

BESTEMMINGSPLAN



Status	Datum	Opmerkingen
Vastgesteld	16-11-2018	
	22-02-2019	
	25-03-2019	
	05-04-2019	09-05-2019
	28-05-2019	24-06-2019

Definitief
NL.IMRO.0589.BP.Waardsedijk40-VA01

Arco Architecten BNA
Donkere Gaard 1-4
3421 AS Oudewater
Tel: 0348-561607

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	2
1.1	AANLEIDING	2
1.2	LIGGING PLANGEBIED	2
1.3	GELDENDE PLANOLOGISCHE SITUATIE	4
1.4	LEESWIJZER	5
2	PLANBESCHRIJVING / INITIATIEF	6
2.1	ONTSTAANSGESCHIEDENIS LOCATIE	6
2.2	BESCHRIJVING BESTAANDE TOESTAND	6
2.3	BESCHRIJVING NIEUWE SITUATIE	10
3	BELEIDSKADER	14
3.1	RIJKSBELEID	14
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)</i>	14
3.1.2	<i>Barro</i>	14
3.2	PROVINCIAAL BELEID	14
3.2.1	<i>Provinciale Structuurvisie 2013 - 2028</i>	14
3.2.2	<i>Provinciale ruimtelijke Verordening 2013</i>	15
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	16
3.3.1	<i>Structuurvisie Oudewater 2005</i>	16
3.3.2	<i>Bestemmingsplan "Landelijk gebied Oudewater & Willeskop"</i>	16
3.3.3	<i>Welstandsbeleid</i>	17
4	OMGEVINGSASPECTEN	19
4.1	MILIEU	19
4.1.1	<i>Bodem</i>	19
4.1.2	<i>Luchtkwaliteit</i>	19
4.1.3	<i>Geluid</i>	22
4.1.4	<i>Bedrijven en milieuzonering</i>	23
4.1.5	<i>Externe veiligheid</i>	25
4.2	WATER	27
4.3	VERKEER EN PARKEREN	30
4.4	ECOLOGIE	30
4.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	32
4.6	OVERIGE REALISERINGS- EN UITVOERINGSASPECTEN	34
4.7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
5	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	36
5.1	OVERLEG	36
5.2	ZIENSWIJZEN	36
5.3	CONCLUSIE	36
	BIJLAGE	36
	PLANKAART	37
	-	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Waardsedijk 40 te Snelrewaard betreft een voormalig agrarisch bedrijf, waarop enkele agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesitueerd. Het perceel is eveneens voorzien van diverse verhardingen ten dienste van deze voormalige bestemming. Tevens zijn grote dakdelen voorzien van asbesthoudende dakbedekking.

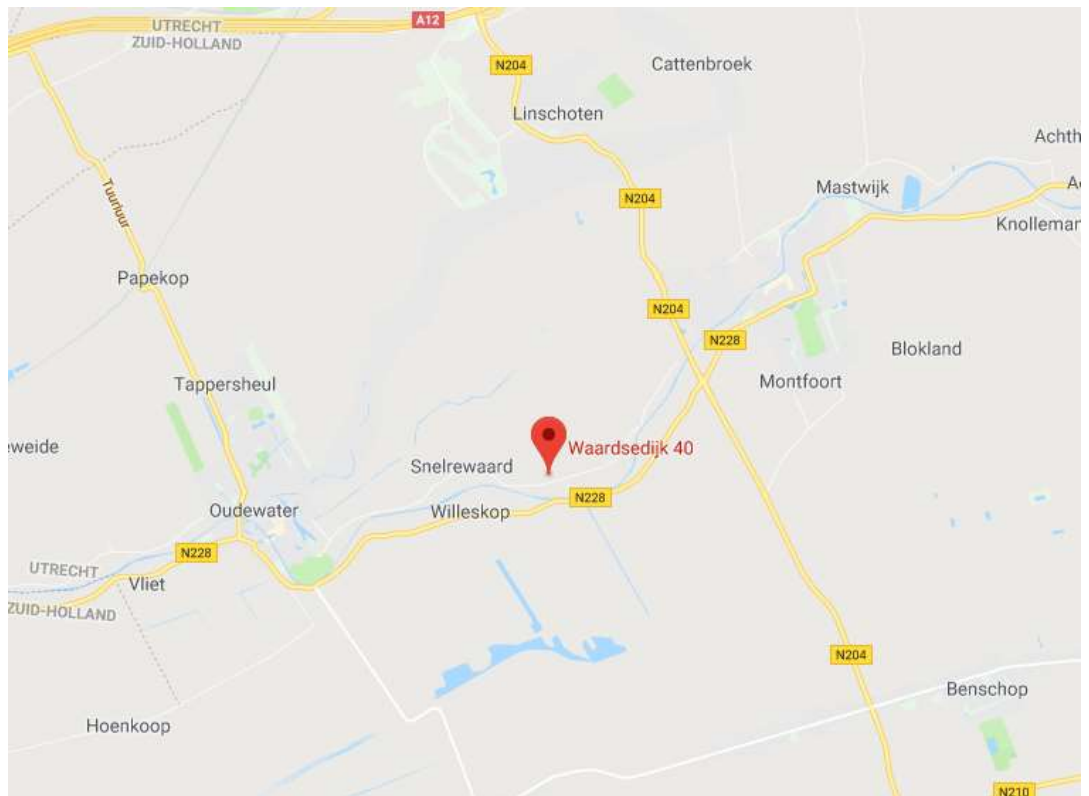
Met het wegvallen van actief agrarisch gebruik, is de wens ontstaan het perceel te herbestemmen naar een woonperceel, waarbij de voormalige bedrijfsgebouwen en verhardingen zullen worden geamoveerd. Er zal op de bestaande onderbouw, zijnde een voormalige mestkelder, een woning worden gerealiseerd, waarbij in een vergelijkbare vorm, een vrijstaand bijbehorend bijgebouw zal worden gerealiseerd, welke dienstdoet als garage annex berging en tevens voorziet in een ruimte bij de functie van theetuin. Een en ander wordt landschappelijk ingepast met een subtiële verwijzing naar de cultuurhistorische functie van verdedigingswerk.

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

1.2 Ligging plangebied

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

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



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



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

1.3 Geldende planologische situatie

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

Bestemmingsplan : Bestemmingsplan "Landelijk gebied Oudewater en Willeskop"

Raadsbesluit : 4 juli 2011

Het perceel is hier deels bestemd voor 'Agrarisch met waarden – Landschap (AW-L)' en deels voor 'Agrarische – Agrarisch bedrijf (A-AB)' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde hoog (WR-AVWH)'. Verder geldt een aantal woningen: 0.

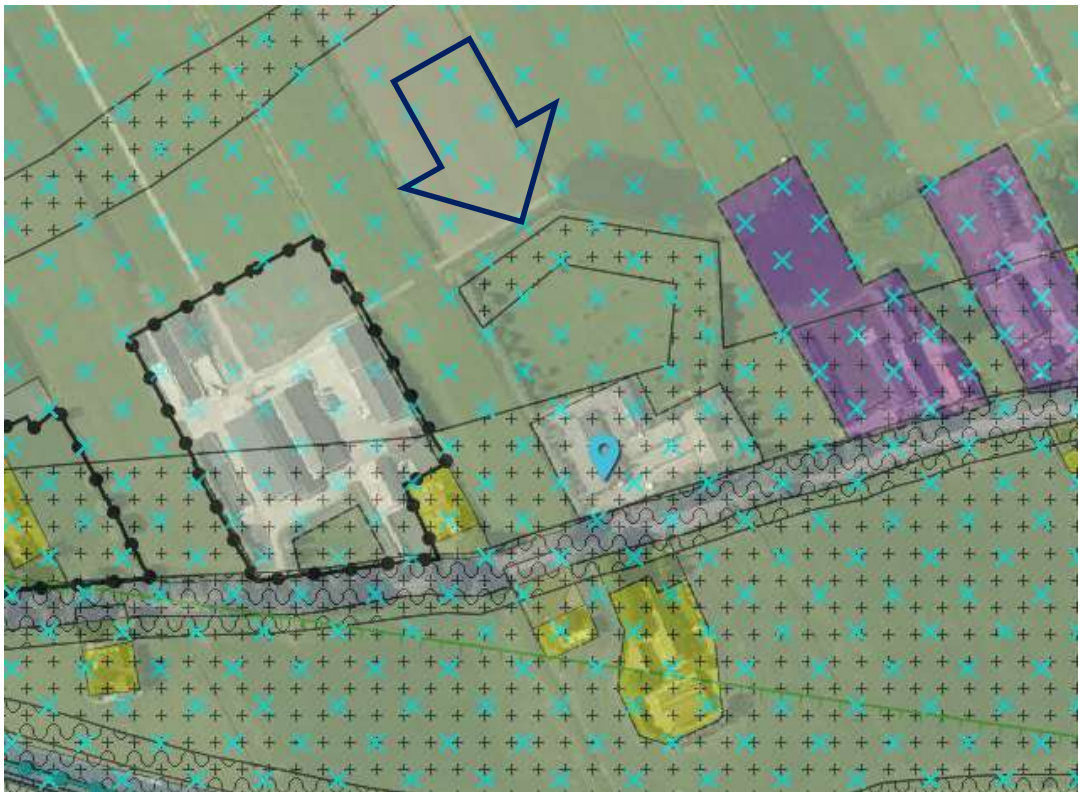
Een uitsnede van de plankaart is opgenomen in figuur 1.3.

