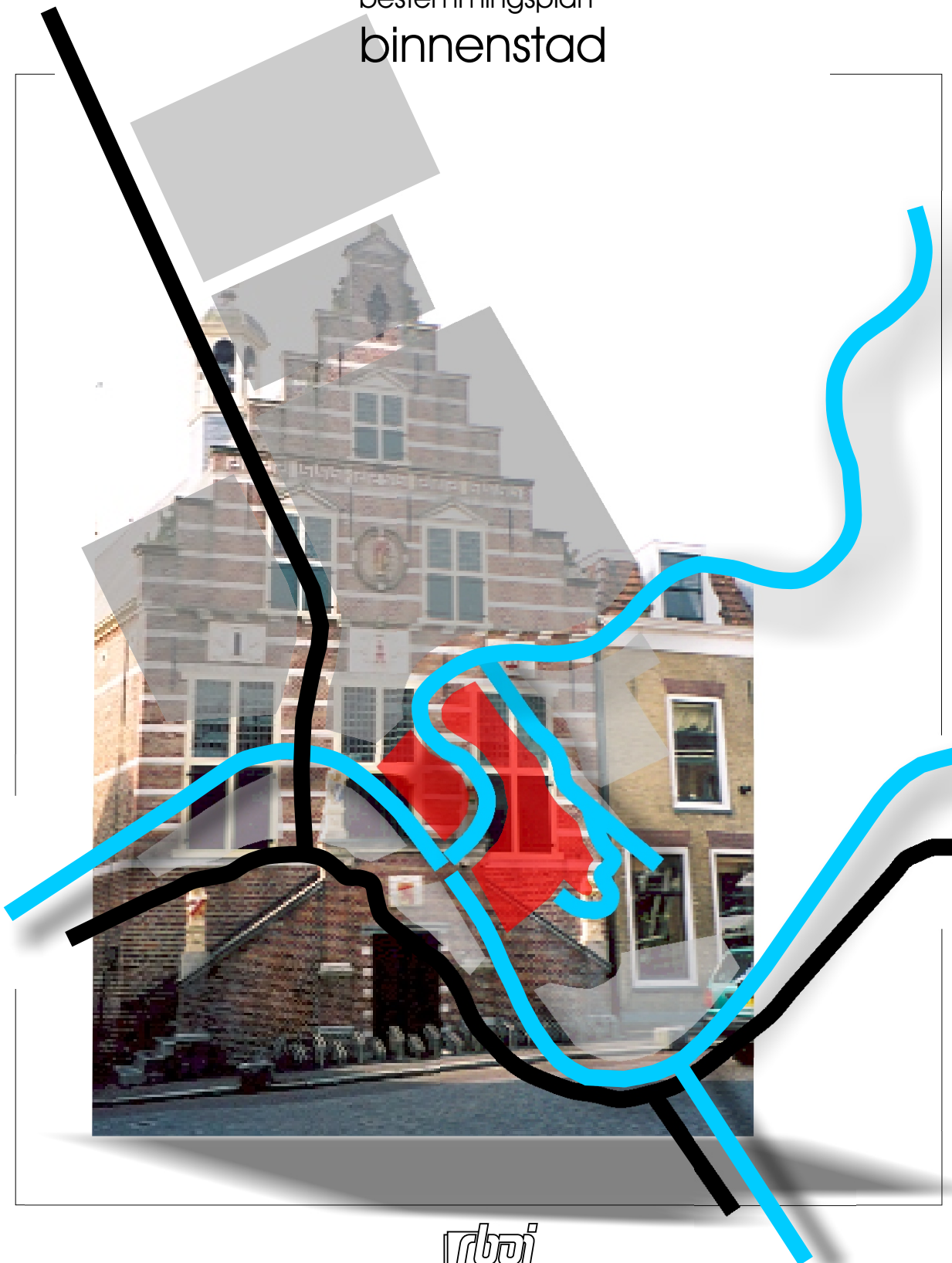


oudewater

bestemmingsplan
binnenstad



oudewater

binnenstad

bestemmingsplan

procedure

plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	beroep
10029.00	9 aug. 2005	8 juni 2006		

opdrachtleider : drs A.Th.M. Hoedemaker

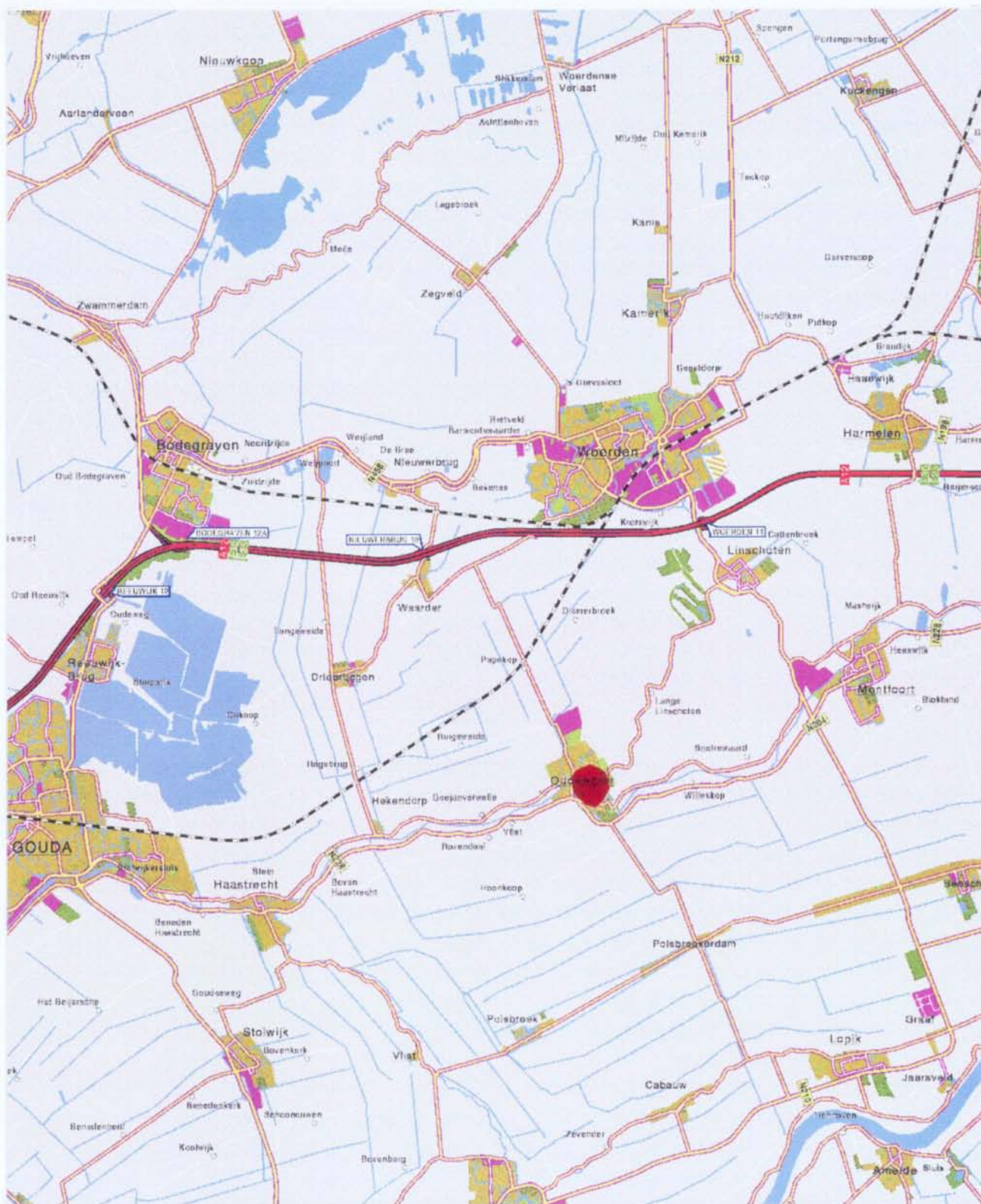
Inhoud van de toelichting

1

1. Inleiding	blz. 5
1.1. Aanleiding	7
1.2. Ligging plangebied	7
1.3. Vigerende regeling	7
1.4. Beoogd product	8
1.5. Leeswijzer	8
2. Beleidskader	9
2.1. Rijksbeleid	9
2.2. Provinciaal en regionaal beleid	11
2.3. Gemeentelijk beleid	12
2.4. Conclusie	16
3. Ruimtelijke analyse	17
3.1. Ligging in groter verband	17
3.2. Ontstaansgeschiedenis	17
3.3. Archeologie	18
3.4. Ruimtelijke hoofdstructuur	19
3.5. Deelgebieden	21
3.6. Inrichting openbare ruimte	25
3.7. Monumenten en beeldbepalende panden	27
3.8. Zonering beschermd stadsgezicht	27
3.9. Nieuwe ontwikkelingen	29
4. Functionele analyse	33
4.1. Wonen	33
4.2. Detailhandel, dienstverlening en horeca	35
4.3. Bedrijven en kantoren	36
4.4. Recreatie en toerisme	36
4.5. Maatschappelijke en sociaal-culturele voorzieningen	37
4.6. Verkeer	37
5. Milieuaspecten	41
6. Visie	51
6.1. Samenvatting beleidskader	51
6.2. Samenvatting ruimtelijke en sectorale bouwstenen voor beleid	51
6.3. Ruimtelijke en functionele visie	52
7. Juridische planbeschrijving	57
7.1. Planvorm	57
7.2. Uitgangspunten voor de kaart en voorschriften	58
8. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	65
8.1. Economische uitvoerbaarheid	65
8.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	65
9. Overleg ex artikel 10 Bro	77

Bijlagen:

1. Toelichting aanwijzing beschermd stadsgezicht.
2. Literatuurlijst.
3. Bedrijfsinventarisatie d.d. januari 2003.
4. Horeca-inventarisatielijst d.d. januari 2003.
5. Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten en aanpak milieuzonering.
6. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten.



 plangebied

figuur 1.1
ligging plangebied

Centraal in het Groene Hart, op de grens van Utrecht en Zuid-Holland, waar de Lange Lin-schoten en de Hollandsche IJssel samenkomen, ligt de stad Oudewater. Temidden van het grootschalige open polderlandschap vormt Oudewater een compacte stedelijke kern. Het landelijk gebied is overwegend in gebruik bij de veehouderij, heeft belangrijke landschappelijke en ecologische waarden en is recreatief zeer aantrekkelijk. De stad Oudewater is cultuurhistorisch van grote betekenis en de stadskern is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het wonen, de voorzieningen en bedrijven zijn de belangrijkste functies naast de toeristisch-recreatieve functie.

Het beleid van de gemeente Oudewater is gericht op het versterken van de positie van Oudewater als monumentale stad in het Groene Hart. Aan dit beleid wordt via meerdere sporen inhoud gegeven. Centraal staan daarbij het toeristisch-recreatief beleid, het monumentenbeleid en het beleid inzake natuur en landschap.

Om ruimte te kunnen bieden aan hiermee samenhangende gewenste ontwikkelingen en om ongewenste ontwikkelingen te kunnen tegenhouden of bij te sturen binnen de kaders van een historisch waardevolle stedenbouwkundige structuur, is een actueel en op huidige beleidsinzichten afgestemd bestemmingsplan onontbeerlijk. Om die reden heeft het gemeentebestuur van Oudewater besloten om de vigerende bestemmingsplannen voor de kern Oudewater integraal te herzien. In het verlengde van het bestemmingsplan voor het landelijk gebied dat in 1998 werd vastgesteld, zijn twee nieuwe bestemmingsplannen opgesteld, een plan voor de binnenstad en een plan voor de rond de binnenstad gelegen woongebieden.

