Er wordt hier uitgegaan van een offensieve binneninzet, dan wel een buiteninzet. Bij een volledig ontwikkelde brand in een woning kan er een offensieve of defensieve binnen- dan wel buiteninzet worden gedaan met twee of meer aanvalsstralen, uitgaande van optimale brandscheidingen. Aangezien de inhoud van de watertank van de TS niet voldoende is, dient er een aanvullende bluswatervoorziening beschikbaar te zijn.

#### Advies Veiligheid Regio Utrecht (VRU) – d.d 7 juli 2023

Op verzoek van het ODRU (zie ROM integraal advies d.d. 4 mei 2023) is er advies ingewonnen bij de VRU, ten aanzien van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Er is derhalve om advies gevraagd bij de VRU. In een reactie geeft de VRU (e-mail door dhr. L. Pennings d.d. 7 juli 2023, zie ook bijlagen nummer 10) aan om gebruik te maken van de brandkraan aan de Molenwal voor als bluswatervoorziening. Deze brandkraan levert voldoende capaciteit voor het blussen van een mogelijke brand. De afstand tussen de nieuwe woning en de brandkraan bedraagt 60m. Op basis van het bouwbesluit voldoet deze niet aan de afstand, maar gezien het planvoornemen is deze voldoende.

Het open water achter de woning is niet geschikt om te gebruiken voor de brandweer, gezien de korte afstand tussen de woning en het open water. De veiligheid van het brandweer personeel zou daarbij in het geding komen. De breedte van de Oude Utrechtsestraatweg voor de nieuwe woning voldoet aan de eisen, die gesteld worden voor de opstelplaats brandweervagen (handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid).



Figuur 2.11 Brandputten kaart, omgeving Oude Utrechtsestraat te Oudewater (VRU)



## 3.2 Water

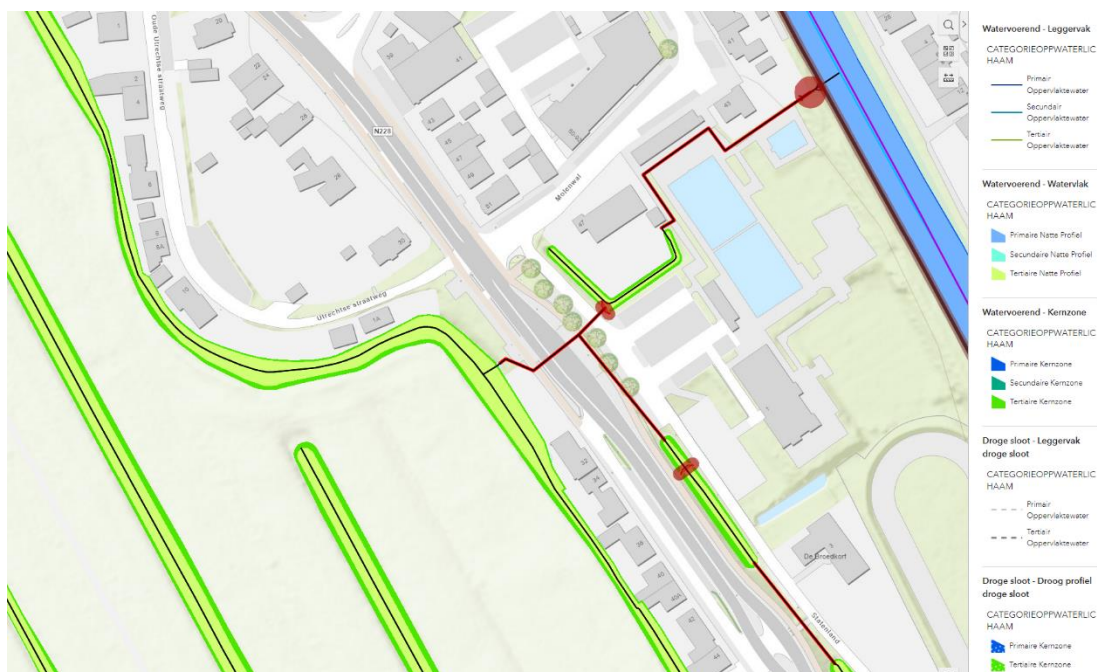
### Ruimtelijke ontwikkelingen

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: “het standstill beginsel”. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500m<sup>2</sup> in stedelijk gebied en 1000m<sup>2</sup> in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

### Planspecifiek

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is verantwoordelijk voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in het zuidelijke deel van de Provincie Utrecht en een klein deel van de Provincie Zuid-Holland. Onderhavige locatie ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Het plangebied is in figuur 2.8 omkaderd. Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Als uitvloeisel van het voorliggende plan zal er geen verandering plaats vinden in de situatie. Er wordt namelijk een schuur gesloopt en woning terug gebouwd met een gelijkwaardig oppervlak. Voor wat betreft het aspect waterkwaliteit zullen er uitsluitend niet uitlogende bouwmaterialen worden toegepast welke voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit. Op deze wijze wordt diffuse verontreiniging van het oppervlaktewater voorkomen. Voorts worden er geen watergangen gedempt. De hoeveelheid oppervlaktewater blijft gelijk.