In de regels van het vigerende bestemmingsplan is onder artikel 3.7 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het agrarische bouwperceel te wijzigen in de bestemming 'Wonen-1 (W-1)', met dien verstande dat:

- de agrarische bedrijfsvoering geheel wordt beëindigd;
- de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
- het woonhuis wordt gebruikt voor eenvoudige bewoning;
- omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- door initiatiefnemer een inrichtingsplan wordt overlegd, waarin aangetoond wordt dat de landschappelijke kwaliteit ter plaatse wordt versterkt.

Er wordt niet aan de reguliere wijzigingsbevoegdheid behorend bij de resulterende bestemming 'Wonen-1 (W-1)' voldaan. Er wordt een wooneenheid toegevoegd welke in de vorm van hoofdgebouw meer bedraagt dan 600m³ zijnde 965m³, een en ander afgestemd met MooiSticht. Zowel de toevoeging van de woning als wel de maximale inhoud van de gewenste woning is niet conform de wijzigingsbevoegdheid zoals die in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. Verder bedraagt het gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen ca. 350m² waardoor het maximum oppervlak aan bijgebouwen wordt overschreden. Tot slot mag de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk niet meer bedragen dan 3m; welke met een goothoogte van respectievelijk 3,5m en 5m eveneens wordt overschreden.

Gelet op de kwaliteitsverbetering op locatie door het wegnemen van alle voormalige agrarische bebouwing zijnde 1084m² aan bebouwd oppervlak, het saneren van grote hoeveelheden asbesthoudend dakoppervlak, het amoveren van grote hoeveelheden voormalig agrarische verhardingen, de landschappelijke inpassing van de nieuwe bouwplannen en erfinrichtingen, rekening houdend met de cultuurhistorische waarde van de locatie en gelet op het gemeentelijke beleid, in het buitengebied grotere woningen toe te staan tot 750m³ en de hieraan gekoppelde specifieke wens vanuit het advies van de ervenconsulent, grotere bouwvolumes te realiseren met een specifieke bouwvorm heeft gemeente besloten bij brief d.d. 02 april 2019 in principe medewerking te verlenen aan voorgestelde herbestemming en herinrichting van onderhavig perceel, omdat de ruimtelijke kwaliteit in voldoende mate verbetert. Om dit mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplankaart “Landelijk Oudewater & Willeskop”

1.4 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving / Initiatief

2.1 Ontstaansgeschiedenis locatie

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

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

De herinrichting van onderhavig perceel is gericht op een sanering van bestaande bebouwing en verhardingen, enerzijds resulterend in een meer open invulling passend bij het landschappelijke karakter waarin het zich bevindt, en anderzijds verwijzend naar de cultuurhistorische functie van verdedigingswerk. Een gedegen landschappelijke inpassing voorziet door toepassing van streekeigen elementen in een natuurlijke inbedding in het landschap, waarbij de combinatie van bouwvolumes door vorm en plaatsing een verwijzing vormen naar het historische gebruik.

2.2 Beschrijving bestaande toestand

Het perceel waarop het plan betrekking heeft, staat kadastraal bekend als gemeente Snelrewaard, sectie B, nummers 578-579-818 (figuur 2.1). Nummer 818 behoort wel tot het perceel, maar valt buiten het plangebied.





Figuur 2.2: Uittreksel kadastrale kaart (verkleind)

Op het perceel Waardsedijk 40 Snelrewaard staat een tweetal voormalig agrarische bedrijfsgebouwen, zijnde een loopstal (zuidwest) en een wagenschuur (noordoost), beide voorzien van mestkelder, en omzoomd door diverse verhardingen en sleufsilo's. De loopstal is bedekt met asbesthoudende dakbedekking. Het perceel is middels een smalle en een brede inrit toegankelijk en wordt omkaderd door sloten, welke door het afwijkende verloop in het slagenlandschap, globaal de historische functie van vestingwerk verraden. Het terrein voor en direct rondom de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing werd tot voor kort ingezet als agrarisch bedrijfsmatig terrein, het erachter liggende weilandje, werd begrazen door kleinvee.



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

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





Figuur 2.4: Foto's bestaande bebouwing

2.3 Beschrijving nieuwe situatie

De beoogde ontwikkeling betreft het amoveren van de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, en het herbestemmen van het perceel naar een woonperceel. Hierbij wordt tevens de asbesthoudende dakbedekking van de zuidwestelijke loopstal gesaneerd. De mestkelder onder de loopstal wordt niet meer in gebruik genomen, en zal worden geamoveerd en worden aangevuld. De mestkelder onder de bestaande wagenschuur blijft behouden en dient als onderbouw voor de nieuw te realiseren woning. Deze kelder voorziet in opslag van hemelwater enerzijds en mogelijk als waterbuffering voor een duurzaam verwarmings-/koelingsstelsel. Schuin westelijk naast de woning wordt een bijbehorend bouwwerk gerealiseerd, welke dienstdoet als garage annex berging en tevens ruimte biedt aan een functie als theetuin, vergaderruimte dan wel expositieruimte, waarvoor naast dit bijgebouw eveneens buitenruimte wordt gereserveerd (op de plankaart voorzien van specifieke aanduiding). Deze aanvullende functies vinden plaats op kleine schaal en hebben derhalve geen volwaardig bedrijfsmatig karakter. Het effect van de genoemde functies op het woon- en leefklimaat van omliggende woningen blijft hierdoor tot een minimum beperkt.