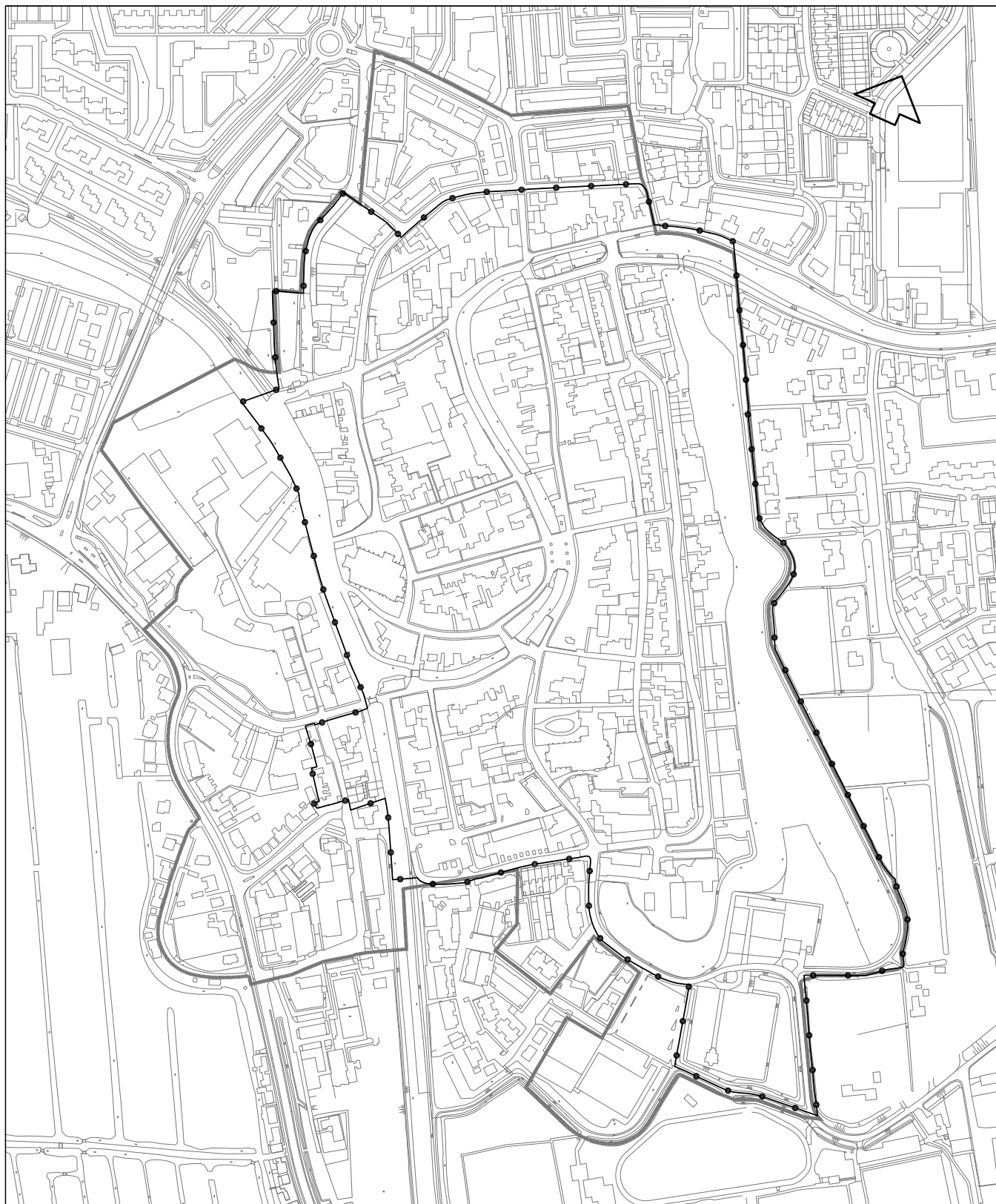
Als eerste stap in het planproces van de opstelling van een nieuw bestemmingsplan voor de binnenstad van Oudewater, is een Nota van uitgangspunten opgesteld. In deze nota zijn de achtergronden en inhoud van het gemeentelijk beleid voor de binnenstad van Oudewater beschreven. Daarbij is voortgebouwd op de reeds ingezette beleidskoers en de daaraan ten grondslag liggende plandocumenten.

De Nota van uitgangspunten heeft in de periode februari-maart 2002 ter inzage gelegen en bewoners en belanghebbenden zijn in die periode in de gelegenheid gesteld om schriftelijk te reageren op de nota en de hierin opgenomen plannen. Van deze gelegenheid is in beperkte mate gebruikgemaakt.

Op basis van de Nota van uitgangspunten is vervolgens het voorontwerpbestemmingsplan, bestaande uit 1 plankaart met bijbehorende voorschriften en toelichting opgesteld. Het voorontwerpbestemmingsplan d.d. 27 februari 2003 is onderwerp van inspraak en overleg geweest en vervolgens aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC) voorgelegd. Aan de hand van de binnengekomen inspraak- en overlegreacties en het advies van de PPC, is het voorontwerp aangepast tot ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan d.d. 9 augustus heeft van 31 augustus 2005 tot en met 12 oktober 2005 ter inzage gelegen. Met inachtneming van de zienswijzen is het plan op 8 juni 2006 door de gemeenteraad van de gemeente Oudewater vastgesteld.

Na afronding van de inspraak en overlegprocedure heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om in het ontwerpbestemmingsplan d.d. 9 augustus de uitvoering van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHO) mogelijk te maken door middel van wijzigingsbevoegdheden. Het IHO omvat de bouw van 4 scholen in combinatie met woningen/appartementen, een gezondheidscentrum en een bibliotheek op de locaties:

- Papenhoeflaan;
- Immanuëlschool.
- Mariaschool;
- Hoek Wijngaardstraat/St. Janstraat;
- Versluys (Bolwerk);
- De Noort Syde II.



-  grens vigerend plan
-  grens nieuw bestemmingsplan

figuur 1.2
grens vigerend bestemmingsplan
en grens nieuw bestemmingsplan

Gegeven de over deze voorgenomen ontwikkelingen naar voren gebrachte zienswijzen en het oordeel van de commissie Grondgebiedzaken hierover, heeft het college van burgemeester en wethouders bij nader inzien besloten om het IHO eerst verder uit te werken alvorens ontwikkelingen door middel van een bestemmingsplan juridisch planologisch mogelijk te maken. De in het ontwerpbestemmingsplan d.d. 9 augustus 2005 opgenomen wijzigingsbevoegdheden zijn hierdoor komen te vervallen. De betreffende locaties zijn in het voorliggende bestemmingsplan conform de huidige situatie bestemd. In de toelichting van het bestemmingsplan is met deze nieuwe beleidslijn rekening gehouden. De hoofdstukken 8 en 9, waarin de inspraak- en overlegreacties worden beantwoord, zijn echter ongewijzigd gebleven, omdat in het voorontwerp nog geen wijzigingsbevoegdheden ten aanzien van de IHO-locaties waren opgenomen.

1.1. Aanleiding

Op 18 januari 1977 is het grootste gedeelte van de binnenstad van Oudewater aangewezen als beschermd stadsgezicht in de zin van artikel 20 van de Monumentenwet. De toelichting en kaart behorende bij deze aanwijzing zijn opgenomen in bijlage 1. In de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is uiteraard in belangrijke mate reeds het kader voor het ruimtelijk beleid aangegeven. In het verlengde van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is in 1980 een bestemmingsplan vastgesteld voor de oude kern van Oudewater. Dit bestemmingsplan heeft de afgelopen jaren als toetsingskader gefungeerd voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Gegeven de actuele beleidsinzichten en gerealiseerde en in voorbereiding zijnde ontwikkelingen, is het gewenst dit vigerende bestemmingsplan te actualiseren. Relevante aanleidingen tot dit nieuwe bestemmingsplan zijn:

- het ruimtelijk beleid van rijk en provincie, zoals vastgelegd in Nota Ruimte (2006), het "Streekplan Utrecht" (2004) en diverse beleidsdocumenten inzake het Groene Hart;
- nieuw gemeentelijk beleid inzake volkshuisvesting, verkeersveiligheid en parkeren, zoals vastgelegd in de structuurvisie Oudewater, het "Beleidsplan Wonen in Oudewater", het "Verkeersveiligheidsplan" en de "Parkeernotitie binnenstad Oudewater";
- de voorgenomen wijziging van de Woningwet en de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Dit geactualiseerde bestemmingsplan kan echter ook gekwalificeerd worden als een beschermend plan, als bedoeld in artikel 36 van de Monumentenwet.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied vormt het centrale en historische deel van de kern Oudewater en wordt begrensd door de Hollandsche IJssel, het Arminiusplein, de Westsingel, het Lefébureplein, de Van Veenendaalstraat, het Dr. Plesmanplantsoen, de Van de Griendstraat, de Noord-Linschoterkade, de Nieuwe Singel, de Waardse Dijk, de Groenekade, de Zuiderwal, het Gasplein, de Stormkade, de achterzijde van de panden aan de Molenwal en de IJsselverre (zie figuur 1.1).

1.3. Vigerende regeling

Voor het plan gebied vigeert momenteel het bestemmingsplan Stadskern uit 1980 (zie figuur 1.2). Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 26 mei 1983 en goedgekeurd op 11 september 1984. Op 30 augustus 1990 is voor dit plan een partiële herziening vastgesteld. Deze is goedgekeurd op 26 maart 1991.

1.4. Beoogd product

Het ruimtelijk beleid voor de binnenstad van Oudewater moet richting geven aan gewenste ontwikkelingen en randvoorwaarden formuleren waarbinnen die ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De ruimtelijke beleidsvisie is gebaseerd op een heldere analyse van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en de ontwikkelingen die zich daarin voordoen, waarbij rekening wordt gehouden met de relevante beleidskaders.

Gegeven het karakter van het plangebied en de bestaande ruimtelijke kwaliteit, vervult het bestemmingsplan een belangrijke beheers- en gebruiksfunctie en staat het slechts in beperkte mate nieuwe ontwikkelingen toe. De juridische planvorm is om deze redenen afgestemd op het beleid dat erop is gericht de aanwezige functies en cultuurhistorische kwaliteiten te behouden en zo mogelijk te versterken en plannen voor nieuwe ontwikkelingen binnen de planperiode te kunnen realiseren. Gezien het gewenste behoud van de ruimtelijke en functionele structuur en de cultuurhistorische waarden van de kern, is gekozen voor een gedetailleerde bestemmingsregeling waarin iedere functie van een eigen toegesneden bestemmingsregeling wordt voorzien. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de wijziging van de Woningwet ten aanzien van de regeling van de vrije bouwwerken en de relatie tussen het bestemmingsplan en welstand.

1.5. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een samenvatting van het actuele beleidskader voorzover relevant voor het opstellen van het bestemmingsplan en in het bijzonder voor beoogde ontwikkelingen in het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op het beleid van rijk, provincie en gemeente. De gemeentelijke beleidsdocumenten komen hier beknopt aan bod.

Hoofdstuk 3 bevat de ruimtelijk analyse van het plangebied waarbij een duidelijke relatie is gelegd met de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht. Tevens komen hier de nieuwe ontwikkelingen aan bod. In hoofdstuk 4 volgt de functionele analyse waarbij een relatie is gelegd met het gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 5 worden de relevante milieuaspecten behandeld. In hoofdstuk 6 wordt de gebiedsvisie, gericht op het behoud van functies en kwaliteiten en het mogelijk maken van gewenste ontwikkelingen in het plangebied, verwoord.

Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een toelichting gegeven op de gekozen planvorm en de gedachten die ten grondslag liggen aan de juridische regeling.

De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid komen aan de orde in hoofdstuk 8.

Ten slotte wordt in hoofdstuk 9 aandacht besteed aan het gevoerde overleg met instanties zoals bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

Het gemeentelijk beleid voor de binnenstad van Oudewater dient vorm en inhoud te krijgen binnen de "krijtlijnen" van het geldende beleidskader zoals deze zijn uitgezet door met name rijk en provincie. Binnen die krijtlijnen heeft de gemeente speelruimte om een eigen invulling te geven aan de visie op de gewenste ontwikkelingen in de kern. Daar waar een gewenste ontwikkeling strijdig is met het beleid van rijk of provincie, is een goede onderbouwing van die afwijkende visie noodzakelijk om planologische medewerking te verkrijgen. Daarnaast is natuurlijk het vigerend gemeentelijk beleid van betekenis voor de uiteindelijke bestemmingsregeling voor het plangebied.

In dit hoofdstuk komen achtereenvolgens aan de orde:

- Nota Ruimte;
- Nota Belvédère;
- Flora- en faunawet;
- Streekplan Utrecht 2005-2015;
- Nota Niet van gisteren;
- Waterbeheersplan 2003-2007;
- Integraal ontwikkelingsperspectief Hollandse IJssel meer dan water;
- Waterstructuurvisie;
- het gemeentelijk beleid.