Het plangebied ligt naast een tertiaire watergang zonder beschermingszone, zie hiervoor figuur 2.11. Geconcludeerd kan worden dat er ten aanzien van het aspect water geen zaken zijn die zich verzetten tegen dit plan.



Figuur 2.11: Legger oppervlaktewater 2020 (bron HDSR), locatie is met een blauwe punt.

### 3.3 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied. Voor het plangebied geldt de Nota Parkeernormen 2021 vastgesteld door de gemeente Oudewater op 3 mei 2021. Het plangebied valt onder de zone: rest bebouwde kom.

| Woning                                                     | Binnenstad | Rest<br>bebouwde<br>kom | Buiten-<br>gebied | Aandeel<br>bezoekers |
|------------------------------------------------------------|------------|-------------------------|-------------------|----------------------|
|                                                            | Norm       | Norm                    | Norm              |                      |
| Eenheidsnorm per woning                                    |            |                         |                   |                      |
| Koop, huis, vrijstaand                                     | 2,1        | 2,3                     | 2,4               | 0,3                  |
| Koop, huis, twee-onder-een-kap                             | 2,0        | 2,2                     | 2,2               | 0,3                  |
| Koop, huis, tussen/hoek                                    | 1,8        | 2,0                     | 2,0               | 0,3                  |
| Koop, appartement, duur                                    | 1,9        | 2,1                     | 2,1               | 0,3                  |
| Koop, appartement, midden                                  | 1,7        | 1,9                     | 1,9               | 0,3                  |
| Koop, appartement, goedkoop                                | 1,4        | 1,6                     | 1,6               | 0,3                  |
| Huur, huis, vrije sector                                   | 1,8        | 2,0                     | 2,0               | 0,3                  |
| Huur, huis, sociale huur                                   | 1,4        | 1,6                     | 1,6               | 0,3                  |
| Huur, appartement, duur                                    | 1,7        | 1,9                     | 1,9               | 0,3                  |
| Huur, appartement, midden/goedkoop<br>(incl. sociale huur) | 1,2        | 1,4                     | 1,4               | 0,3                  |
| Kamerverhuur, zelfstandig<br>(niet-studenten) per kamer    | 0,65       | 0,7                     | 0,7               | 0,2                  |
| Kamerverhuur, niet zelfstandig<br>(studenten) per kamer    | 0,25       | 0,25                    | 0,25              | 0,2                  |
| Aanleunwoning, serviceflat                                 | 1,1        | 1,2                     | 1,2               | 0,3                  |
| Kleine eenpersoonswoningen<br>(tiny house)                 | 0,65       | 0,7                     | 0,7               | 0,3                  |

Figuur 2.12: tabel parkeernormen auto bijlagen 2, Nota parkeernormen 2021.

#### Verkeer

De Oude Utrechtsestraatweg loopt parallel aan de Utrechtsestraatweg en is enkel bedoeld voor bestemmingsverkeer. Aan de straat zijn enkel woonbestemmingen te vinden. Er is reeds een woonbestemming op het perceel aanwezig. Bestemmingsverkeer voor de woonfunctie blijft hetzelfde. Op desbetreffende locatie wordt een tiny house gebouwd. Voor een dergelijke kleine woning wordt een parkeernorm gesteld van 0,7. Daarbij komt dat het aandeel bezoekers op 0,3 parkeerplekken uitkomt. De verkeersbewegingen nemen volgens de parkeernorm toe met één auto, een zeer geringe toename. Zodanig zijn er geen negatieve gevolgen voor de verkeersgeneratie.

#### Parkeren

De functie op het betreffende woonperceel wijzigt niet. De noodzakelijke parkeervraag van één parkeerplek kan, net als de huidige situatie, volledig beantwoord worden op eigen terrein.

#### Planspecifiek

Zowel verkeer als parkeren vormt geen belemmering en er is geen nader onderzoek nodig.