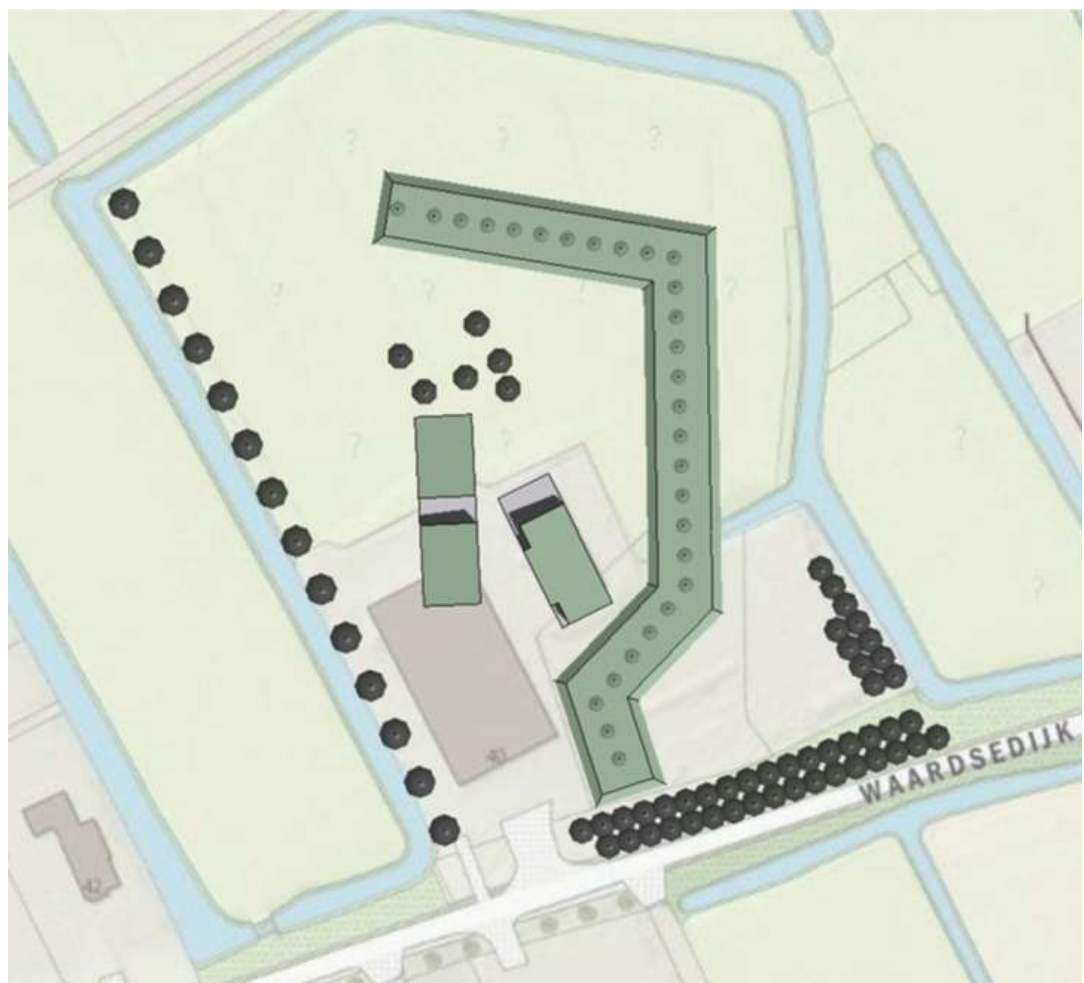
Zowel de woning als het bijbehorend bouwwerk zijn enkellaags en voorzien van een flauw hellend lessenaarsdak. De vormgeving en plaatsing op het perceel en ten opzichte van elkaar, verwijst naar de historische functie van verdedigingswerk. Deze verwijzing wordt versterkt door de landschappelijke inpassing op het perceel, waarbij de vorm van de inmiddels verdwenen aarden wal middels een groene inpassing weer zichtbaar wordt gemaakt.

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

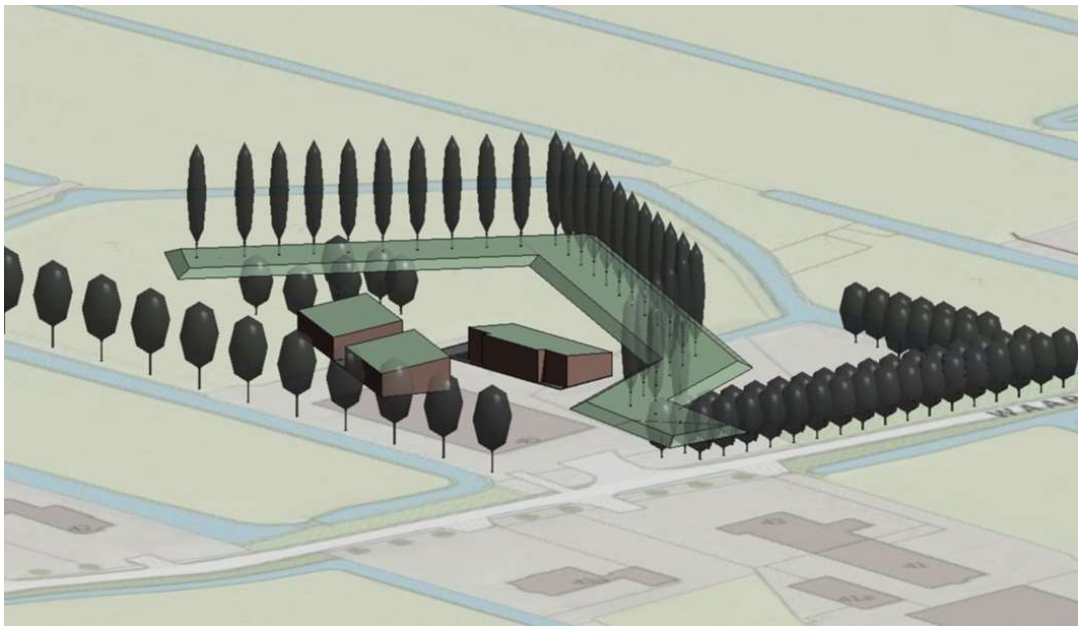
Door amovering van voormalig agrarische bebouwing ontstaan ondanks het realiseren van nieuwe bebouwing ruime doorzichten. Door de plaatsing van de nieuwe bebouwing ontstaat een luchtig ensemble, passend bij het voorstel van de ervenconsulent. Het terugbrengen van de voormalige vorm van verdedigingswerk gecombineerd met het zo veel mogelijk verwijderen van bestaande verhardingen en sleufsilos en het plaats maken voor streekeigen groen wordt het weidekarakter en de landschappelijke diversiteit versterkt, en blijft de cultuurhistorische lading van de locatie in het landschap zichtbaar.

De sanering van thans aanwezige asbesthoudende dakvlakken compleet de landschappelijke kwaliteitsverbetering op onderhavig perceel.

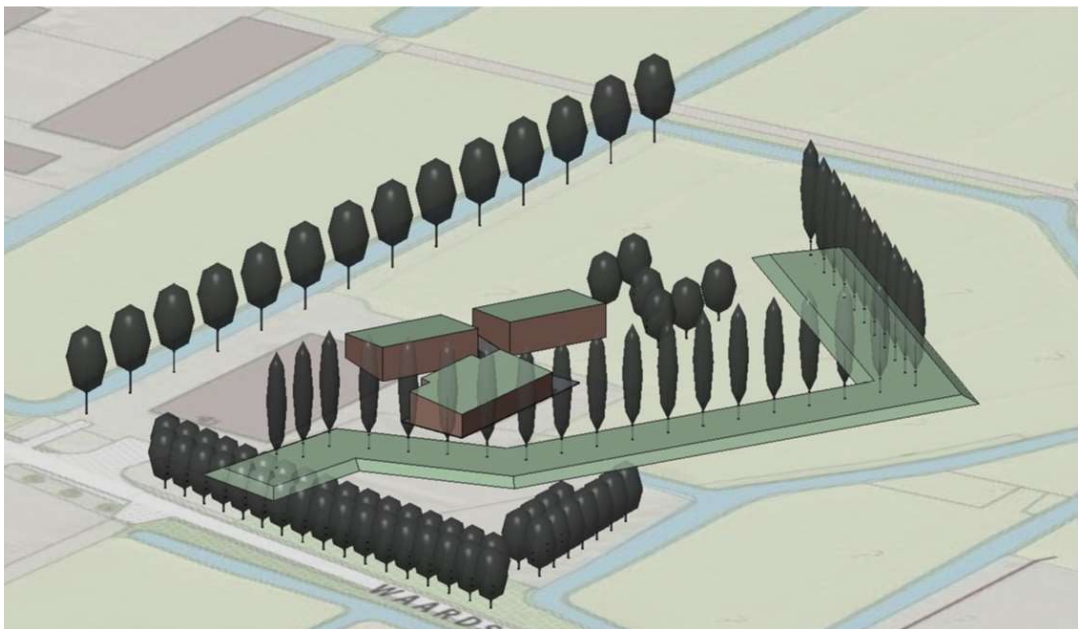
Het gebruik van de gronden ten behoeve van de in "Wonen-1 (W-1)" genoemde doeleinden en het in gebruik nemen van de voorgestelde bijgebouwen, zal gepaard gaan met een realisatie van het erfinrichtingsplan, zoals opgenomen in het bijgevoegde advies van de ervenconsulent, een en ander op te leveren uiterlijk begin 2022. Hiermee is de 'reconstructie' van het voormalige verdedigingswerk gereed en waarneembaar in het jaar van "350 jaar Oude Hollandse Waterlinie".