2.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

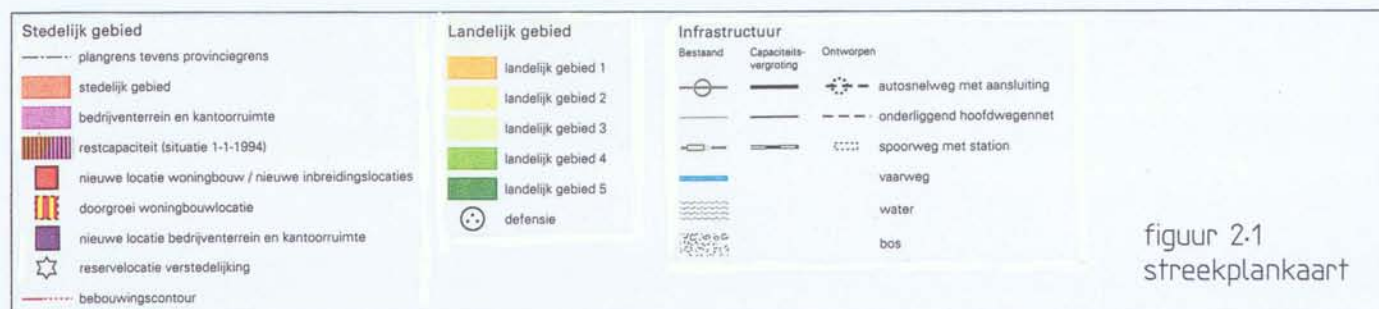
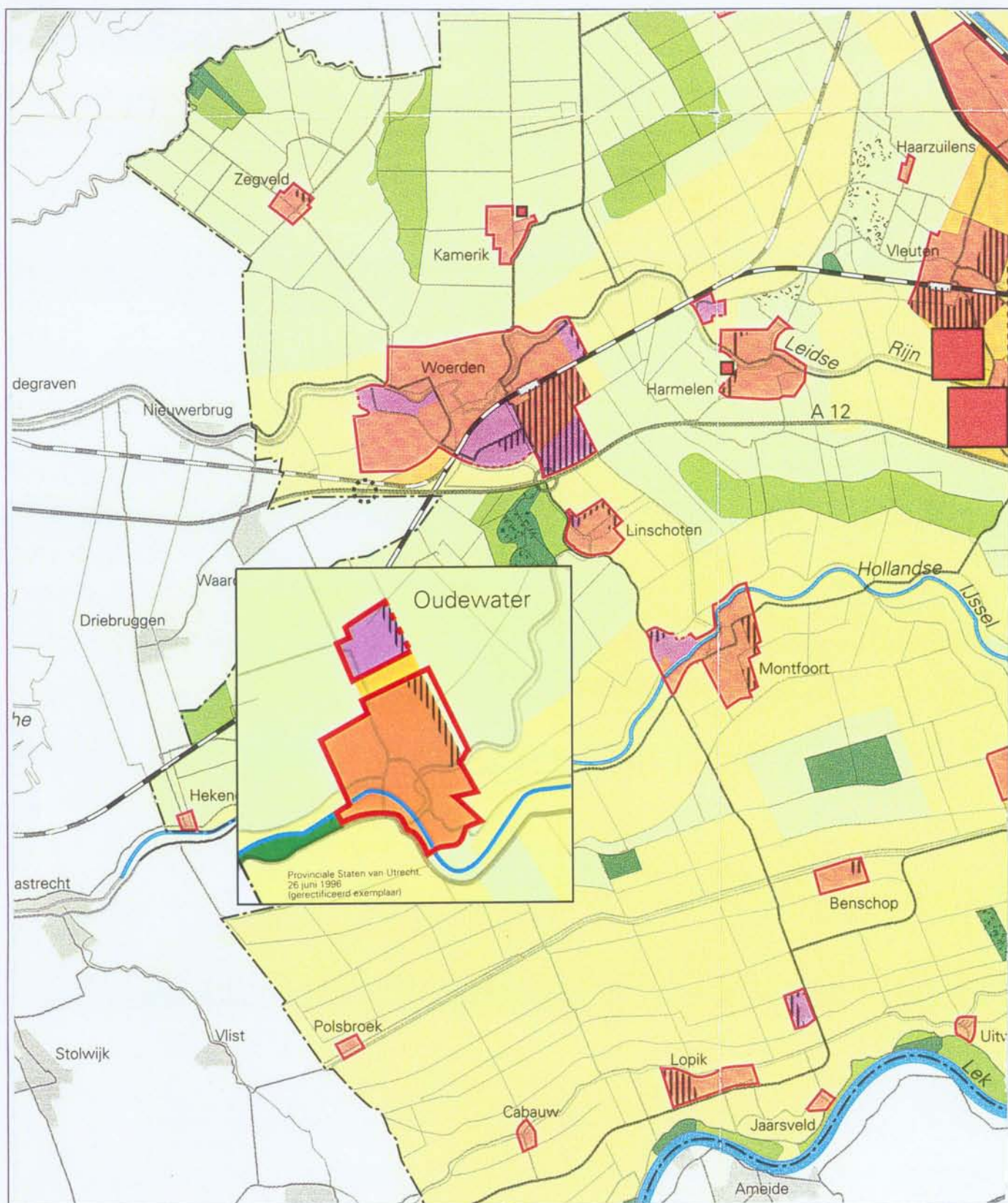
Op 17 januari 2006 heeft de Eerste Kamer ingestemd met de Nota Ruimte. Deze nota is gebaseerd op de beleidsvoornemens van het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening. In de nota worden vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Meer specifiek voor steden en netwerken staan de volgende beleidsdoelen centraal: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid. Hiermee komt de nadruk meer dan in de Vijfde Nota te liggen op economische ontwikkeling. Weliswaar ligt de nadruk op verstedelijking, maar er moet ook ruimte worden gepland voor water, natuur, landschap, recreatie, sport en landbouw.

De Nota Ruimte gaat meer dan voorheen uit van het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet". Gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren wordt ondersteund. Hiermee wordt meer verantwoordelijkheid gelegd bij de provincie en gemeenten om te sturen in de ruimtelijke ordening.

Nota Belvédère (1999)

De Nota Belvédère gaat in op de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. Het in de nota verwoorde beleid beoogt de aanwezige cultuurhistorische waarden in sterker mate richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Behoud van de cultuurhistorische identiteit van de leefomgeving wordt daarbij nagestreefd.

In de nota zijn op basis van de aanwezige archeologische waarden, de historisch bouwkundige en stedenbouwkundige waarden en historisch-geografische waarden, zeventig Belvédèregebieden geselecteerd en beschreven, waaronder de Lopikerwaard en Krimpenerwaard. Oudewater maakt deel uit van de selectie van cultuurhistorisch belangrijke steden die in de nota de status van Belvédèrestad hebben gekregen.



figuur 2.1
streekplankaart

In de nota wordt ten aanzien van deze steden gepleit voor:

- het duurzaam in stand houden van de cultuurhistorische kwaliteiten door beleidsmatige verankering in bestemmingsplannen;
- versterking van de cultuurhistorische identiteit door het benutten van kansen bij (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven.

Flora- en faunawet

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze nieuwe wet vervangt ten dele de Natuurbeschermingswet (soortbescherming), de Vogelwet en de Jachtwet. Daarnaast is de soortbescherming uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in deze Wet geïmplementeerd.

Binnen de Flora- en faunawet heeft een groot aantal plant- en diersoorten een beschermde status. Het betreft onder andere een aantal soorten die naar verwachting binnen de grenzen van het plangebied aanwezig zal zijn, maar waarvan geen actuele data voorhanden zijn. Het gehele plangebied kan als potentieel leefgebied dienen voor een aantal van de in de Flora- en faunawet genoemde diersoorten.

2.2. Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan Utrecht 2005-2015

Op 13 december 2004 is het Streekplan door Provinciale Staten vastgesteld. Voor de kernen zijn rode contouren aangegeven. Binnen deze contouren is een beperkte mate van uitbreiding van het bestaande stedelijke gebied mogelijk, een groot deel zal echter op binnenstedelijke locaties dienen te worden gerealiseerd. Naast het belang als open midden gebied wordt de steeds wezenlijkere rol van het Groene Hart op het gebied van waterhuishouding genoemd als reden om het terughoudende beleid op het gebied van verstedelijking voort te zetten. Grote delen van Utrecht-west bestaan uit laaggelegen veenbodem, waar jarenlange bemaling en verlaging van de grondwaterstand een voortdurende bodemdaling heeft veroorzaakt. Het gevolg is het ontstaan van steeds meer problemen en het groter worden van het waterbezwaar bij piekbelasting.

In het Streekplan wordt voor Oudewater rekening gehouden met een woningbouwprogramma in de periode 2005-2015 van totaal 270 woningen. Deze woningen dienen dus voornamelijk binnen de aanwezige restcapaciteit in het bestaande stedelijke gebied te worden gerealiseerd. Onder andere het uitplaatsen van bedrijfsfuncties biedt hiervoor mogelijkheden. Voor de uit te plaatsen bedrijvigheid in deze regio en voor de opvang van "gewone" economische groei, wordt bij Woerden de mogelijkheid voor een regionaal bedrijventerrein gecreëerd.

Nota Niet van gisteren (2002)

Deze nota heeft betrekking op de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) in de provincie Utrecht. De CHS geeft een beeld van de belangrijkste bovenlokale, samenhangende cultuurhistorische structuren en hun kenmerken. In de nota is vastgelegd welke gebieden veilig gesteld worden en aan welke gebieden nadere eisen worden gesteld.

Onder veiligstellen wordt verstaan het voorkomen van snelle grootschalige veranderingen in tijd en ruimte in gebieden met een grote cultuurhistorische samenhang, waar al geruime tijd dezelfde (economische) functie en ruimtelijke opbouw bestaat (en de verwachting is dat dit ook zo blijft). In gebieden met een hoge dynamiek waar sprake is van een grote cultuurhistorische samenhang in ruimte worden nadere eisen gesteld. Aan transformatieprocessen op korte termijn worden vanuit de cultuurhistorie voorwaarden verbonden in de programma's van eisen voor inrichtingsplannen en ontwerpen. Verandering van beeld en functie is dan in principe mogelijk indien aantoonbaar is dat deze zich in de geest van de cultuurhistorische samenhang voltrekt.

Voor het gebied Woerden-Montfoort-Oudewater geldt het "veiligstellen". Dit betekent dat gestuurd wordt op het openhouden van het polderlandschap, het herkenbaar maken van de Oude Hollandse Waterlinie en het instandhouden van het oude boerderijlint langs de Hollandse IJssel (voorkomen verdere verdichting van het lint). In het gebied kunnen geen ontwikkelingen plaatsvinden zonder archeologische toets.

Waterbeheersplan 2003-2007

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is verantwoordelijk voor het waterbeheer in een groot deel van de provincie Utrecht en een klein deel van de provincie Zuid-Holland. Het water-

schap draagt hiermee de zorg voor de kwaliteit en kwantiteit van de oppervlaktewateren en voor de waterkeringen in het beheersgebied. Kort gezegd: veilige dijken, droge voeten en schoon water.

Dit waterbeheersplan is een uitwerking van de doelstellingen zoals deze op Europees, nationaal en provinciaal niveau zijn geformuleerd. Daarnaast is in het plan rekening gehouden met diverse visies op veranderend waterbeheer: het advies "Waterbeheer voor de 21e eeuw" van de commissie Tielrooij en de Waterstructuurvisie van De Stichtse Rijnlanden.

Het waterschap streeft met het waterbeheer de volgende doelen na:

- het garanderen van het gewenste veiligheidsniveau tegen overstromingen en wateroverlast;
- het realiseren van een goede waterkwaliteit;
- het herstellen van de ecohydrologische variatie binnen het plangebied;
- het realiseren van goede gebruiksmogelijkheden van het plangebied voor verschillende maatschappelijke functies;
- het verminderen en zo mogelijk stoppen van de bodemdaling;
- het behouden of versterken van de landschappelijke betekenis van water.

Op basis van deze doelstellingen dienen robuuste, meer zelfvoorzienende en veerkrachtige watersystemen te worden gerealiseerd.

Ten aanzien van Oudewater worden de volgende ontwikkelingen voorzien:

- via het vergunningspoor de risicovolle riooloverstorten doen saneren door de gemeente Oudewater;
- uitbreiden capaciteit rioolwaterzuiveringsinstallatie Oudewater (eind 2005 afgerond).

Waterstructuurvisie, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (2002)

In de Waterstructuurvisie is een langetermijnvisie (voor 2050) en een middellangetermijnvisie (tot 2015) ontwikkeld voor een duurzamer waterbeheer voor het beheersgebied. Mede met het oog op klimaatveranderingen (nattere winters, drogere zomers, intensievere buien, hogere rivierafvoeren in de winter, lagere in de zomer) en gelet op de huidige knelpunten in het watersysteem (waterkwaliteit, waterkwantiteit, bodemdaling) is het noodzakelijk om op een meer duurzame wijze met water om te gaan.