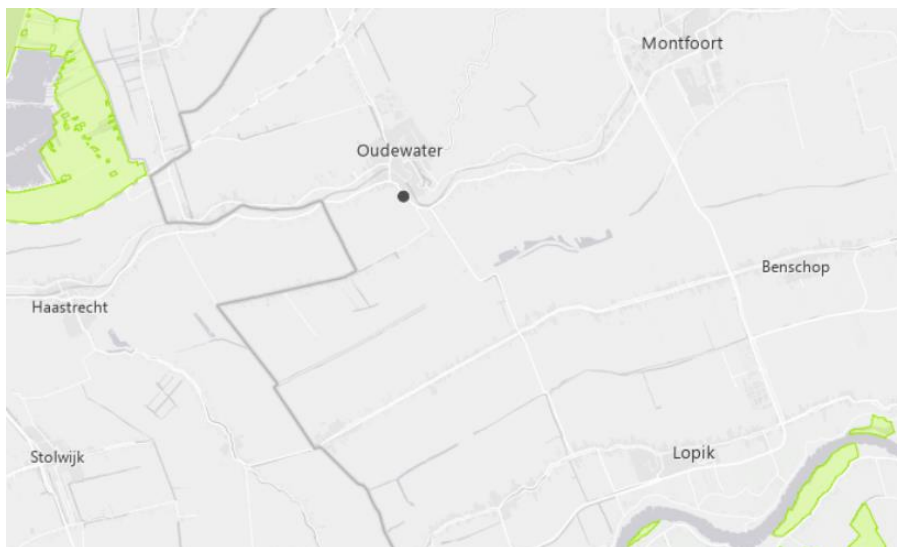
### 3.4 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen. De Wet Natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische hoofdstructuur (EHS) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

Door Watersnip Advies is er een ecologisch onderzoek op locatie uitgevoerd en verwoord in een verkennend ecologisch onderzoek. Voor de volledige rapportage zie de bijlagen: verkennend ecologisch onderzoek Oude Utrechtsestraatweg 1a Oudewater met kenmerk 22A094 d.d. november 2022.

#### Toetsing Wet Natuurbescherming 2017 (Wnb)

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of bijzondere provinciale natuurgebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein'. Dit gebied ligt op 4,97 km ten westen van het plangebied. Ten zuiden van het plangebied ligt Natura 2000-gebied Uiterwaarden Lek op 7,88 km afstand. In beide Natura 2000-gebieden zijn stikstofgevoelige habitattypen aanwezig. Doelsoorten van het Natura2000-gebied 'Broekvelden-Vettenbroek & Polder Stein' zijn: Bittervoorn, Kleine modderkruiper, Platte schijfhoren, Kleine Zwaan, Krakeend, Slobeend en Smient. Doelsoort van het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Lek' is: de Kamsalamander. Een deel van deze soorten is alleen binnen het Natura 2000-gebied aanwezig. Een deel van deze doelsoorten komt uitsluitend voor binnen het Natura 2000-gebied. Andere soorten, zoals Smient en Krakeend foerageren ook in de bredere omgeving van het Natura 2000-gebied. Het plangebied is door de beperkte omvang echter niet geschikt voor deze wetlandsoorten als foerageergebied. Negatieve effecten op de doelsoorten van de Natura 2000-gebieden zijn derhalve niet aan de orde.



**Figuur 2.13: Ligging Natura2000-gebieden t.a.v. plangebied, zie zwarte punt voor plangebied.**

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van de gemeente Oudewater. Er is geen sprake van het kappen van houtopstanden. De herplantplicht in het kader van de Wet Natuurbescherming is daarom niet aan de orde.

Het Natuurnetwerk Nederland, in de wet benoemd als de (voormalige) Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is een netwerk van natuurgebieden in Nederland om de biodiversiteit te behouden en te versterken. Via dit netwerk kunnen planten en dieren zich verspreiden, waardoor de kans op uitsterven of inteelt verkleind wordt. De NNN bestaat uit:

- Natura 2000 gebieden;
- bestaande natuurgebieden, zoals de Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, die beheerd worden volgens agrarisch natuurbeheer en;
- grote wateren, zoals meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en Waddenzee.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan van 1990, en via de planologische kernbeslissing Nota Ruimte van de voormalige Ministeries van VROM, LNV, V&W en EZ (2006) voortgezet in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, opgesteld door het Ministerie van I&M (2012). In 1995 werden de doelsoorten en natuurdoeltypen gedefinieerd, die in 2000 werden doorgevoerd in de provinciale plannen. Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de uitvoering van de NNN.

De natuur in de NNN is beschermd middels een 'nee, tenzij'-regime. Binnen de NNN zijn nieuwe projecten, plannen en handelingen met een significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN niet toegestaan, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang en reële alternatieven ontbreken. Eventuele schade moet zoveel mogelijk worden gecompenseerd en/of gecompenseerd.

#### Stikstofdepositie

Sinds 2015 werkte de overheid met het Programma Aanpak Stikstof (PAS) aan minder stikstof in de natuur. In mei 2019 heeft de Raad van State geoordeeld dat dit programma niet meer gebruikt mag worden. Per 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering van kracht geworden. Hierin worden resultaatverplichtingen voor stikstofreductie genoemd voor 2025, 2030 en 2035. Tevens is er een bouwvrijstelling. Deze geldt voor bouw, - aanleg en sloopactiviteiten. In november 2022 heeft de Raad van State uitspraak gedaan betreffende de vrijstelling van de bouwfase. Deze vrijstelling voldoet niet aan het Europese Natuurbeschermingsrecht. In projecten dient zowel de bouwfase als de gebruiksfase berekend te worden.