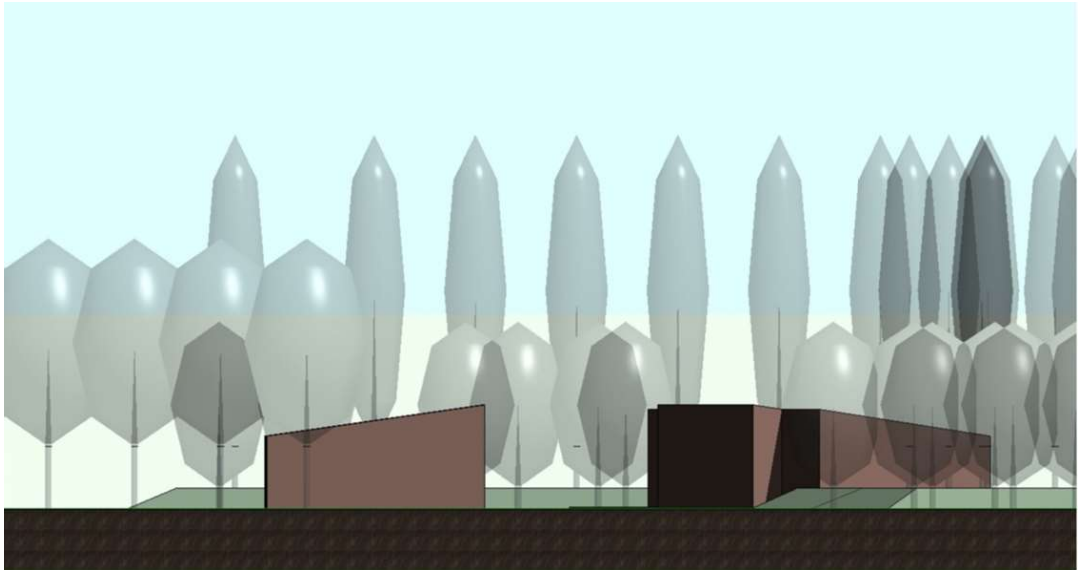
Figuur 2.5: Nieuwe situatie
Bestemming 'Wonen'



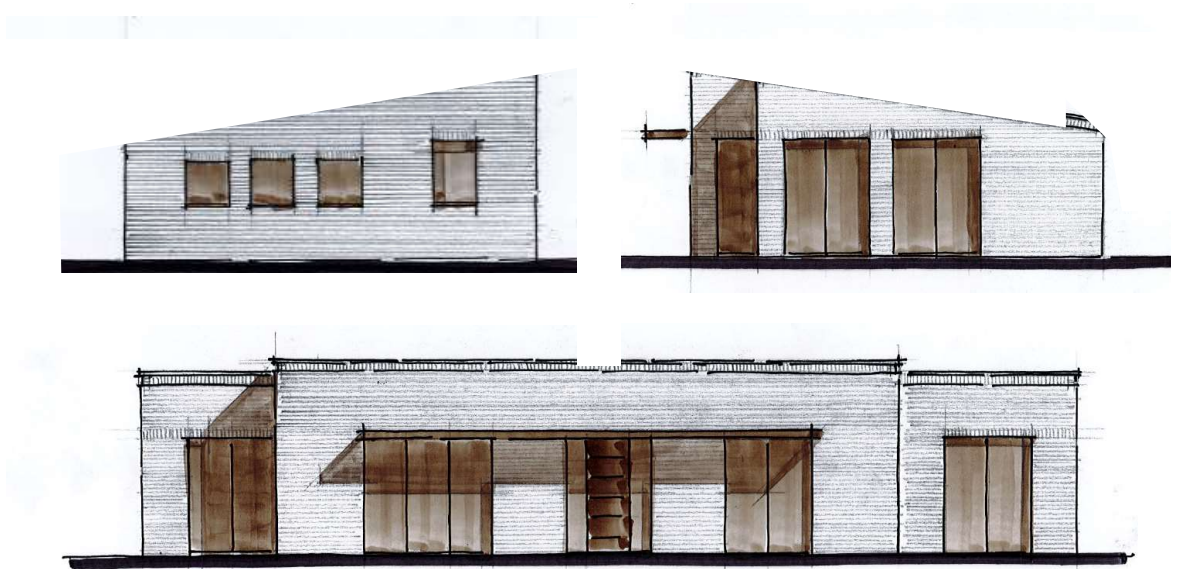
Figuur 2.6: 3D Impressie



Figuur 2.7: 3D Impressie



Figuur 2.8: 3D Impressie



Figuur 2.9: Nieuwe situatie
Visualisering woningtypologie

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

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

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

3.1.2 Barro

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

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Structuurvisie 2013 - 2028

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het plangebied aan de Waardsedijk 40 Snelrewaard is aangeduid als 'Landelijk gebied' en valt in het Groene Hart. De bestaande bedrijfsactiviteiten vallen onder de noemer agrarisch bedrijf in het landelijk gebied. De vervolgfunctie naar wonen is passend, temeer de herbestemming gepaard gaat met amoveren van voormalige agrarische bebouwing en voorziet in landschappelijke inpassing. De provinciale belangen worden hierdoor niet geschaad.

3.2.2 Provinciale ruimtelijke Verordening 2013

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

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

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

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

In de PRV zijn onder Art. 3.11 voorwaarden opgenomen welke gesteld kunnen worden bij de functiewijziging van een (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar een woonfunctie met extra woningen, "ruimte-voor-ruimte". Middels de PRV kan provincie deze voorwaarden laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau. In het vigerende bestemmingsplan zijn deze voorwaarden voor "ruimte-voor-ruimte" als wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid vormt primair de onderlegger voor de herbestemming van onderhavig perceel. Vanuit provinciaal beleid zijn er derhalve geen beperkingen aan voorgestelde planontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Oudewater 2005

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

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

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

3.3.2 Bestemmingsplan "Landelijk gebied Oudewater & Willeskop"

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

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf (A-AB)' te wijzigen in de bestemming 'Wonen-1 (W-1)'. Reden hiervoor is het proces van terugloop van het aantal agrarische bedrijven. In artikel 3.7.1, lid a zijn de volgende voorwaarden opgenomen die van toepassing zijn op het voorliggende bestemmingsplan:

1. de agrarische bedrijfsvoering geheel wordt beëindigd;
2. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
3. het woonhuis wordt gebruikt voor eenvoudige bewoning;
4. de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
5. door initiatiefnemer een inrichtingsplan wordt overlegd, waarin aangetoond wordt dat de landschappelijke kwaliteit ter plaats wordt versterkt;

ad. 1:

De agrarische bedrijfsvoering wordt geheel beëindigd.

ad. 2:

Dit aspect wordt uiteengezet in hoofdstuk 4.1.3 Geluid; Milieu.

ad.3:

Er is op onderhavig perceel nog geen wooneenheid aanwezig; er zal een woning worden toegevoegd. Als tegenprestatie voor het toevoegen van een wooneenheid wordt de volledige hoeveelheid voormalige agrarische bebouwing, zijnde 1084 m2 aan bebouwd bedrijfsoppervlakte geamoveerd. Omdat zowel de voorgestelde woning als de bijbehorende bouwwerken groter zijn in uitvoering dan dat dit gangbaar is in het vigerende bestemmingsplan, is aan de hand van het advies van de ervenconsulent de vormgeving en schaal van de gebouwen, als wel de plaatsing op het perceel specifiek toegespitst op de historische functie van het perceel als verdedigingswerk. De landschappelijke inpassing op locatie versterkt deze historische functie doordat de vorm van de inmiddels verdwenen aarden wal middels een groene inpassing weer zichtbaar wordt gemaakt.

ad. 4:

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

ad. 5:

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

3.3.3 Welstandsbeleid

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

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

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

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

De gewenste situatie als besproken in hoofdstuk 2.3 Beschrijving nieuwe situatie, is bij welstandszitting door MooiSticht in principeakkoord bevonden. Na verdere uitwerking zal de commissie de uitgewerkte ontwerpen wederom beoordelen. Eventuele door de commissie gemaakte opmerkingen zullen worden overgenomen.



Figuur 3.1: Uitsnede plankaart welstandsnota Gemeente Oudewater

4 Omgevingsaspecten

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

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

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

Bij herinrichtingsituaties is doorgaans een bodemonderzoek noodzakelijk in het kader van de Woningwet. Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Om een uitspraak te kunnen doen over de milieukundige situatie ter plaatse is ervoor gekozen een historisch bodemonderzoek uit te voeren op basis van de richtlijnen van de NEN 5725. Dit onderzoek is uitgevoerd door Lawijn Advies & Management te Polsbroek (rapportnr. 18.3660-A1, d.d. 8 februari 2019). Uit de resultaten van dit onderzoek valt het volgende af te leiden:

“Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten bestaat, conform de richtlijnen van de Wet Bodembescherming, geen aanleiding tot nader onderzoek. De verkregen resultaten geven geen milieutechnische bezwaren ten aanzien van de voorgenomen herinrichting van de locatie, en het afgeven van een omgevingsvergunning.”