In het plangebied speelt met name de Hollandsche IJssel een rol. Het boezempeil stijgt circa tweemaal per jaar dusdanig dat er niet meer bemalen kan worden. Hierdoor ontstaat wateroverlast in de bemalen gebieden (buiten plangebied). Door klimaatverandering kan dit probleem verergeren. Om dit het hoofd te bieden heeft de waterbeheerder een samenwerkingsverband gestart met onder meer de gemeente Oudewater, "De Hollandsche IJssel, meer dan water" dat als doel heeft om de Hollandsche IJssel op een duurzame wijze weer veilig en schoon te krijgen.

Integraal ontwikkelingsperspectief Hollandse IJssel, meer dan water

Het Integraal ontwikkelingsperspectief Hollandse IJssel, meer dan water is in oktober 2005 vastgesteld. De gemeenten Montfoort, Oudewater, Vlist en IJsselstein, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR), de provincies Utrecht en Zuid-Holland en Rijkswaterstaat, directie Utrecht (RWS), hebben gezamenlijk dit Integrale Ontwikkelingsperspectief "Hollandse IJssel, meer dan water" opgesteld.

Binnen de visie zijn 6 gebieden aangewezen als ontwikkelingsgebied en 2 gebieden als zoekgebied.

De kern Oudewater behoort tot de zoekgebieden. Hiervoor geldt dat wel een idee voor toekomstig gebruik is ontwikkeld, maar de uitvoering zal niet op korte termijn worden gestart.

2.3. Gemeentelijk beleid

Het beleid van de gemeente Oudewater is gericht op het versterken van de positie van Oudewater als monumentale stad in het Groene Hart. Aan deze beleidsvisie ligt een aantal ontwikkelingen ten grondslag:

- het restrictieve beleid dat bedreigingen (beperking woningbouw en bedrijvigheid) maar ook kansen en uitdagingen biedt (stedelijke vernieuwing en ontwikkeling recreatie en toerisme);
- de noodzaak een voldoende gedifferentieerd voorzieningenniveau in stand te houden;
- de noodzaak het monumentale karakter van Oudewater in stand te houden;
- de ontwikkelingen in de landbouw (onder andere schaalvergroting) in samenhang met een toename van het recreatief medegebruik van het landelijk gebied en landschapsbeheer.

Aan deze centrale beleidsvisie wordt via meerdere sporen inhoud gegeven. Belangrijk daarbij zijn het toeristisch-recreatief beleid, het monumentenbeleid en het beleid inzake natuur en landschap. Voor het ruimtelijk beleid voor het plangebied zijn de volgende beleidsdocumenten van bijzondere betekenis:

- Structuurvisie gemeente Oudewater (2006);
- Beleidsplan Wonen in Oudewater, april 2001;
- Bijgebouwenregeling, 2000 met aanvulling 2001;
- Notitie beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van woningen, 2001;
- Gemeentelijk VerkeersVeiligheidsPlan (GVVP), december 2000;
- Parkeernotitie binnenstad Oudewater, mei 2001;
- Monumentenverordening (1996);
- Monumentennota (1996);
- Notitie Handhaving (1999).

Onderstaand wordt kort ingegaan op de structuurvisie. In hoofdstuk 4, functionele analyse, wordt nader op de overige beleidsdocumenten ingegaan.

Structuurvisie (2006)

De structuurvisie biedt het ruimtelijk kader voor de gewenste gebiedsgerichte uitwerkingen op gemeentelijke schaalniveau. Lopende projecten worden met elkaar in verband gebracht en nieuwe projecten worden ingezet. De structuurvisie heeft de volgende functies:

- het 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.

Wonen

Oudewater ligt in het Groene Hart en wil de voordelen van deze ligging (dichtbij open ruimte en kwalitatief goede woongebieden) benutten voor kwalitatief goed wonen. De geplande nieuwbouwproductie van 20 tot 30 woningen per jaar is vergeleken bij de bestaande woningvoorraad (circa 3.800 woningen) zeer klein.

Uitgangspunt is om de woningvoorraad optimaal af te stemmen op de vraag van de verschillende aandachtsgroepen (jongeren/starters, huishoudens met een beperkt inkomen en ouderen). Niet voor elke doelgroep is door aanpassingen van de woningvoorraad voldoende geschikt aanbod te realiseren. Waar de bestaande woningvoorraad geen oplossing biedt wil de gemeente nieuwbouw als instrument inzetten. Daarbij gaat de gemeente uit van de volgende ontwikkelingen:

Jongeren / starters

In de periode 2005-2025 blijft de groep 20-29 jarigen nagenoeg gelijk; circa 1.300 personen. De gemeente wil deze groep door levensloopbestendig bouwen, aanpassen van de woningtoewijzing, en de mogelijkheid van differentiatie in huurcontracten betere mogelijkheden geven op de woningmarkt.

Gezinnen

De vraag naar eengezinswoningen zal op den duur steeds meer gaan afnemen. De vraag naar eengezinswoningen in het goedkope en middeldure dure segment zal de eerst komende jaren nog groot zijn.

Ouderen

De komende jaren neemt het aantal ouderen sterk toe. De verwachting is dat het aandeel 65-plussers van 1.370 personen in 2005 tot circa 2.160 personen in 2025 toeneemt.

Daarnaast zal, door het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen, de vraag naar voor ouderen geschikte woningen toenemen. De gemeente wil hierop inspelen door het bieden van moderne en comfortabele woningen voor ouderen met bijvoorbeeld een extra kamer op de begane grond en een mogelijkheid om op de begane grond een douche of badkamer te realiseren.

Binnen de groep ouderen is onderscheid te maken naar ouderen die beperkte bestedingsmogelijkheden hebben (de doelgroep van oudsher) en ouderen met meer bestedingsmogelijkheden. Op basis van deze ontwikkelingen wordt uitgegaan van de volgende woningbehoefte:

Woningbehoefte periode 2005-2025

inwoners	2005	2025
jongeren 20-29 jaar	1.300	1.300
gezinnen met kinderen	7.130	6.540
ouderen 65- 101 jaar	1.370	2.160
totaal	9.800	10.000
aantal woningen	3.800	4.300
- koop woningen	2.500	2.700
- huur woningen	1.300	1.600
gemiddelde woningbezetting	2,6	2,3

Om aan de woningbehoefte te voldoen, gaat de gemeente in de eerste plaats uit van bouwen op de reeds geplande uitbreidingslocaties en door inbreiding en herinrichting. Naar verwachting bieden deze locaties niet voldoende mogelijkheden. Daarom wil de gemeente nieuwe uitbreidingsmogelijkheden binnen in overleg met de provincie vast te stellen contouren. Voorgesteld wordt om op termijn ten noorden van Klein Hekendorp een bouwlocatie in samenhang met een landschapsplan voor een veen-/bosgebied te ontwikkelen. Een andere locatie waar op termijn woningbouw zal worden ontwikkeld is aan de westzijde van de kern Snelrewaard.

Voorzieningen

Ten aanzien van de situering van de voorzieningen is ervoor gekozen om zoveel mogelijk voorzieningen voor ouderen, jeugd en minder mobiele inwoners op loop en of fietsafstand beschikbaar maken.

Voorzieningen voor ouderen

Het huidige aanbod van zowel de Schuijlenburcht als de Wulverhorst sluit niet meer naadloos aan bij de vraag. De woningen in beide verzorgingshuizen en de bijbehorende aanleunwoningen (kleine 3 kamerwoningen met drempels) zijn niet meer van deze tijd.

Ondanks dat ouderen steeds langer zelfstandig blijven wonen zal voor een deel van de ouderen in Oudewater de behoefte aan het zorgaanbod van Schuijlenburcht en Wulverhorst blijven bestaan.

Onderwijs

De gemeente streeft naar een kwalitatief hoogwaardige huisvesting van scholen. De kwaliteit van de bestaande schoolgebouwen voldoet niet aan de huidige normen (bouwtechnisch staat van de gebouwen, technische installaties). Om hier verbetering in aan te brengen is het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHO) ontwikkeld. Dit plan bestaat uit de nieuwbouw van vier scholen, bijna 100 woningen met bijbehorende parkeervoorzieningen, een bibliotheek, een gezondheidscentrum en mogelijk zelfs een gymzaal. De integrale aanpak van de zes bouwlocaties en de verschillende functies zorgen ervoor dat het ene deelplan niet zonder het andere kan.

Sport

Op het beleidsterrein van sportvoorzieningen kan worden geconstateerd dat het gebruik van de bestaande buitensportaccommodaties aansluit op de vraag. De verwachting is dat er de komende tijd geen behoefte is aan uitbreiding.

Bij de gebouwde sportaccommodaties heeft sporthal De Noort Syde nog ruimte voor een intensiever gebruik. Onderzocht wordt of een aantal gebruikers van Sportzaal De Eiber gebruik kunnen maken van Sporthal De Noort Syde.

Brandweer

De huidige locatie van de brandweer heeft te veel beperkingen (bereikbaarheid, uitbreidingsmogelijkheden). In de structuurvisie is nog geen mogelijke nieuwe locatie voor de brandweer aangewezen. Wel wordt aangegeven dat de nieuwe locatie zal worden ontwikkeld in samenhang met een ambulancepost, zodat een optimale hulpverlening ook in de toekomst mogelijk blijft.

Werken

De structuurvisie gaat uit van het behouden en versterken van de economische positie van Oudewater als gemeente met gemengde en gevarieerde werkmilieus. De behoefte aan bedrijfsterrainen wordt daarbinnen primair gerealiseerd door een betere benutting van de in het huidige streekplan vastgelegde industriebestemmingen, door herstructurering van bestaande terreinen en waar mogelijk uitplaatsing van transportbedrijven naar een nieuw regionaal bedrijventerrein bij Woerden.

Voor de momenteel mono-functionele woongebieden Hoenkoop, Klein Hekendorp en Brede Dijk, wordt gestreefd naar een beperkte functiemenging, waardoor de levendigheid toeneemt. Het gaat hierbij om kleinschalige bedrijvigheid in de laagste milieucategorie die geen overlast veroorzaakt voor de bewoners.

Met het oog op een levendige woonomgeving is het gewenst kleinschalige bedrijfsmatige functies en beroepen aan huis meer te mengen met de woonfunctie.

Uitgangspunt is om bedrijven die overlast veroorzaken voor omwonenden te verplaatsen naar een bedrijventerrein.

Toerisme en recreatie

Op het gebied van toerisme en recreatie gaat de structuurvisie uit van de volgende punten:

- het recreatief toeristische netwerk voor kleinschalige dagrecreatie (fiets-, wandel- en skeelerpaden en kanoroutes) uitbreiden;
- recreatieve voorzieningen in het kader van de openluchtrecreatie vergroten (uitbreiding van de verblijfsaccommodaties, kamperen bij de boeren, logiesmogelijkheid op de boerderij etc.);
- de bevaarbaarheid van de Hollandsche IJssel verbeteren;
- vergroting van het aantal ligplaatsen voor de recreatievaart in de binnenstad;
- het aantal monumentale gebouwen dat voor publieksdoelen wordt gebruikt of voor het publiek wordt opengesteld, uitbreiden;
- et aanbieden van een meer divers horeca-aanbod.

De onderstaande punten vormen de belangrijkste ontwikkelingen ten aanzien van de hoofdstructuur van de kern Oudewater:

1. het zichtbaar maken van de grens van de historische stad om zodoende de herkenbaarheid van de binnenstad te verhogen; daar waar mogelijk zal de historische grachtenstructuur van de verdedigingswerken als zodanig herkenbaar worden gemaakt;
2. het inrichten van de Johan J. Vierbergenweg met in het verlengde daarvan de Zwier Regelingstraat als een laan met functies die voor het autoverkeer goed bereikbaar moeten zijn;
3. het realiseren van een bedrijfsverzamelgebouw en een gebouw voor algemene hulpverlening (ambulancepost, brandweer); tevens is er ruimte gereserveerd voor een (sociaal-culturele) voorziening voor jongeren tussen de twaalf en achttien jaar;
4. Het vestigen van een supermarkt direct ten noorden van de aansluiting van de Lijnbaan op de Johan J. Vierbergenweg (de marktruimte voor een dergelijke voorziening dient eerst te worden aangetoond aan de hand van distributie-planologisch onderzoek);
5. het aanleggen van een rotonde ter hoogte van de aansluiting van de Lijnbaan op de Johan J. Vierbergenweg; in de toekomst komt er op deze rotonde ook een aansluiting naar het gebied ten westen van de Kerkwetering;

6. het inrichten van het gebied ten noorden van de wijk Klein Hekendorp als een veen-/bosgebied; bij de aanleg van dit veen-bos (met ruitpaden, recreatiewater en wandelpaden) zal nu al rekening worden gehouden met de mogelijkheid om hier in de toekomst ook woningen te kunnen bouwen; volgens de huidige inzichten start hier in 2020 de bouw van de woonbuurt Boswijk;
7. het vormgeven van de overgang van stad naar land aan de oostzijde van de wijk Noort Syde II en het bedrijventerrein Tappersheul als stadsland; deze zone zal een groene buffer naar het open buitengebied vormen; een nevenfunctie van deze zone is ecologische verbindingszone vanaf de Hollandsche IJssel naar de Broekkade.