Het initiatief betreft de bouw van 1 woningen. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is 4,97 km. Gezien de afstand en de beperkte omvang van de geplande werkzaamheden is er geen een stikstofdepositieberekening nodig van de gebruiksfase. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van de gemeente Oudewater. Er is geen sprake van het kappen van houtopstanden. De herplantplicht in het kader van de Wet Natuurbescherming is daarom niet aan de orde.

#### Toetsing Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied maakt geen deel uit van een NNN-gebied (zie figuur 2.11). Ook zijn er geen bijzondere landschapselementen aanwezig in het plangebied. De ruimtelijke ingrepen die verband houden met de sloop van de schuur en bouw van de woning zullen vanwege de ligging van het plangebied geen schade veroorzaken aan de NNN.



**Figuur 2.14: Ligging NNN-gebieden t.o.v. het plangebied (rode stip)**  
(bron: [www.ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl))

#### Locatie onderzoek

Op donderdag 13 oktober 2022 hebben gekwalificeerde medewerkers van Watersnip Advies een Flora- en fauna-inventarisatie gedaan in het plangebied. Tevens is een indicerend vooronderzoek uitgevoerd met betrekking tot vleermuizen. Hierbij is middels de checklist van het Vleermuisprotocol van de Gegevensautoriteit Natuur geïnventariseerd welke functies het plangebied ten aanzien van vleermuizen zou kunnen vervullen. Er is als volgt te werk gegaan: a. Met behulp van een ladder is de dakconstructie van de bebouwing aan de binnen- en buitenzijde geïnspecteerd op eventueel aanwezige ruimtes. Hierbij zijn ook dakpannen gelicht. b. Met behulp van een schroevendraaier en koevoet zijn de aanwezige spleten/ruimten gecontroleerd op mogelijk gebruik als invliegopening door vleermuizen. c. Er is gezocht naar sporen die duiden op aanwezigheid van vleermuizen (bijv. uitwerpselen).

#### Conclusie en aanbevelingen

In de onderstaande tabel volgt een opsomming van de conclusies en aanbevelingen. Daarin wordt aangegeven of er bij het realiseren van de nieuwbouwplannen gevolgen zijn voor beschermde natuurgebieden of verbodsbepalingen worden overtreden.

| <b>Natuurgebieden H.3</b>     | <b>Gevolgen</b>                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Natura2000 §3.2.1             |                                                                                                                                                                                                                                             |
| - Habitattypen                | Natura 2000-gebieden Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein hebben habitattypen die zijn aangewezen als stikstofgevoelig. Door de afstand van dit natura-2000 gebied ten opzichte van het plangebied is een stikstofberekening niet nodig. |
| - Soorten                     | Nee                                                                                                                                                                                                                                         |
| NNN-gebieden §3.2.2           | Nee                                                                                                                                                                                                                                         |
| Structuurvisie Utrecht §3.2.3 | Nee                                                                                                                                                                                                                                         |

| <b>Soortgroep H.4</b>             | <b>Overtreding verbodsbepalingen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Algemeen §4.3.3 en 4.3.5          | Voor de beschermde soorten, Bruine kikker, Meerkikker, Gewone pad, Kleine watersalamander, Egel, Haas, Wezel, Vos en Woelrat, geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming door de provincie Utrecht. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden. |
| Flora §4.2                        | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Jaarrond beschermde nesten §4.3.1 | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Vissen §4.3.2                     | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Reptielen §4.3.4                  | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Zoogdieren §4.3.5                 | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Vleermuizen §4.3.6                | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Overige soorten §4.3.7            | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| <b>Soortgroep H.4</b> | <b>Overtreding verbodsbepalingen, aanvullende maatregelen vereist</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vogels §4.3.1         | Nee. Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wet natuurbescherming wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaardperiode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels. |
| Amfibieën §4.3.3      | Nee, mits voorkomen wordt dat er gedurende de voortplantingsperiode van de Rugstreeppad (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.                                                                                                                                                                                                                     |

**Figuur 2.15: Overzicht met conclusies ten gevolge van ecologisch onderzoek.**

#### Heikikker

Verder blijkt uit de bureaustudie dat de Heikikker (Wnb-hrl/ Rode lijst status ‘thans niet bedreigd’) voorkomt in de nabije omgeving van het plangebied (0-1km). De Heikikker komt voor in o.a. vochtige heidegebieden en hoog- en laagveengebieden. Hij geeft de voorkeur aan schrale omstandigheden. Voor de voortplanting is hij afhankelijk van ondiep zuur (pH 4 – 5,5) water met oevervegetatie. Verder moet er voldoende ruige en structuurrijke vegetatie aanwezig zijn waar deze kikker kan schuilen tegen predatoren. Het gewenst schrale, voedselarme habitat voor de Heikikker komt niet voor in het plangebied. Tevens is de oever beschoeid, toegang tot de oever wordt daardoor beperkt. Watervegetatie in de sloot zelf is zeer afwezig. De aanwezigheid van de Heikikker in het plangebied kan worden uitgesloten.