Indien bij de herinrichting van de locatie grond of verhardingsmateriaal zal vrijkomen, dient er rekening mee te worden gehouden dat hiervoor beperkte hergebruikmogelijkheden bestaan. De toepassingsmogelijkheden voor dit materiaal op een andere locatie dienen te worden bepaald aan de hand van de voorwaarden van het Besluit bodemkwaliteit en/of de Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Oudewater (regio Noordwest-Utrecht).”

Betreffende bodemrapportage is als bijlage toegevoegd.

4.1.2 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

Tabel 4.1: Grenswaarden maatgevende stoffen.

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
24-uurgemiddelde concentratie	max.35keer per jaar meer dan 1g/m ³	Vanaf 11 juni 2011	

fijn stof (PM _{2,5}) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	vanaf januari 2015
--	-----------------------------	----------------------	--------------------

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

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM-bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit opgesteld.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL) is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Doel van het NSL is:

- Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren door tijdig aan de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit te voldoen.

Het NSL is een bundeling van de regionale actieprogramma's en de Rijksmaatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het NSL bevat enerzijds maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en anderzijds ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren. Het NSL brengt deze twee aspecten in evenwicht. Het Rijk coördineert het nationale programma. Het Rijk maakt met provincies en gemeenten afspraken over toetsbare resultaten; in de gebieden moeten de normen voor luchtkwaliteit stap voor stap dichterbij komen. De overheden kunnen op die resultaten worden afgerekend. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriële Regelingen (mr) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden, waaronder de AMvB en Ministeriële Regeling niet in betekenende mate (afgekort NIBM).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en/of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling "niet in betekenende mate" bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

- Woningbouw en kantoorlocaties: $0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg en $0,0004 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000006 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatiebepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Planspecifiek

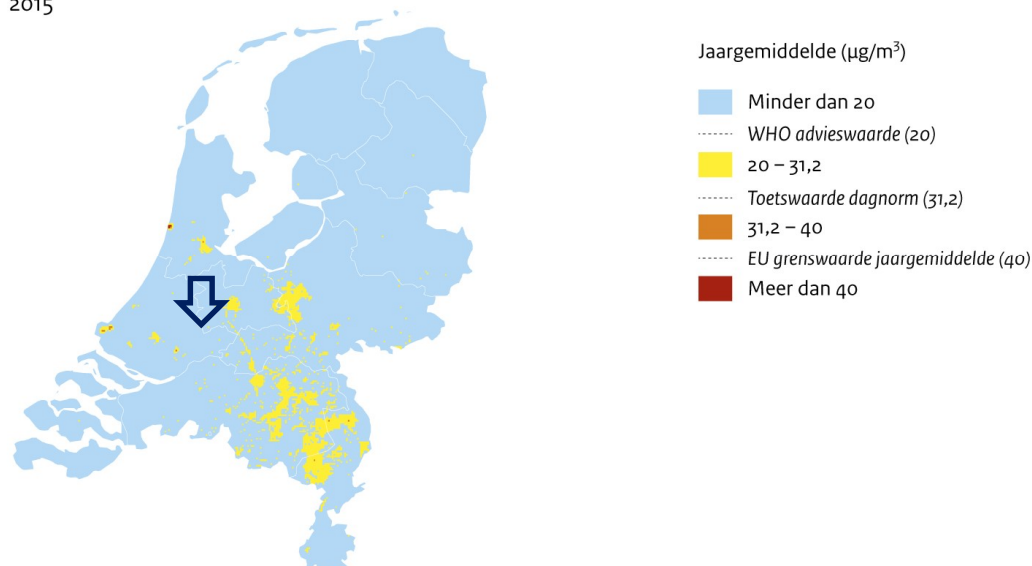
Een plan voldoet in de regel aan het NIBM-criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Onderhavige herbestemming voldoet aan beide criteria; nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is in onderhavig geval dan ook niet noodzakelijk.

De WHO en de GGD hanteren advieswaarden voor fijnstof (PM₁₀) van 20 µg/m³ en voor fijnstof (PM_{2,5}) van 10 µg/m³ hetgeen lager ligt dan de wettelijke grenswaarden.

Uit figuur 4.1 blijkt dat op onderhavige locatie aan de advieswaarde wordt voldaan. Uit figuur 4.2 blijkt dat de advieswaarde reeds nog wordt overschreden. Voor PM_{2,5} geldt een Europese grenswaarde van 25 µg/m³ voor het jaargemiddelde. De WHO beschouwt deze grenswaarde als interimdoelstelling op weg naar een advieswaarde van 10 µg/m³ (WHO, 2006). De huidige waarde wordt vooralsnog gezien als acceptabele concentratie. De vanaf 2009 zichtbare daling in concentratie PM_{2,5} geeft een positieve prognose op het behalen van de advieswaarde in de nabije toekomst. Een goed woon- en leefklimaat is derhalve op onderhavige locatie voldoende geborgd.

Concentratie fijn stof (PM₁₀)

2015



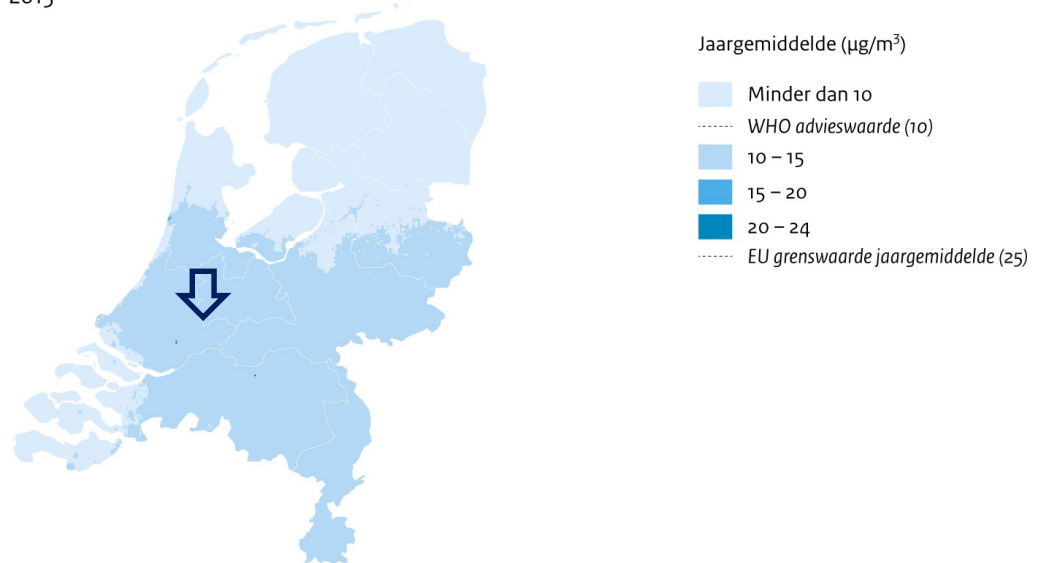
Bron: RIVM, 2016

PBL/okt16
www.clo.nl/nlo24315

Figuur 4.1: Concentratie fijn stof (PM₁₀) (bron RIVM)

Concentratie fijnere fractie van fijn stof (PM_{2,5})

2015



Bron: RIVM, 2016

PBL/okt16
www.clo.nl/nlo53207

Figuur 4.2: Concentratie fijn stof (PM_{2,5}) (bron RIVM)

4.1.3 Geluid

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

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

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

Planspecifiek

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

Bij verandering van een bestemmingsplan waarbij nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd, moet er getoetst worden aan de Wet geluidhinder. Hierbij moeten alle gezonde wegen worden meegenomen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen ook de 30 km/uur wegen te worden meegenomen. Het plangebied ligt in de zone van de Waardsedijk en de provinciale weg N228. Beide wegen hebben een maximumsnelheid van 60 km/uur. Door LPB Sight te Nieuwegein is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapportnummer R072657aa.18E2AJZ.fwi, d.d. 10 oktober 2018). Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de geluidbelastingen veroorzaakt door de Waardsedijk en de N228 ruim lager liggen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Wegverkeerslawaai vormt daarom geen belemmering voor het plan en het verlenen van hogere waarden is niet nodig.