2.4. Conclusie

Het ruimtelijk beleid voor Oudewater wordt bepaald door de ligging in het Groene Hart. Het restrictieve beleid en de hiermee samenhangende bebouwingscontour beperken de uitbreidingsmogelijkheden, maar brengen ook de kansen voor binnenstedelijke vernieuwing in beeld.

In het verlengde hiervan is het gemeentelijk beleid gericht op het streven naar een betere leefkwaliteit in Oudewater, enerzijds door de kwaliteit van de woonomgeving te verbeteren en anderzijds door inhoud te geven aan het proces van stedelijke vernieuwing, het behoud van aanwezige cultuurhistorische waarden en het plaatselijke voorzieningenniveau. Gelijktijdig wordt gewerkt aan het verder benutten van de toeristische potenties van Oudewater.

Dit hoofdstuk bevat een beknopte ruimtelijke analyse van de historische kern van Oudewater. De analyse is gericht op het in beeld brengen van relevante ruimtelijke kwaliteiten en daaruit af te leiden bouwstenen voor beleid. Deze bouwstenen vormen de basis voor de ruimtelijke visie op het plangebied en de vertaling hiervan in plankaart en voorschriften.

Na een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis en de hiermee samenhangende archeologische waarden van Oudewater, wordt ingegaan op de ruimtelijke hoofdstructuur, de te onderscheiden deelgebieden van de historische kern, de inrichting van de openbare ruimte, de aanwezige monumenten en beeldbepalende panden, de relatie tussen de ruimtelijke opbouw en de zonering in het beschermd stadsgezicht en tot slot op de nieuwe ontwikkelingen.

Bij het opstellen van dit hoofdstuk is gebruikgemaakt van diverse bronnen waaronder de toelichting bij het vigerende bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht en de MIP-publicatie Oudewater, geschiedenis en architectuur. Ter zake wordt verwezen naar de bijgevoegde literatuurlijst (zie bijlage 2).

Aan het slot van dit hoofdstuk wordt in een waterparagraaf ingegaan op de betekenis van water en wordt aandacht besteed aan de ecologische waarden in het plangebied.

3.1. Ligging in groter verband

Oudewater ligt in het zuidwesten van de provincie Utrecht. Het grondgebied van de gemeente behoort gedeeltelijk tot de Lopikerwaard en gedeeltelijk tot het gebied ten noorden van de Hollandsche IJssel. Binnen het grondgebied van de gemeente wordt de belangrijkste kern gevormd door de stad Oudewater. Daarnaast maken het dorp Hekendorp, de kern Papekop en de lintbebouwing Hekendorpsebuurt, Hoenkoop, Diemerbroek en Ruige Weide deel uit van de gemeente. De linten Willeskop, Lange Linschoten en Snelrewaard liggen voor een deel binnen Oudewater en voor een deel binnen de gemeente Montfoort.

3.2. Ontstaansgeschiedenis

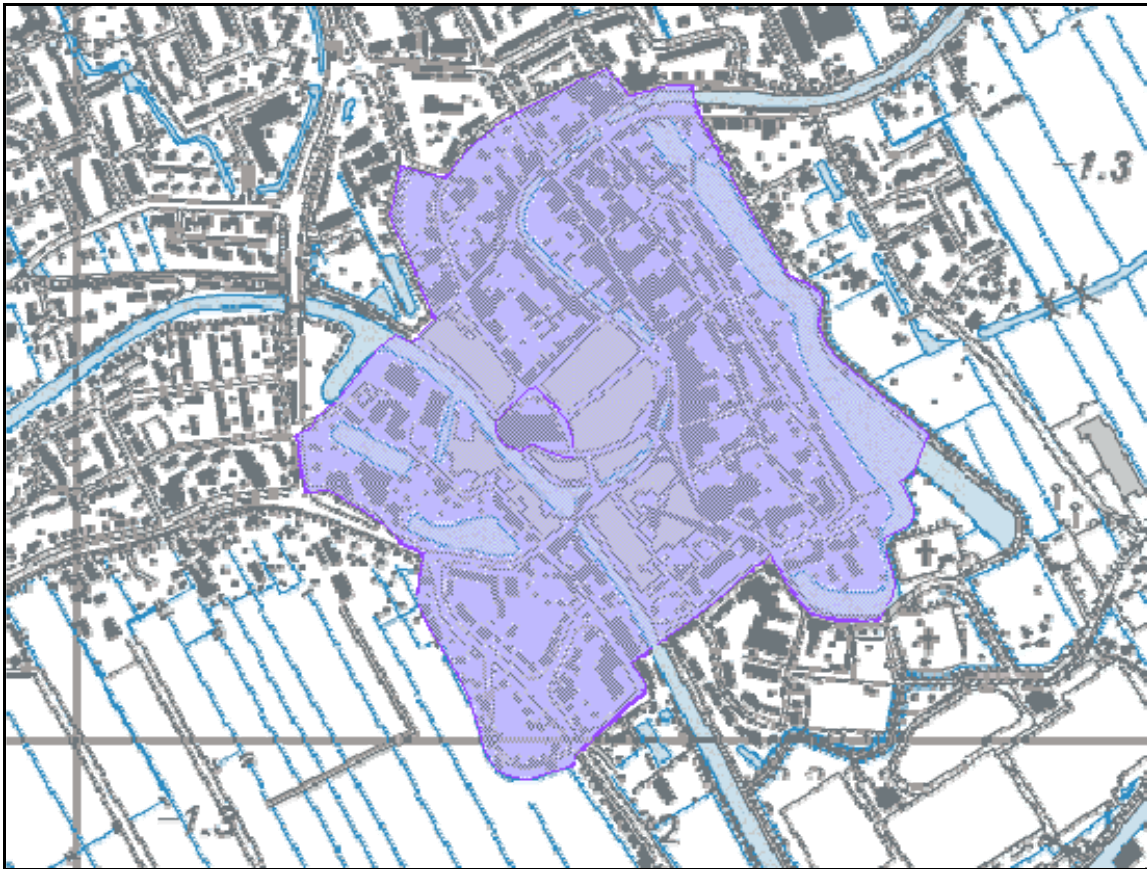
De kern Oudewater is aan het eind van de 10^e eeuw ontstaan op een zandafzetting in de meanderbocht bij de uitmonding van de Lange Linschoten in de Hollandsche IJssel. De hooggelegen gronden tussen de Hollandsche IJssel en de Lange Linschoten zijn het vroegst bewoond geweest. Langs het water zijn handel en bedrijvigheid tot ontwikkeling gekomen. De structuur van dit oudste stadsdeel wordt bepaald door de loop van de beide rivieren. Langs het water zijn kaden aangelegd en straten ontstaan. Ook zijn er enkele dwarsverbindingen aangelegd. Aan de andere kant van de Lange Linschoten was de bebouwingsgraad lager. Hier bevonden zich twee kloosters. Het St. Ursulaklooster aan de Kapellestraat en het Cellezustersklooster aan de Achterstraat (nu Wijngaardstraat).

De naam van de kern is waarschijnlijk ontleend aan het "Oude Water", zoals de Lange Linschoten genoemd werd. Rond 1265 heeft Oudewater stadsrechten gekregen van de toenmalige bisschop van Utrecht en is er een aarden wal rondom de nederzetting aangelegd. Deze aarden wal is omstreeks 1321 vervangen door een stadsmuur. De ruimte binnen deze muur was tot halverwege de 19^e eeuw van voldoende omvang voor de ontwikkeling van de kern. In 1355 en 1419 is de ommuring en omgrachting versterkt. Uiteindelijk bestond de vesting uit een dubbele omgrachting en een muur met een viertal poorten.

In het begin van de 14^e eeuw heeft de stad zich ontwikkeld tot een handels- en scheepvaartcentrum van bescheiden betekenis voor de directe omgeving. Halverwege de 14^e eeuw is de stad deels verwoest en na het Spaanse beleg van 1575 is de stad vrijwel geheel verwoest achtergelaten. Vervolgens is de stad, grotendeels volgens het oorspronkelijke stratenpatroon, herbouwd. Het overgrote deel van de bebouwing van Oudewater is dan ook tot stand gekomen vanaf de 17^e eeuw.

Vanaf 1826 werd de stad eigenaar van de vestingwerken, onder voorwaarde dat deze binnen een bepaalde tijd gesloopt zouden worden. In de tweede helft van de 19^e eeuw is men begon-

nen met het afbreken van poorten en wallen en het dempen van grachten. Op de terreinen van de vroegere vesting zijn vervolgens industrie, parken, een tweetal begraafplaatsen en woningbouw (onder andere aan Lange Burchwal en Molenwal) gerealiseerd.



Figuur 3.1 Archeologisch waardevol gebied

3.3. Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta totstandgekomen. Doelstelling van dit verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als uitvloeisel van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van een plan een rol spelen.

In 2001 heeft de provincie Utrecht de cd-rom "Cultuurhistorische elementen in de provincie Utrecht" uitgebracht. Dit cultuurhistorische bestand vormt de basis voor het provinciale cultureel erfgoedbeleid en wordt gebruikt bij de toetsing van ruimtelijke en andere plannen. Aan de hand van deze gegevens wordt de provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) opgesteld, die tevens als onderlegger heeft gediend voor het nieuwe streekplan.

Het plangebied maakt nagenoeg in zijn geheel onderdeel uit van de archeologische vindplaats "Resten van de stad Oudewater", met uitzondering van de begraafplaats (zie figuur 3.1). De resten van de stad Oudewater zijn van archeologische waarde. De St. Michaëlskerk en de directe omgeving ervan behoren tot de archeologische vindplaats "Resten van de Kerk" en zijn van zeer hoge archeologische waarde. De verwachte aanwezigheid van archeologische waarden leidt bij ingrepen in de bodem tot de noodzaak te onderzoeken welke archeologische waarden hier aanwezig zijn, zodat adequaat met deze waarden kan worden omgegaan. Over de vorm van het onderzoek dient de provinciaal archeoloog te worden geraadpleegd.

3.4. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur van de historische kern van Oudewater wordt grotendeels bepaald door de waterstructuur. Door deze waterstructuur wordt de kern begrensd en verdeeld in een aantal deelgebieden, die zich met name onderscheiden door de bebouwingsstructuur en het stratenpatroon. Daarnaast zijn er plekken en oriëntatiepunten aanwezig die mede bepalend zijn voor het ruimtelijk beeld. Hieronder zal ingegaan worden op deze structuurbepalende elementen. Vervolgens zal in de volgende paragraaf nader ingegaan worden op de deelgebieden.

Waterstructuur

Binnen de kern speelt met name de Lange Linschoten een belangrijke structuurbepalende rol. Deze rivier maakt een slingerbeweging door de kern en komt uit in de Hollandsche IJssel (zie figuur 3.2).

De Hollandsche IJssel en de Grote Gracht zijn van belang voor de begrenzing van het gebied. De westzijde van de historische kern wordt begrensd door de Hollandsche IJssel en de oostzijde door de Grote Gracht. Deze Grote Gracht heeft onderdeel uitgemaakt van de vestingwerken rondom Oudewater.

Stratenpatroon

De binnenstad wordt vanuit drie plekken ontsloten, vanuit de IJsselvere aan de westkant, vanuit de Biezenpoort aan de noordzijde en vanuit de Waardse Dijk/Kapellestraat aan de zuidzijde. Op deze plekken bevonden zich oorspronkelijk ook drie van de vier poorten die toegang gaven tot Oudewater. De belangrijkste route door de kern loopt vanaf de Biezenpoort, via de Lange Burchwal, naar de Kapellestraat.

Het stratenpatroon van de binnenstad is gerelateerd aan de waterstructuur. Langs de Lange Linschoten en de Hollandsche IJssel zijn straten aangelegd. Binnen de "U", die de Lange Linschoten en de Hollandsche IJssel samen vormen, zijn dwarsstraten in oost-westrichting aangelegd en één noord-zuidroute. Deze noord-zuidroute (Noordelijke en Zuidelijke Kerkstraat, Rodezand, Biezenwal) buigt aan de noordzijde van de historische kern af in oostelijke richting, waardoor deze grofweg de loop van de Lange Linschoten volgt. In het gebied ten oosten en zuiden van de Lange Linschoten zijn de straten in noord-zuidrichting, evenwijdig aan de Hollandsche IJssel en de Grote Gracht aangelegd (zie figuur 3.3).