#### Algemene Zorgplicht

Voor planten- en diersoorten geldt in het kader van de Wet Natuurbescherming de algemene zorgplicht (artikel 1.11). Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege dient te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

### 3.5 Archeologie

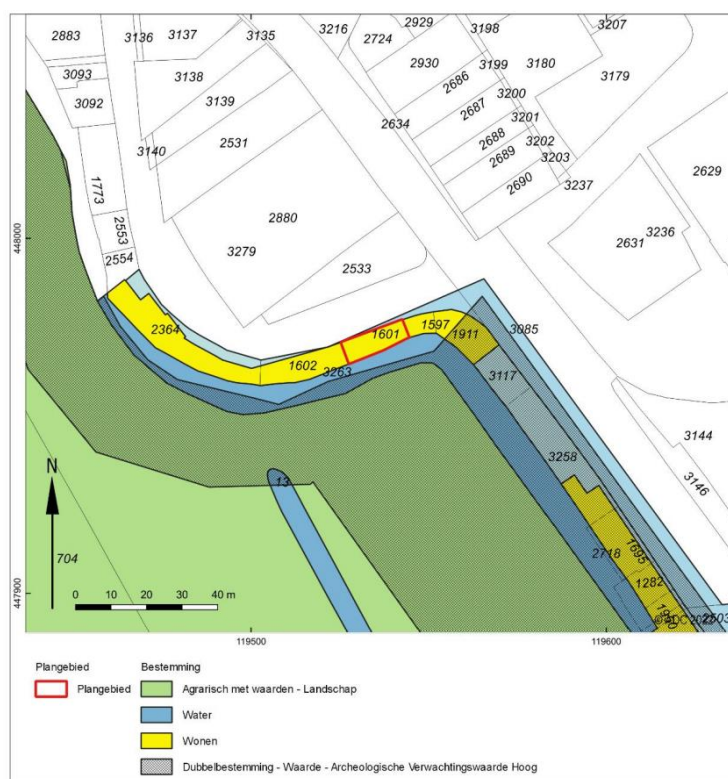
Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden en is de Monumentenwet 1988 komen te vervallen. De bepalingen van een deel van de Monumentenwet zijn opgenomen in de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Op grond van de Erfgoedwet moeten archeologische (verwachtings-) waarden gewaarborgd zijn in het bestemmingsplan.

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

#### Plan specifiek

Volgens de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Oudewater ligt de planlocatie in een zone met een lage archeologische verwachting. Daarnaast heeft ADC ArcheoProjecten, een memo opgesteld met een analyse ten aanzien van de locatie en het actueel beleid.

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan Landelijk gebied Oudewater & Willeskop, dat op 4 juli 2011 door de gemeente Oudewater is vastgesteld. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan geen dubbelbestemming voor Waarde- Archeologie gekregen. De initiatiefnemer hoeft daarom in het kader van de omgevingsvergunning geen rapport te overleggen waarin naar oordeel van de bevoegde overheid de archeologische waarde van het plangebied voldoende is vastgesteld.