4.1.4 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

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

Onderzoek/ beoordeling

Sprake is van een rustig buitengebied, omdat er sprake is van een beperkte functiemenging en het perceel niet aan een grote doorgaande weg is gesitueerd. De richtafstanden gelden voornamelijk voor het onderdeel geluid. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 4.1 vermeld.

Tabel 4.1: Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

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

Tabel 4.2: Overzicht nabijgelegen milieubelastende activiteiten.

Bedrijf	Adres	Feitelijke afstand rustig buitengebied	Opmerking
Melkveehouderij P.W. Lekkerkerker	Waardsedijk 44	64m	gemeten tussen bouwblokgrens en geurgevoelig object
Dierenpension Joffer's Place	Waardsedijk 38	55m	gemeten tussen bouwblok en geurgevoelig object
Loon- en Verhuurbedrijf Van der Louw	Waardsedijk 36	147m	gemeten tussen bouwblok en geurgevoelig object

Een melkveehouderij valt onder de noemer milieucategorie 3.2 met een richtafstand van 50m in zowel rustig-, als gemengd gebied. Hiervoor is de het Activiteitenbesluit van toepassing (zie hierna).

Een dierenpension valt onder milieucategorie 3.2 met een richtafstand van 100 meter in een gemengd gebied.

Een agrarisch loonbedrijf (b.o. > 500m²) valt onder milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter in een rustig gebied.

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

Wet geurhinder en veehouderij

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

Activiteitenbesluit

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

Tabel 4.3 Minimale afstanden landbouwbedrijven.

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

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

Planspecifiek

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

De afstand van het dierenpension op Waardsedijk 38 tot aan het voorgestelde bouwblok van Waardsedijk 40 is 55m; de richtafstand in de Handreiking is 100m. Ten tijde van de oprichting van het dierenpension is een geluidswal gerealiseerd tussen het dierenpension op Waardsedijk 38 en onderhavig perceel, welke in een geluidsonderzoek in 2006 is beoordeeld op geluidswerendheid. De resultaten van dit onderzoek zijn in de 1^e herziening van het bestemmingsplan Waardsedijk 38 opgenomen, waarover Raad van State bij uitspraak

200902832/1/R3 d.d. 31 maart 2010 heeft geoordeeld dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Hierbij wordt geacht voldoende te zijn aangetoond, dat het dierenpension geen geluidshinder geeft vanwege hondengeblaf aan de direct omliggende woningen.

De afstand van het agrarisch loonbedrijf op Waardsedijk 36 tot aan het voorgestelde bouwblok van Waardsedijk 40 is 147m; de richtafstand in de Handreiking is 50m. Een goed woon- en leefklimaat kan in deze nieuwe situatie worden gegarandeerd.

De melkveehouderij op Waardsedijk valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. De vereiste afstand van emissiepunten van dierverblijven tot de gevel van een geurgevoelig object moet buiten de bebouwde kom ten minste 50m bedragen. In dit geval bedraagt de afstand meer dan 50m, en wordt dus voldaan aan de vereiste afstand.



Figuur 4.3: Uitsnede bestemmingsplankaart “Landelijk Oudewater & Willeskop”
Indicatief weergegeven bestemmingsvlak “Wonen -1 (W-1)”

4.1.5 Externe veiligheid

Het hoofdstuk “externe veiligheid” belicht meerdere aspecten die de herbestemming van de planlocatie naar “Wonen” aangaan. Hier wordt puntsgewijs verder op in gegaan.

Wettelijk kader

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

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

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van de PR:
Rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
Langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is opgenomen, dat voor iedere toename van het GR een verantwoordelijkheidsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Risicokaart Utrecht

De risicokaart Utrecht geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de Risicokaart (figuur 4.4) is vermeld dat in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gevestigd.

Inrichtingen

Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Er is op ca. 355m¹ van de planlocatie op Hekendorpse Buurt 65 een bovengrondse propaantank aanwezig is van 5.000 liter met een PR van 40 meter. Deze tank is onlangs ontmanteld in verband met beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van autobedrijf Lodder. Voor het overige zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle bedrijven gevestigd.

Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedgebied van de transport as, dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Transport over water

Er liggen in de directe omgeving van het plangebied geen vaarwegen met een route gevaarlijke stoffen. De gekanaliseerde Hollandse IJssel vormt geen route gevaarlijke stoffen. Er zijn derhalve geen beperkingen voor de planlocatie.

Transport over spoor

Er liggen in de directe omgeving geen spoorbanen. Met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor geldt, dat het afwegingsgebied voor het stellen van randvoorwaarden in de ruimtelijke ordening in principe is gemaximaliseerd op 200 meter van het spoor (aan beide zijden). Er zijn derhalve geen beperkingen voor de planlocatie.

Wegtransport

Er liggen in de directe omgeving van het plangebied geen rijkswegen met een route gevaarlijke stoffen. Er zijn derhalve geen beperkingen voor de planlocatie.

Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt vanaf 11 november 2014 het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen. Er dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in de AMvB.

Er liggen in de nabijheid van de planlocatie geen buisleidingen. Er zijn voor wat betreft het transport door buisleidingen derhalve geen beperkingen voor de planlocatie.

Elektromagnetische straling

Er bevindt zich zuid-zuidwestelijk van het plangebied een straalpad. Het straalpad is ter plaatse van het plangebied 225m breed en overlapt het plangebied niet; het plangebied ligt op 68m van het straalpad verwijderd. De vrijkomende elektromagnetische straling is dermate laag, dat deze geen risico vormen voor de volksgezondheid. Het aanwezige straalpad vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen planwijziging.

Planspecifiek

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



Figuur 4.4: Uitsnede risicokaart Nederland (plangebied met kader aangeduid).

4.2 Water

“Waterkoers!” Waterbeheerplan 2016-2021

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

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

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

Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)

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

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

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

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

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

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

Ruimtelijke ontwikkelingen

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

Planspecifiek

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is verantwoordelijk voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in het zuidelijke deel van de Provincie Utrecht en een klein deel van de Provincie Zuid-Holland. Onderhavige locatie ligt binnen het beheersgebied van dit waterschap. Het plangebied is in figuur 4.5 omkaderd.

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

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

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

Verder betreft de waterkering ter plaatse van de Waardsedijk, ten noorden van de Gekanaliseerde Hollandse IJssel een regionale waterkering. Deze waterkering is beschermd met de dubbelbestemming "Waterstaat-waterkering". Vrijwel de gehele planlocatie valt buiten deze beschermingszones, zie hiervoor figuur 4.6.

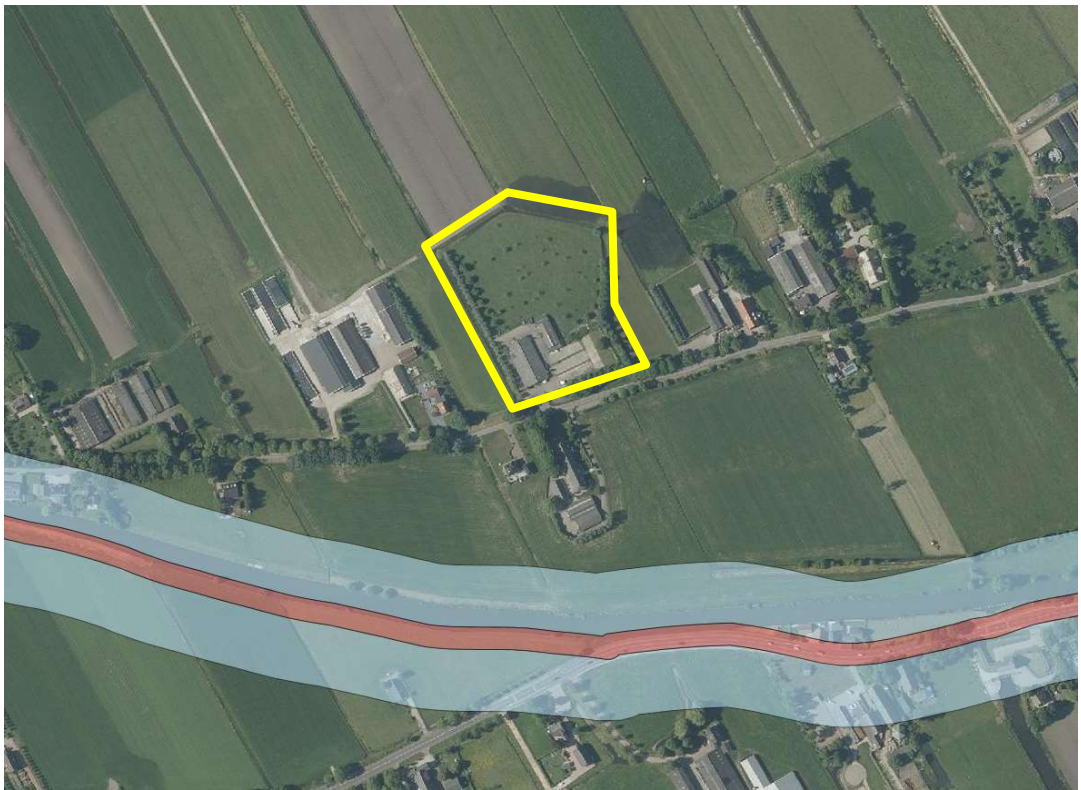
Als uitvloeisel van onderhavig bestemmingsplan zal sprake zijn van een afname van afwaterend oppervlak. Voorts worden geen watergangen gedempt. De hoeveelheid oppervlaktewater blijft in beginsel gelijk.