Oriëntatiepunten

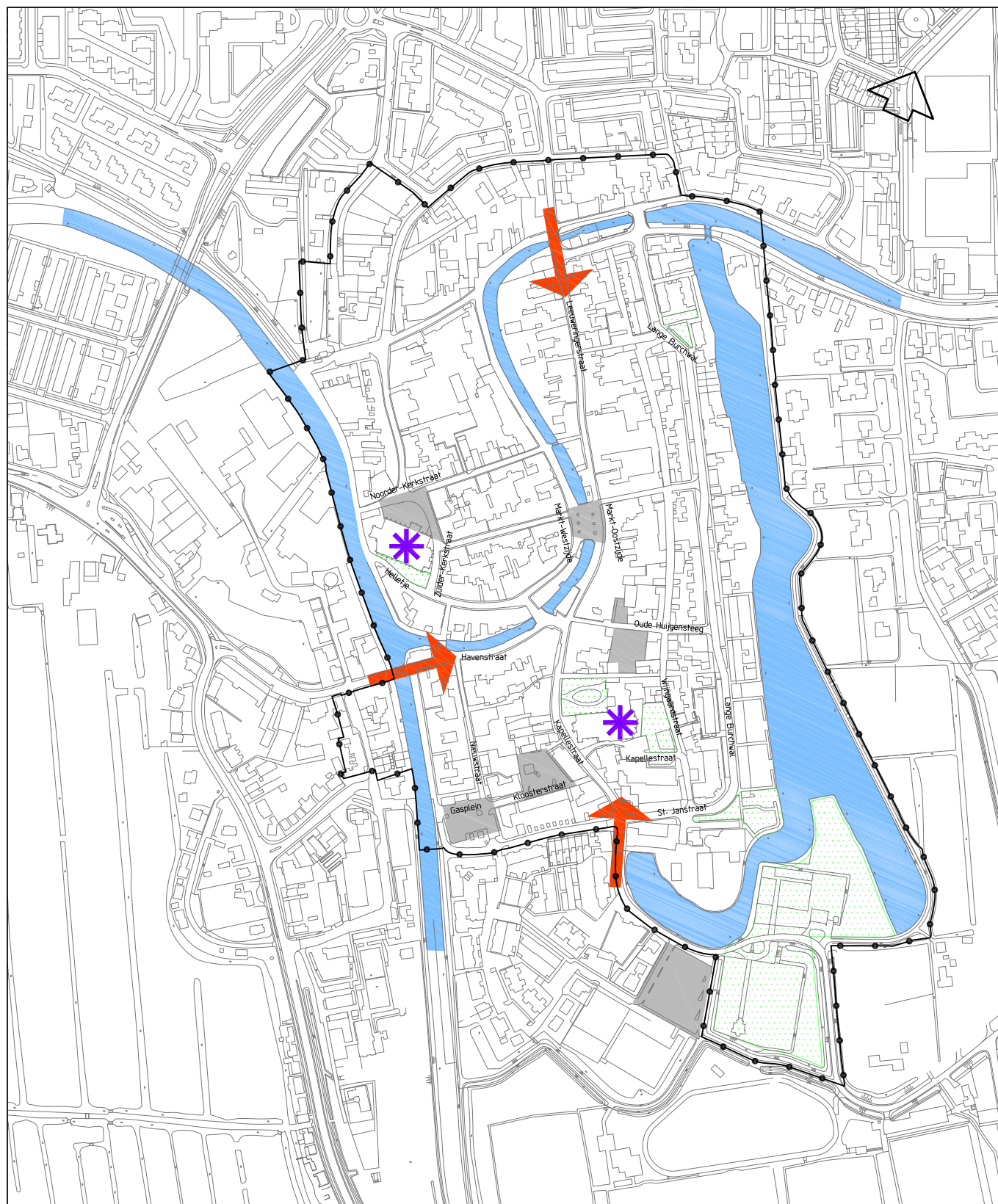
In de binnenstad van Oudewater zijn twee belangrijke oriëntatiepunten aanwezig: de r.k.-kerk van de H. Franciscus van Assisi aan de Kapellestraat en de St. Michaëlskerk aan de Noorder Kerkstraat. Door hun hoogte en hun ligging aan openbare buitenruimtes zijn deze twee kerken vanuit een groot deel van de historische kern zichtbaar en herkenbaar. Met name de St. Michaëlskerk heeft een markante locatie, door zijn ligging aan de Hollandsche IJssel (zie figuur 3.2).

Plekken

Verspreid over de binnenstad is een aantal bijzondere openbare ruimten aanwezig. Hierbij is een onderscheid te maken tussen pleinen, groene ruimtes en parkeerterreinen. Daarnaast heeft het zuidoostelijke deel van het beschermd stadsgezicht een heel groen karakter. Hier bevinden zich twee begraafplaatsen langs de Waardsedijk, deels grenzend aan de Grote Gracht. Deze begraafplaatsen vormen een fraaie overgang naar het buitengebied van Oudewater dat aan de zuidoostzijde grenst aan het beschermd stadsgezicht (zie figuur 3.2).

Er zijn in de binnenstad twee pleinen. Het belangrijkste plein in de historische kern is de Markt. Dit plein ligt over de Lange Linschoten en vormt een verbinding tussen het gebied ter weerszijden van dit water. Het andere plein ligt ten noorden van de St. Michaëlskerk. Ten zuiden van deze kerk is een groene ruimte aanwezig, die vormgegeven is als tuin bij de kerk. Bij de r.k.-kerk van de H. Franciscus van Assisi is aan de voorzijde van de pastorie een grote groene tuin aanwezig. Ook aan de achterzijde van deze kerk is een groene ruimte aanwezig. Deze ruimte dient deels als speelplek. Tot slot is aan de Lange Burchwal een groen plantsoen gelegen nabij het Rode Dorp van Jan Wils.

De overige openbare plekken zijn in gebruik als parkeerterrein. In het algemeen gaat het hier om binnenterreinen. Een uitzondering hierop vormt het Gasplein, gelegen in de zuidwesthoek van het beschermd stadsgezicht.



- watergangen
- groen
- plein
- ontsluiting
- ✱ oriëntatiepunten

figuur 3.2
ruimtelijke hoofdstructuur

Bebouwingsstructuur

Binnen de binnenstad kunnen drie gebieden worden onderscheiden die qua karakter en bebouwingsstructuur van elkaar verschillen. Het gebied rondom de Lange Linschoten en tussen de Lange Linschoten en de Hollandsche IJssel vormt het meest historische deel van de kern en heeft een kleinschalige structuur en een grote differentiatie wat de bebouwing betreft. In dit deel bevindt zich het echte winkelcentrum van Oudewater. Het zuidelijke deel van het plangebied heeft een veel grootschaliger structuur. Hier zijn in de 19^e eeuw grotere gebouwen gerealiseerd en hier bevinden zich nu met name de maatschappelijke voorzieningen. Tot slot is het oostelijke deel van de binnenstad het meest recent ontwikkelde deel. Hier is met name sprake van woningbouw, bestaande uit rijen woningen met een eenduidige vormgeving. De bebouwing is hier het minst gedifferentieerd (zie figuur 3.4).

3.5. Deelgebieden

Zoals hierboven reeds is aangegeven, kunnen in de binnenstad van Oudewater qua karakter en bebouwingsstructuur grofweg drie gebieden worden onderscheiden: het oudste deel tussen de Hollandsche IJssel en de Lange Linschoten, het deel ten oosten van de Lange Linschoten, langs de Grote Gracht en het deel ten zuiden van de Lange Linschoten (zie figuur 3.5). Met name de loop van de Lange Linschoten is bepalend geweest voor het ontstaan van deze deelgebieden. De grens tussen de twee laatste gebieden ligt ter hoogte van het Heilig Leven en de Wijngaardstraat.

Elk gebied heeft zijn eigen karakteristieke bebouwingsstructuur. Deze bebouwingsstructuur wordt niet bepaald door afzonderlijke panden, maar door het totale straatbeeld. Hierbij speelt ook de inrichting van de openbare ruimte een belangrijke rol. Deze inrichting van de openbare ruimte komt in deze paragraaf beknopt aan bod, maar zal in paragraaf 3.6 uitvoeriger beschreven worden.

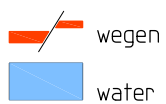
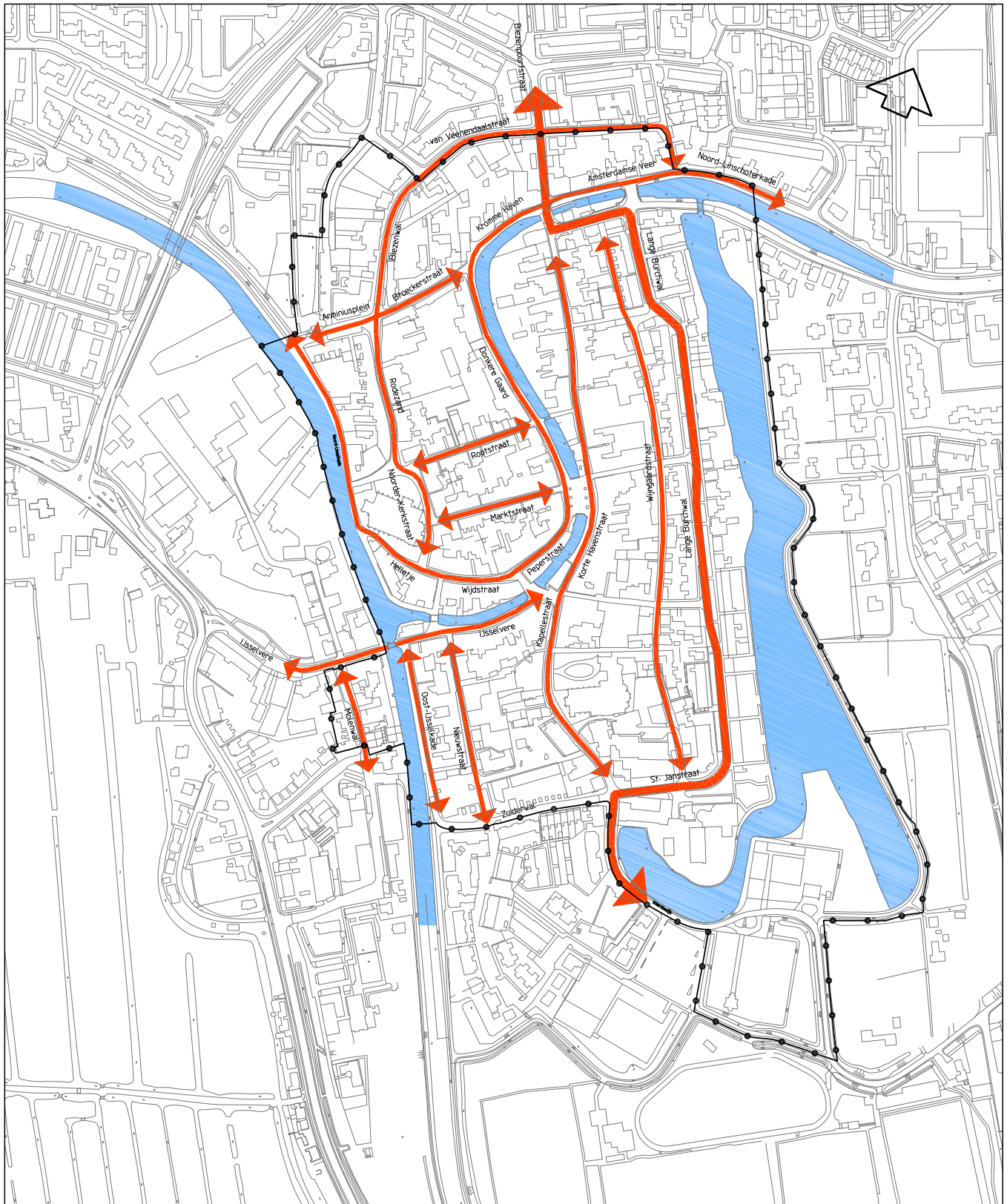
Het oudste deel

De oude ruimtelijke structuur van de binnenstad van Oudewater is voor een groot deel in stand gebleven en komt overeen met de historische tekening van Jacob van Deventer uit 1560. Met name het oudste deel van de kern, tussen de Hollandsche IJssel en de Lange Linschoten en aan weerszijden van de Lange Linschoten, heeft zijn oorspronkelijke structuur behouden.