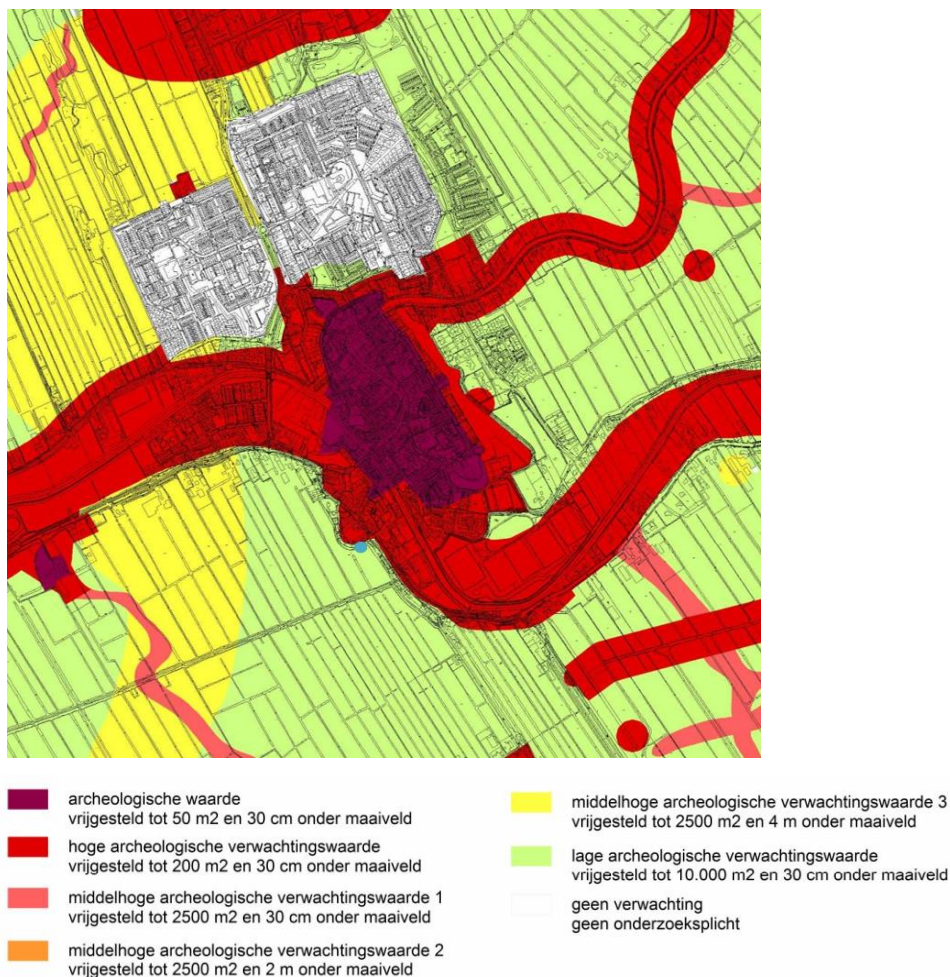
**Figuur 2.16: Plangebied weergegeven op Bestemmingsplan Landelijk gebied Oudewater & Willeskop met kadastrale kaart als achtergrond.**



Gezien de lichte funderingsconstructies van de bestaande bebouwing zijn geen diepgaande verstoringen te verwachten. Een archeologisch bureauonderzoek kan achterwege blijven indien:

- een bouwplan die betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en de bodem op een grotere diepte dan 0,3 m niet verder wordt verstoord;
- bouwwerken en bouwplannen met een oppervlakte van niet meer dan 10.000 m<sup>2</sup>;
- een bouwplan die betrekking heeft op een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 m en zonder heiwerkzaamheden zal worden geplaatst;
- bouwwerken en voorzieningen ten behoeve van instandhouding en bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden;
- activiteiten waar geen omgevingsvergunning voor bouwen vereist is;
- bouwplannen waarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgelegd.

Een archeologisch onderzoek moet conform gemeentelijke beleid worden uitgevoerd wanneer het plangebied groter is dan 10.000 m<sup>2</sup> en de verstoring dieper gaat dan 30 cm. Het boogde bebouwd oppervlak bedraagt hoogstens 54m<sup>2</sup>. Zodanig kan er worden geconcludeerd dat er geen verstoring kan worden veroorzaakt aan de ondergrond en vondsten van archeologische waarde zijn niet waarschijnlijk. De noodzaak voor een archeologisch bureauonderzoek is hierbij niet aan de orde.



**Figuur 2.17: Archeologische verwachtingskaart gemeente Oudewater, de blauwe punt geeft projectlocatie weer, een lage archeologische verwachting en vrijgesteld tot 10.000m<sup>2</sup> en 30cm onder maaiveld.**



### 3.6 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

#### Kabels en leidingen

In het plangebied liggen kabels en leidingen. Hierboven of dicht hierbij zal niet gebouwd gaan worden. Hierdoor zijn er geen beschermende maatregelen nodig. Er zullen daarentegen wel nieuwe huisaansluitingen worden geplaatst.



Figuur 2.18: Klic-melding.

#### Spuitzones en gevoelige functies

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

#### Planspecifiek

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

### **3.7 Economische uitvoerbaarheid**

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

#### Plan specifiek

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

## **4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **4.1 Overleg**

Dit postzegelbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de overleginstanties. Op deze plaats, dan wel in een separate bijlage, zullen de vooroverlegreacties van een antwoord worden voorzien.