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

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



Figuur 4.5: Legger oppervlaktewater 2012 (bron HDSR)



Figuur 4.6: Legger regionale waterkeringen 2010 (bron HDSR)

4.3 Verkeer en parkeren

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

Verkeer

De herbestemming van het agrarisch perceel naar een woonperceel heeft geen negatieve gevolgen voor de verkeersgeneratie. Het perceel heeft eigen inritten, waarbij door het wegnemen van de agrarische bestemming de noodzaak van in- en uitrijdend agrarisch landbouwverkeer vervalt, hetgeen een verbetering betekent van de verkeersgeneratie.

Parkeren

De noodzakelijke parkeervraag kan volledig beantwoord worden op eigen terrein.

Planspecifiek

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

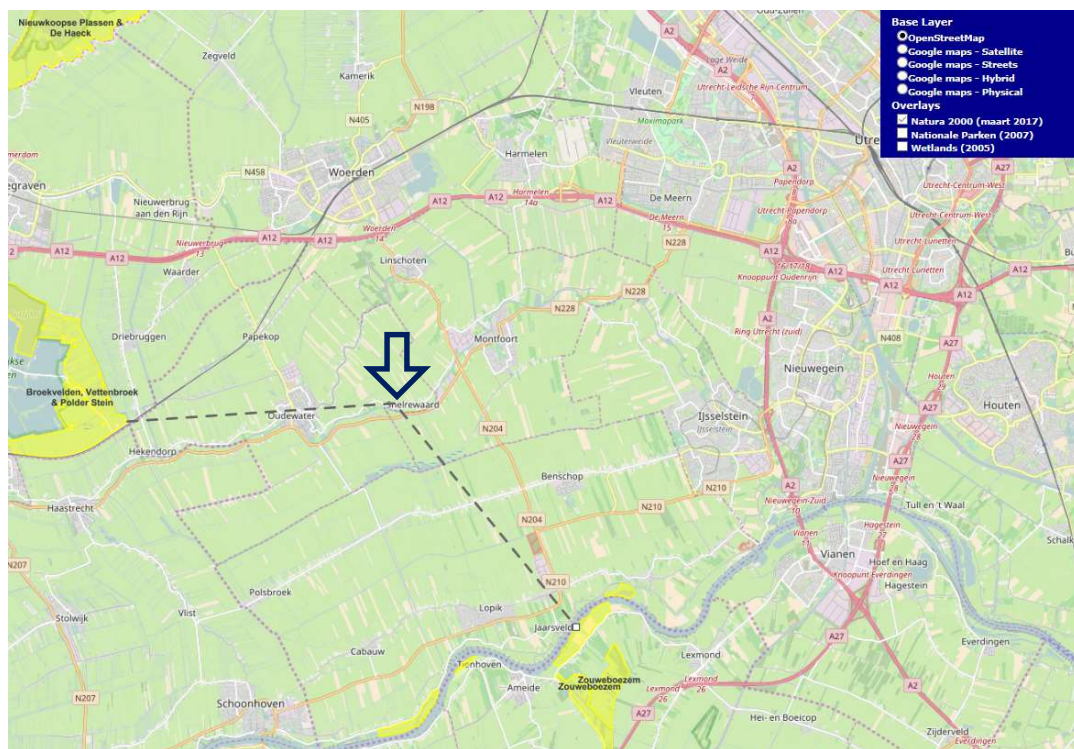
4.4 Ecologie

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

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

Planspecifiek

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied of beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein', bevindt zich op een afstand van circa 7,8 km ten westen van het plangebied. Overige Natura2000-gebieden liggen op meer dan 8,2 km afstand. Sprake is van een kleinschalige herbestemming van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, gepaard gaande met amovering van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en verhardingen, wat voorziet in een verbetering van landschappelijke kwaliteiten. De planwijziging heeft derhalve geen effect op dit Natura2000-gebied.



Figuur 4.7: Kaart Natura 2000 gebieden (bron Alterra Wageningen)

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

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

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

Planspecifiek

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het plangebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. In verband met het vorenstaande is een ecologisch onderzoek uitgevoerd door Watersnip Advies te Reeuwijk (rapportnummer 18A059, d.d. mei 2019). Hieruit kan worden geconcludeerd dat de geplande werkzaamheden die gepaard gaan met de

herbestemming van het perceel, geen verstoring veroorzaken aan beschermde planten- en diersoorten. Wel geldt een algemene zorgplicht, waarbij verstoringen aan flora en fauna zo veel mogelijk dient te worden voorkomen.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

Planspecifiek

Het plangebied ligt langs een ontginningsas met een hoge archeologische verwachting. Hier is sprake van bijzondere archeologische verwachtingen voor bewoningssporen die samenhangen met de ontstaansgeschiedenis van Oudewater uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Op de archeologische verwachtingskaart (figuur 4.8) heeft het plangebied een hoge verwachtingswaarde.