Deze structuur wordt geheel bepaald door het bochtige verloop van de Lange Linschoten. Langs het water zijn kaden aangelegd en straten ontstaan, die nog steeds aanwezig zijn. De straten ten zuiden van de Lange Linschoten liggen grotendeels niet direct langs het water. Er bevindt zich bebouwing tussen het water en de straten. Deze bebouwing is georiënteerd op de straatzijde en grenst met de achterzijde, in de vorm van tuinen en terrassen, aan de Lange Linschoten. De straten ten noorden en ten zuiden van de Lange Linschoten worden met elkaar verbonden door de Markt. Hierdoor is sprake van een H-vormig stratenpatroon rondom de Lange Linschoten.

Tussen de beide waterlopen is nog een lengteverbinding aanwezig, bestaande uit de Biezenwal, het Rodezand, de Zuider-Kerkstraat en de Romeijnstraat. Tevens zijn er enkele dwarsstraten aangelegd. Dit oudste stadsdeel van Oudewater werd aan de noordzijde begrensd door de Biezen, die langs de achtererven van de Broeckerstraat, de Kromme Haven en de Amsterdamse Veer liep.

Doordat dit oudste deel van de binnenstad al vrij vroeg als centrum voor de handel en ambacht diende is hier, met name in de bocht van de Lange Linschoten, een hechte verkaveling ontstaan. Het gebied kenmerkt zich door kleinschalige, voornamelijk 17^e-eeuwse bebouwing met een grote diversiteit. Deze diversiteit komt op subtiële wijze tot uiting in de bouwhoogte, kapvorm, gevelbeëindiging, materiaalgebruik en kleur en gevelopbouw. De bouwhoogte is in principe beperkt tot twee à drie bouwlagen, maar varieert in beperkte mate door de verschillende kapvormen en gevelbeëindigingen. Ook qua materiaalgebruik en kleur is er sprake van enige variatie. Over het algemeen zijn de gevels opgetrokken uit baksteen, maar is er sprake van geringe kleurverschillen. Ook komen er witgepleisterde gevels voor. De gevelopbouw verschilt per pand, maar heeft over het algemeen een verticaal karakter.



figuur 3-3
patroon van wegen en water

Daarnaast is in de bebouwingsstructuur de verhouding tussen en herkenbaarheid van hoofdgebouwen, aanbouwen en bijgebouwen van belang, evenals de herkenbaarheid van de voorgevel ten opzichte van de zij- en achtergevel. Hierbij zijn bepalend de situering van de toegang, de versiering van de gevel, de kaprichting en de openheid en herkenbaarheid van de gevel.

Een belangrijk grootschalig bebouwingselement in dit gebied is de St. Michaëlskerk die op een markante plek aan de Hollandsche IJssel staat. Rondom de kerk is sprake van een openbare ruimte die aan de noordzijde stenig is en aan de zuidzijde groen is vormgegeven. Door deze openbare ruimte is de kerk goed zichtbaar vanuit het Rodezand. Een andere belangrijke openbare ruimte is uiteraard de Markt, die een centrale plaats inneemt binnen dit oudste deel van Oudewater. De markt vormt een verbinding over de Lange Linschoten en is omzoomd door een aantal grote bomen.

Binnen het gebied is in beperkte mate bebouwing aanwezig die afwijkt van de kenmerkende bebouwingsstructuur. Het gaat hierbij om enkele bedrijfspanden aan de Hollandsche IJssel en bebouwing aan het Armeniusplein en de Biezenwal. Deze bebouwing is van recentere datum dan de overige bebouwing en groter van schaal.

De straten hebben een smal en stedelijk profiel en zijn voorzien van een klinkerbestrating. Alleen het profiel aan de Donkere Gaard heeft een ander karakter. Door de ligging van deze straat aan de Lange Linschoten, de boombeplanting en de ligging van achtertuinen aan de overzijde van het water is hier sprake van een ruim en groen profiel. De bebouwing langs de Donkere Gaard bestaat uit statige herenhuizen die goed aansluiten bij dit ruime profiel.

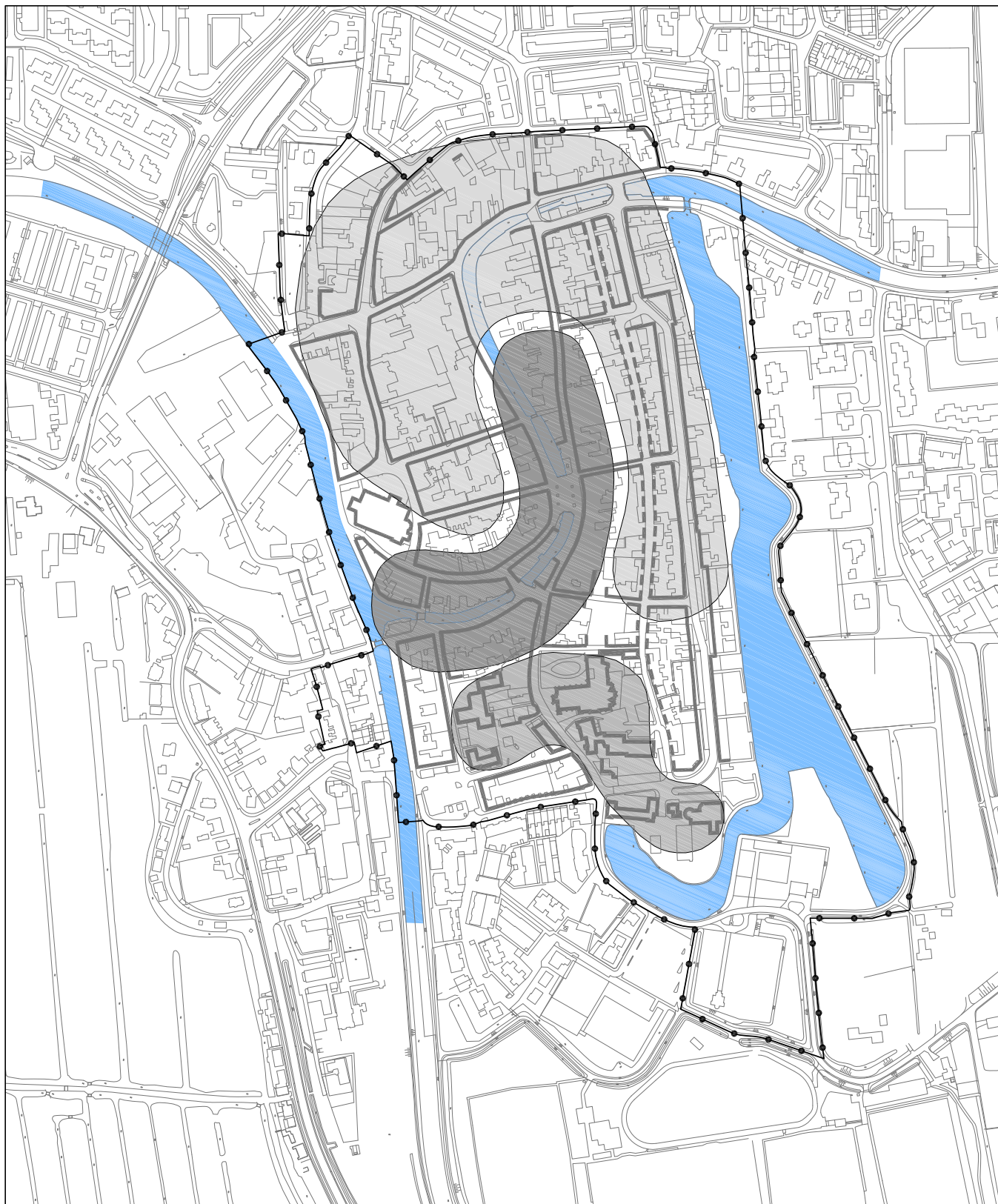
Voor dit deel van het plangebied kunnen op basis van de bovenstaande analyse de volgende bouwstenen voor beleid worden geformuleerd:

- behoud van kleinschalige korrelgrootte;
- behoud van diversiteit wat betreft bouwhoogte, kapvorm, gevelbeëindiging, materiaalgebruik en kleur en gevelopbouw;
- behoud van kenmerkende bebouwingsstructuur bepaald door de verhouding tussen en herkenbaarheid van hoofdgebouwen, aanbouwen en bijgebouwen;
- behoud van de herkenbaarheid van voor-, zij- en achtergevels, de kaprichting en de openheid en herkenbaarheid van de gevel;
- behoud van waterlopen, stratenpatroon en straatprofielen;
- behoud van kenmerken openbare ruimte.

Het oostelijk deel

Het oostelijk deel bestaat uit een tweetal noord-zuidgerichte straten, evenwijdig aan de Grote Gracht en de Leeuweringerstraat. Het gaat hierbij om de Koningstraat/Wijngaardstraat en de Lange Burchwal. Tussen de straten is een aantal dwarsverbindingen in de vorm van stegen aangelegd. De Koningstraat/Wijngaardstraat werd vroeger Achterstraat genoemd. Ook nu nog heeft deze straat een "achterstraatkarakter". Aan de westzijde wordt de straat begrensd door de achtererven van de Leeuweringerstraat en aan de oostzijde door de achtererven van de Lange Burchwal. Alleen in het zuidelijk deel van de Wijngaardstraat zijn enkele woningen gerealiseerd. Deels gaat het hier om kleine arbeiderswoningen uit het begin van de 20^e eeuw en deels om rijtjes eengezinswoningen uit het eind van de 20^e eeuw. Gezien het belang van de straat in de ruimtelijke structuur en het profiel van de straat is het wenselijk deze straat meer te begeleiden met voorkanten van bebouwing. Dit is goed mogelijk aangezien de achtererven die aan de Wijngaardstraat grenzen, met name die van de bebouwing aan de Leeuweringerstraat erg diep zijn.

De Lange Burchwal heeft een heel ander karakter. De straat heeft een breed, geasfalteerd profiel met bomen. Aan weerszijden van de straat bevinden zich rijtjeswoningen die over het algemeen variërend uit het begin tot het eind van de 20^e eeuw stammen. De wat oudere woningen bevinden zich in het noordelijk deel van de straat. Hier bevindt zich een bijzonder volkswoningbouwcomplex (het Rode Dorp van Jan Wils) uit 1921/1922, opgetrokken uit rode baksteen en voorzien van een groot dakoverstek. Op enkele plekken zijn er vanuit de Lange Burchwal prachtige doorkijkjes naar de erachter liggende, groen omzoomde Grote Gracht.



- wonen
- detailhandel
- maatschappelijke voorzieningen
- bebouwingsstructuur
- water

figuur 3.4
bebouwingsstructuur
en functionele zones

Voor dit deel van het plangebied kunnen op basis van de bovenstaande analyse de volgende bouwstenen voor beleid worden geformuleerd:

- behoud van stratenpatroon en straatprofielen;
- behoud van bouwhoogte;
- behoud van bijzondere bebouwingselementen;
- behoud van waardevolle doorzichten;
- verkennen mogelijkheden realiseren woningen aan Wijngaardstraat.

Het zuidelijk deel

Het zuidelijk deel is lange tijd het minst dicht bebouwd geweest. Hier bevonden zich bijvoorbeeld het St. Ursulaklooster en de gasfabriek. Ook nu nog is de verkavelingstructuur van dit deel grootschaliger dan de rest van de binnenstad. Belangrijke historische elementen hierin zijn de r.k.-kerk van de H. Franciscus van Assisi met bijbehorende pastorie en een gebouw van het voormalige St. Franciscusgesticht. Daarnaast zijn er ook recentere grootschalige gebouwen aanwezig. Het gaat hierbij om de Mariaschool aan de Nieuwstraat en de voormalige openbare lagere school aan de St. Janstraat uit 1881 en de bibliotheek, een bedrijfspand en drie complexen met gestapelde bebouwing gerealiseerd in het eind van de 20^e eeuw.

Tussen de Mariaschool en het gebouw van het (voormalige) St. Franciscusklooster bevindt zich een openbaar binnenterrein met een aantal grote bomen.

Op dit plein (voormalige kloostertuin) wordt geparkeerd. Aan de voorzijde van de pastorie bevindt zich een grote tuin, waardoor de pastorie en de kerk extra benadrukt worden.

Alleen aan de westzijde van dit gebied en langs het noordelijke deel van de Kapellestraat is kleinschaligere bebouwing gerealiseerd. Deze kleinschaligere bebouwing komt qua karakter enigszins overeen met de bebouwing in het oudste deel van Oudewater. Met name langs de IJsselvere is sprake van historische bebouwing. Het gebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Wijngaardstraat en aan de noordzijde door het Heilig Leven. In noord-zuidrichting lopen de Kapellestraat en de Nieuwstraat door het gebied en in oostwestrichting vormen de Kloosterstraat en de St. Janstraat twee dwarsverbindingen. Tot slot bevinden zich ten zuiden van de Grote Gracht een tweetal begraafplaatsen. Deze begraafplaatsen maken deel uit van de groene rand ten zuidoosten van de historische kern.