### **4.2 Inspraakreacties en burgerparticipatie**

Op de te volgen bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan zal het voorontwerp bestemmingsplan voor zes weken ter inzage worden gelegd. Een ieder krijgt in deze periode de gelegenheid om zienswijzen in te dienen. Nadat het college besloten heeft principe-medewerking te verlenen zal dit voor zes weken ter inzage worden gelegd voor inspraak. In de eerste weken van de ter inzage legging wordt door de initiatiefnemer een informatiemoment georganiseerd voor de directe omgeving. Eventuele ingekomen zienswijzen worden verwerkt, waarna de college B&W, het postzegelbestemmingsplan vaststelt als bedoeld in art. 3.6 lid 1 onder a WRO. Vooruitlopend aan de te volgen bestemmingsplanprocedure zijn zowel direct omwonenden als meer op afstand verblijvende "buurtgenoten" geïnformeerd en gehoord over onderhavige plannen. Op 15 december 2022 heeft de initiatiefnemer, de directe burens uitgenodigd waaronder de adressen: Utrechtsestraatweg 8a/1a, Utrechtsestraatweg 30, Utrechtsestraatweg 32 en Molenwerf 32. De directe belanghebbenden zijn tevreden met het nieuwe bouwplan gezien de vormgeving en de materialisering. Voor het volledige verslag van het overleg, zie bijlagen nr. 6. De belanghebbenden vragen om aanvullende gegevens/tekeningen via mail en post, om het geheel goed door te nemen. Er wordt door de initiatiefnemer verzocht om vóór 9 januari 2023, aanvullende vragen of opmerkingen op te sturen. Na het overleg van 15 december heeft alleen de belanghebbende van Utrechtsestraatweg 30, een verzoek bij de initiatiefnemer ingediend voor een aanvullend overleg. Dit aanvullende overleg heeft plaats gevonden op 19 januari 2023. Tijdens dit overleg worden een aantal vragen toegelicht door de architect en de initiatiefnemer. De bewoner van Utrechtsestraatweg 30 geeft aan dat door de bouw van het tinyhouse, zijn zicht vanaf zijn erker op het omliggende landschap wordt belemmerd. Dit komt tevens doordat de nieuwe woning verder opschuift richting de Utrechtsestraatweg t.o.v. de positie van de bestaande schuur. De initiatiefnemer en architect geven aan dat de opschuiving zorgt dat er ruimte ontstaat voor een vereiste fietsenberging en een parkeerplaats aan de westzijde van het perceel. De initiatiefnemer stelt voor om de woning minder ver op te schuiven richting de Utrechtsestraatweg zodat het zicht, zo goed mogelijk op het open landschap vanuit de erker behouden blijft. Voor het volledige verslag van het overleg van 19 januari 2023, zie bijlagen nr. 7. De aangepaste situatie tekening is opgestuurd naar de belanghebbende op 8 februari 2023. Na het overleg 19 januari heeft de bewoner van Utrechtsestraatweg 30 aangegeven alsnog bezwaar te willen indienen, wanneer de nieuwe woning opschuift richting de Utrechtsestraatweg. De initiatiefnemer heeft derhalve besloten om de nieuwe woning te behouden op de huidige positie van de bestaande bebouwing. In principe zijn alle belanghebbenden positief tegenover de plannen; geen van hen heeft aangegeven bezwaar hiertegen te hebben. Er kan vooralsnog vanuit worden gegaan dat tegen onderhavige plannen geen zienswijzen of bezwaren worden ingediend. In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de inspraakreacties en zienswijzen beantwoord. Tevens wordt aangegeven of de inspraakreacties en zienswijzen aanleiding zijn dit postzegelbestemmingsplan te wijzigen.

### **4.3 Conclusie**

Het plan wordt maatschappelijk uitvoerbaar geacht. Gesteld kan worden dat het plan ruimtelijk geen aanpassingen verlangt en op de beoordeelde aspecten voldoet aan de beleidsmatige en wettelijke kaders. Het plan is ambtelijk voorbesproken door middel van een haalbaarheidsonderzoek en gemeente heeft een positieve grondhouding tegenover de realisering van een 'tiny house' aan de Oude Utrechtsestraatweg 1a, zie ook bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan is voldoende aangetoond.

## 5 Duurzaamheid

### Beleid

In paragraaf 2.3 van het Provinciaal beleid is verwoord dat bij het plan rekening gehouden dient te worden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. De locatie ligt binnen het stedelijk gebied (de 'rode contouren') waardoor aan deze regel moet worden voldaan.

Daarnaast is er door de gemeente Oudewater een Energie Agenda opgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat er slechts nog een vergunning verstrekt voor de bouw van nieuwbouwwoningen die energie-neutraal zijn of dat met kleine aanpassingen kunnen worden.

### Planspecifiek

Bij onderhavig plan is er rekening gehouden met energiebesparing en duurzame energiebronnen. In de BENG zijn deze meegenomen. Enkele onderdelen hieruit c.q. in aanvulling hierop lichten wij hieronder nader toe.

### Zongericht bouwen

Het woongedeelte is gericht op de zuidkant zodat maximaal gebruik gemaakt kan worden van de warmtestraling van de zon. Om oververhitting te kunnen voorkomen wordt over de volledige breedte van de pui in de achtergevel voorzieningen getroffen voor het aanbrengen van zonwering.

### Luchtwarmtepomp en PV-panelen

Per 1 juli 2018 verviel de plicht voor netbeheerders om nieuwbouw aan te sluiten op het aardgasnet. Dit is geregeld in de Wet VET (Wet Voortgang Energietransitie). Dit houdt in dat er geen nieuwe gebouwen en panden na splitsing meer mag aansluiten op het aardgasnetwerk, mits er een Omgevingsvergunning is aangevraagd voor 1 juli 2018.