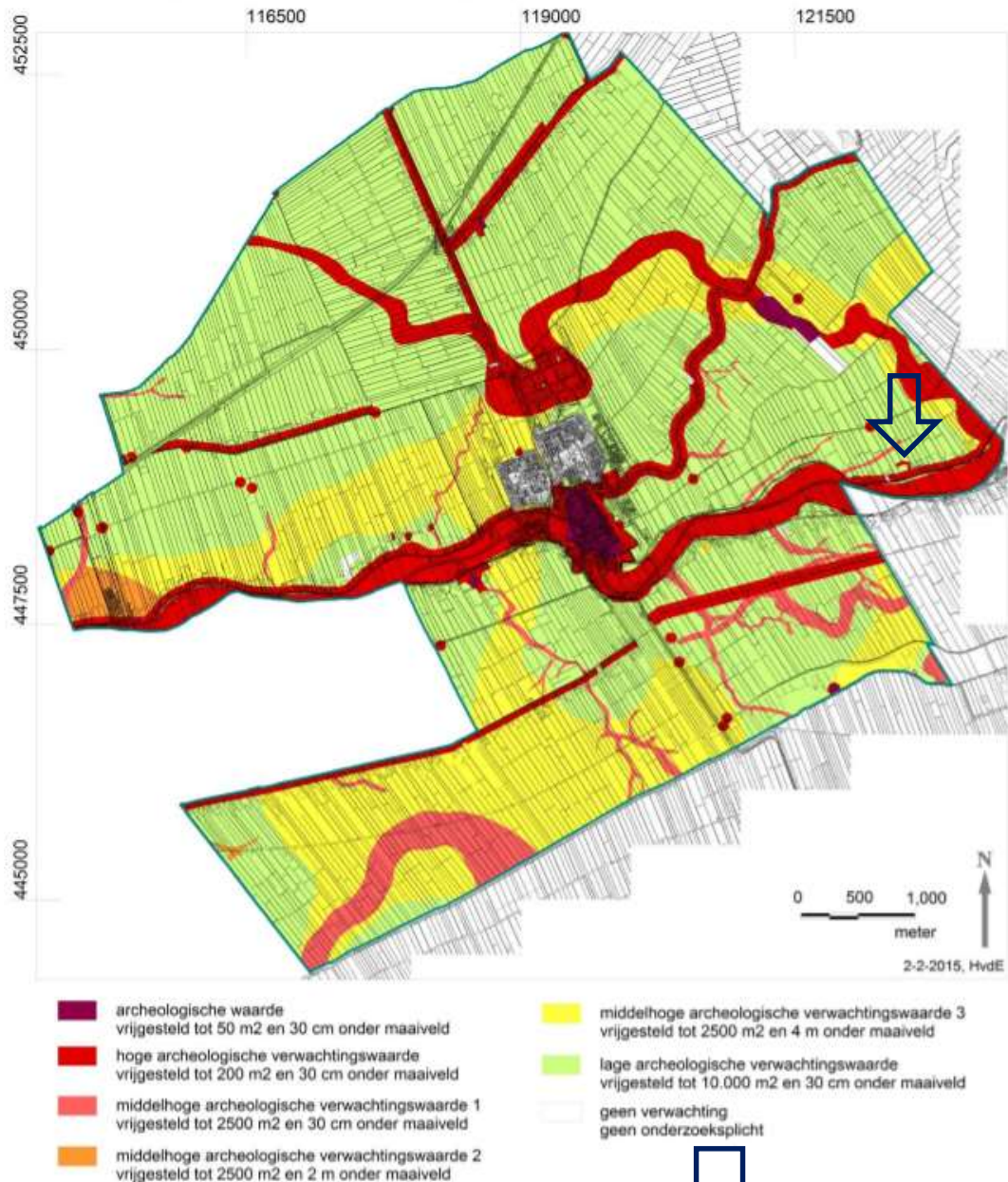
Hoewel de ondergrond van de planlocatie ten tijde van het agrarische gebruik door bouw- en verhardingsactiviteiten is verstoord, hebben met name de delen op het perceel waarop minder diep is gefundeerd en ontgraven nog steeds een hoge verwachtingswaarde. Verder maakt de locatie deel uit van een voormalige verdedigingslinie, welke resulteert in een hoge verwachtingswaarde. Derhalve is ervoor gekozen een archeologisch bureauonderzoek uit te voeren om gespecificeerde verwachtingen in kaart te brengen. Dit onderzoek is uitgevoerd door ADC ArcheoProjecten te Amersfoort (rapportnr. 4767, d.d. 4 juni 2019). Uit de resultaten van dit onderzoek valt in hoofdlijnen het volgende af te leiden:

Oude kaarten wijzen uit dat in het plangebied rekening moet worden gehouden met overblijfselen van de Linie van de Pleit. Deze zullen echter gezien de in het verleden uitgevoerde afgravingen en de aanleg van agrarische bebouwing zijn verstoord. Toch zijn naar verwachting plaatselijk, buiten de locaties van de ingegraven kelders en funderingssleuven, nog intacte sporen en vondsten aan te treffen. Daarom wordt geadviseerd, in geval van grondwerkzaamheden buiten de locaties van de huidige bebouwing, een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P). De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Indien echter de aanlegdiepte van de funderingen niet dieper reikt dan de huidige bouwvoor (de bovenste 30 cm van het oorspronkelijke maaiveld) wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Betreffend volledige archeologisch bureauonderzoek is als bijlage toegevoegd.

Archeologische beleidskaart gemeente Oudewater

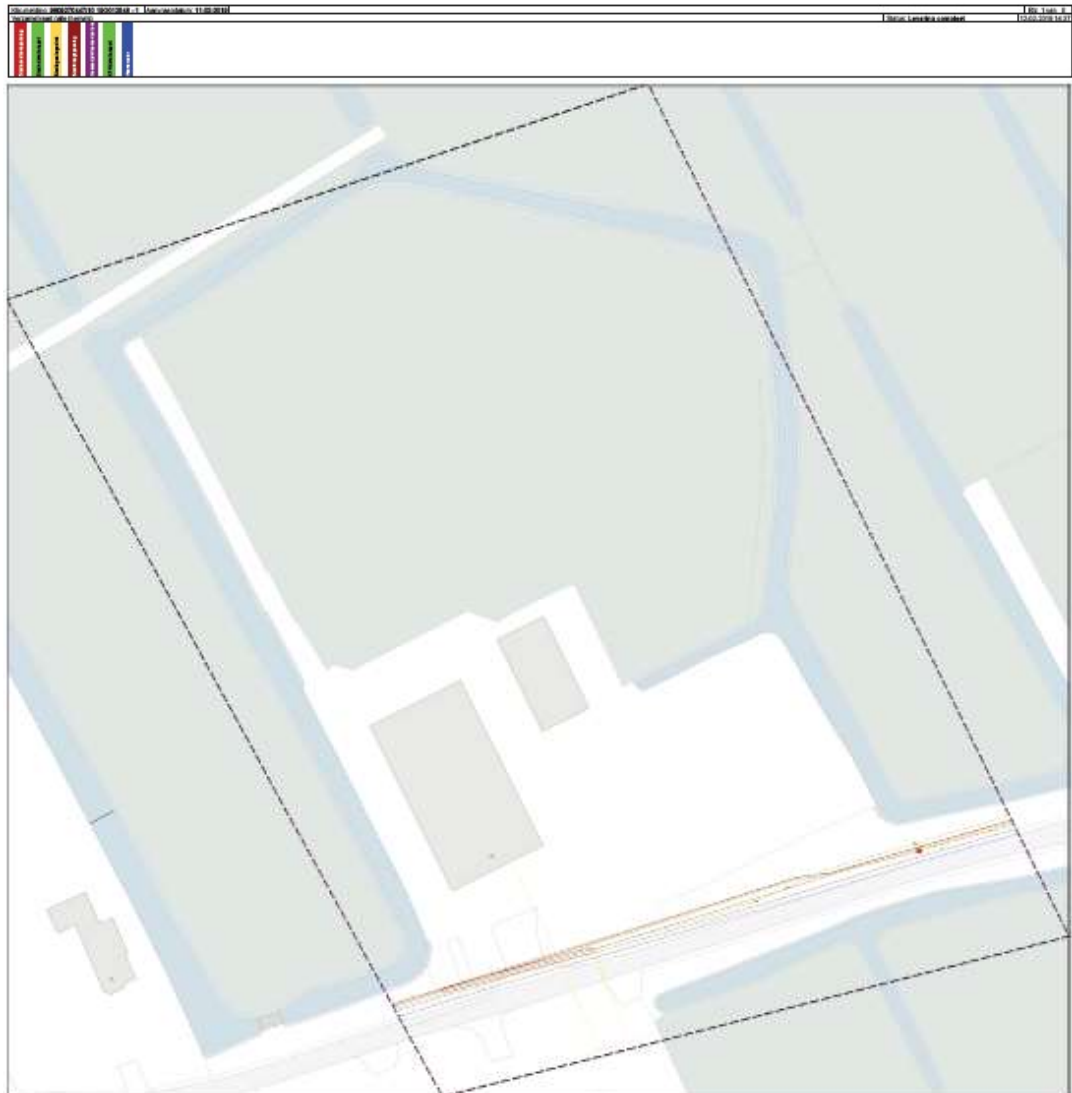


Figuur 4.8: Uitsnede archeologische beleidskaart Gemeente Oudewater.

4.6 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

Kabels en leidingen

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



Figuur 4.9: 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.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

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

Planspecifiek

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

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

5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Overleg

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

5.2 Zienswijzen

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

5.3 Conclusie

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

Bijlage

Verkennd bodemonderzoek Lawijn Advies & Management
Rapportnr. 18.3660-A1, d.d. 8 februari 2019

Asbestinventarisatie AA&C Nederland BV
Rapportnr. 18-9391.A3, d.d. 18 oktober 2018

Archeologisch bureauonderzoek ADC ArcheoProjecten
Rapportnr. 4767, d.d. 4 juni 2019

Wegverkeerslawaaionderzoek LBP Sight
Rapportnr. R072357aa.18E2AJZ.fwi, d.d. 10 oktober 2018

Ecologisch onderzoek Watersnip Advies
Rapportnr. 18A059, d.d. mei 2019

Advies terreininrichting ervenconsulent
Ruimte voor ruimteregeling, maart 2019
Landschap Erfgoed Utrecht

Plankaart