Voor de omgevingsvergunning bouwen woning dient er BENG-berekening te worden opgesteld. Naar alle waarschijnlijk zal er een elektrisch aangedreven luchtwarmtepomp worden opgesteld. Deze warmtepomp voorziet de woning van warmtapwater en verwarming. De benodigde elektriciteit zal worden opgewekt met PV-panelen. Deze PV-panelen zullen op hellend dak worden geplaatst om een nul-op-de-meter situatie te creëren. De bodemwarmtepomp of luchtwarmtepomp is een verbetering in de BENG, alle andere uitgangspunten vanuit de BENG blijven onveranderd.

### Verbeterde naad- en kierdichting

Voor de gehele woning zal een verbeterde naad- en kierdichting worden toegepast om de energieverliezen te beperken. Als waarde is hiervoor aangehouden  $Q_{v10} = 0,3 \text{ dm}^3/\text{s.m}^2$ . Testen van deze maatregel is mogelijk door een luchtdichtheidstest (blowerdoortest) te laten uitvoeren conform NEN 2686, NEN-EN-ISO 9972.

### Isolatie

gevel, een Rc-waarde van 4,7 m<sup>2</sup>K/W. Een Rc-waarde van de begane grondvloer van 3,7 m<sup>2</sup>K/W. Het dak zal een Rc-waarde behalen van 6,3 m<sup>2</sup>K/W.

### Hotfill aansluiting

De wasmachine en de vaatwasser worden gevoed met warmwater vanuit het voorraadvat van de warmtepomp. Elektrisch na verwarmen vindt indien nodig plaats in de machine.

## 6 Juridische planomschrijving

### 6.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

### 6.2 Plansystematiek

#### Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. De bestemming is een beschrijving van de functies waarvoor de grond mag worden gebruikt. Op de verbeelding zijn tevens aanduidingen opgenomen met het oog op het aanwijzen van gebieden waarop een specifieke regeling binnen de regels van toepassing is. Deze aanduidingen krijgen in de regels een juridische betekenis.

#### Inleidende regels

Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen, waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert. Begrippen die zijn voorgeschreven in de SVBP2012 worden ook conform de SVBP2012 overgenomen.

#### Wijze van meten

Met het oog op het kunnen bepalen van de in de regels aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten. Tevens is aangegeven welke onderdelen van gebouwen buiten beschouwing blijven bij het toepassen van de regels. Dit betreft onder meer het in geringe mate mogen overschrijden van bouwen bestemmingsgrenzen met erkers, luifels en dergelijke. In de SVBP2012 zijn standaarden beschreven waaraan deze regels moeten voldoen. Indien van toepassing, worden deze één op één overgenomen.

#### Wijze van meten

Per bestemming zijn, voor zover noodzakelijk, de volgende onderdelen onderscheiden: • bestemmingsomschrijving;

- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de specifieke gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

### **6.3 Toelichtingen afzonderlijke bestemmingen**

#### 'Wonen'

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis gebonden beroep, met dien verstande dat de maximale oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>; met daarbij behorende:
- b. gebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde; d. tuinen en erven.



## Bijlagen

### Bijlagen 1:

Verkennd bodemonderzoek uitgevoerd door Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V.  
Projectnummer: 153309, d.d. 11 januari 2021.

### Bijlagen 2:

Akoestisch onderzoek wegverkeer door LBP | Insight B.V.  
Kenmerk: R072492aa.21BT5IO.fwi (versie:01\_001), d.d. 22 september 2021.

### Bijlagen 3:

Uitkomst haalbaarheidsonderzoek Oude Utrechtsestraatweg 1A door gemeente Oudewater.  
d.d. 5 juli 2021

### Bijlagen 4:

Adviesmemo Archeologie Oude Utrechtsestraatweg 1a Oudewater door ADC ArcheoProjecten  
d.d. 9 juni 2022

### Bijlagen 5:

Verkennd ecologisch onderzoek Oude Utrechtsestraatweg 1a Oudewater door Watersnip Advies  
Kenmerk 22A094 d.d. 23 mei 2023

### Bijlagen 6:

Verslag overleg omwonenden door Arco Architecten, d.d. 15 december 2022

### Bijlagen 7:

Verslag omwonende door Arco Architecten, d.d. 19 januari 2023

### Bijlagen 8:

Karakteristieke geluidwering van de gevel door LBP Insight B.V.  
Kenmerk: V072492aa.21BTACW.fwi, d.d. 14 maart 2023

### Bijlagen 9:

Notitie externe veiligheid door LBP | Insight B.V., d.d. 20 juni 2023.

### Bijlagen 10:

Reactie (e-mail) Advies Veiligheidsregio Utrecht (VRU), d.d. 7 juli 2023.