Voor de Mariaschool wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor het slopen en elders nieuw bouwen van deze school. Een eventuele alternatieve invulling van het gebied is op dit moment echter onvoldoende uitgewerkt. In dit bestemmingsplan wordt er voornamelijk geen rekening mee gehouden dat de huidige locatie vrijkomt en ingevuld wordt met woningbouw.

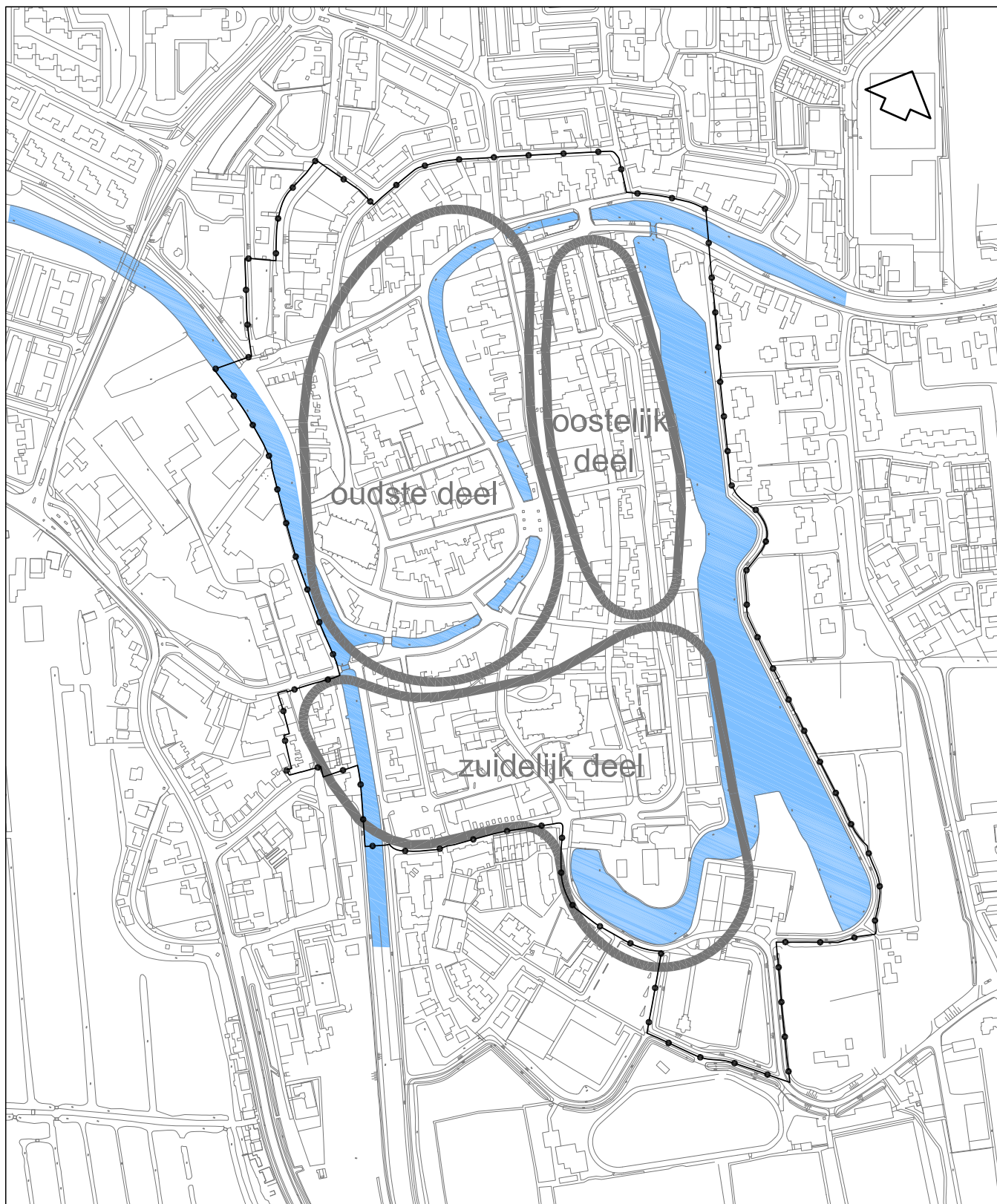
Voor dit deel van het plangebied kunnen op basis van de bovenstaande analyse de volgende bouwstenen voor beleid worden geformuleerd:

- behoud en zo mogelijk versterking van kleinschalige korrel in het westelijk deel van het gebied;
- behoud van grootschalige, historische waardevolle gebouwen;
- behoud groene rand met begraafplaatsen;
- behoud stratenpatroon en straatprofielen;
- behoud karakteristieke openbare ruimten.

3.6. Inrichting openbare ruimte

In de inrichting van de openbare ruimte is er een duidelijk verschil waarneembaar tussen de rand van de kern en het stadscentrum. Naarmate het stadscentrum genaderd wordt verdwijnen bijvoorbeeld de voor- en zijtuinen en worden achtertuinen omheind. Ook het soort en de plaats van de bomen in de straatprofielen veranderen. Aan de buitenkant van de kern staan knotwilgen in de berm tussen wegen en water. Deze bomen geven de route die ze begeleiden een landelijk karakter.

Daarna volgt een rij linden die tot aan het stadscentrum de Lange Linschoten blijft begeleiden. Deze linden staan buiten de stad in de berm en ter hoogte van het Amsterdamse Veer in boomkransen. Op de Markt maken de linden plaats voor platanen en ligt om de boomkrans nog een extra verhoging in het plaveisel. Na de Markt staan iepen langs de Lange Linschoten.



figuur 3.5
deelgebieden

De begeleiding van de Lange Linschoten door bomen, de plaatsing van deze bomen in het straatprofiel en de verandering van soort is van grote betekenis voor de beleving van het ruimtelijk beeld.

De grens tussen land en water wordt steniger naarmate de stadskern wordt genaderd. Buiten de stad heeft de rivier een natuurlijke oever en vanaf het Amsterdamse Veer is aan beide zijden van de Lange Linschoten een kademuur aanwezig.

Ook wat betreft de bestrating is er sprake van een andere inrichting als het stadscentrum genaderd wordt. Aan de buitenkant van de kern wordt één soort bestrating gebruikt voor alle soorten verkeer en is geen duidelijke afscheiding aanwezig tussen straat en berm.

Dichter naar het stadscentrum toe wordt een scheiding van verkeerssoorten aangegeven door een rabatstrook of trottoir en in het stadscentrum komen daarnaast nog stoepen voor als overgang tussen het privé van de gebouwen en het openbare van de straat.

Tot slot draagt het straatmeubilair bij aan het ruimtelijk beeld van de historische kern. Zo zijn met name in het stadscentrum passende verlichtingsarmaturen in oude stijl aangebracht.

Op basis van deze analyse worden de volgende bouwstenen voor beleid geformuleerd:

- behoud overgangen in inrichting openbare ruimte tussen rand historische kern en stadscentrum;
- behoud afwisseling in bomen en plaatsing van de bomen in het profiel;
- behoud overgang natuurlijke oevers naar stenige oevers;
- behoud kenmerken bestrating en overgang in bestrating tussen rand van de kern en stadscentrum;
- behoud historische verlichtingsarmaturen.

3.7. Monumenten en beeldbepalende panden

Vele gebouwen in de binnenstad zijn door de bijzondere indeling en versiering van de gevels en door de historische opbouw en inrichting uniek. Het betreft panden die ons inzicht geven in de sociale en culturele structuur van de maatschappij in vervlogen tijden, in toen heersende architectuuropvattingen en toen gebruikelijke bouwtechnische principes. Zowel de gemeente Oudewater als het Rijk hecht belang aan het behoud van deze panden in de huidige verschijningsvorm. De meeste en belangrijkste van deze panden zijn derhalve aangewezen als rijks- of als gemeentelijk monument. Het handhaven van hun karakter en uiterlijk wordt door de werking van de Monumentenwet en de Gemeentelijke Monumentenverordening voldoende gewaarborgd.

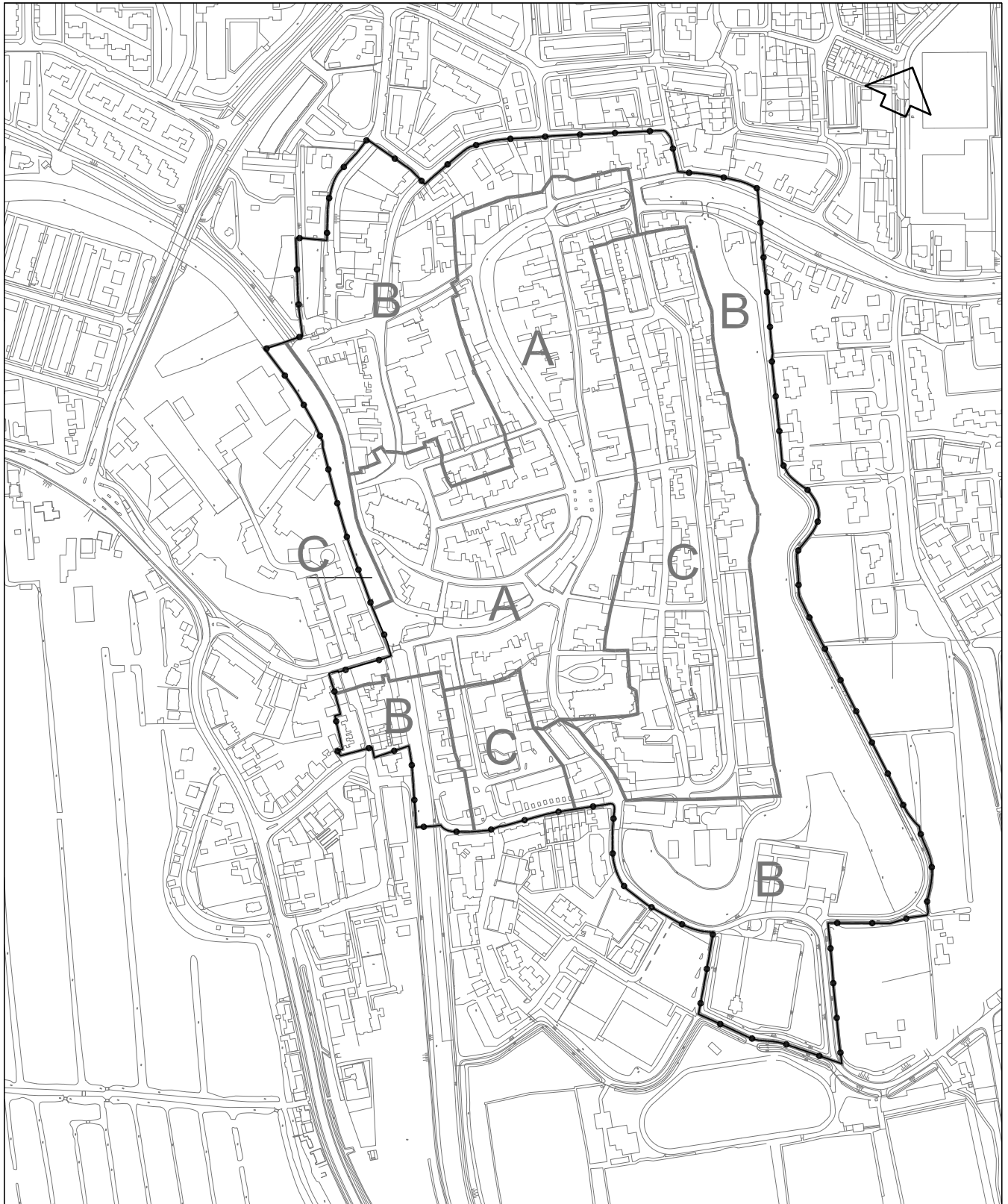
Verspreid over de historische kern van Oudewater bevindt zich een groot aantal Rijksmonumenten, veelal uit de 17^e eeuw. Daarnaast is een groot aantal panden geïnventariseerd in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Een deel van deze panden is inmiddels aangewezen als gemeentelijk monument. De overige MIP-panden zijn door hun structuur, gevelindeling en bouwmassa mede bepalend voor het stadsbeeld. Deze beeldbepalende karakteristieken dienen behouden te blijven.

3.8. Zonering beschermd stadsgezicht

De hierboven beschreven ruimtelijke structuur en de bijbehorende verdeling in deelgebieden is duidelijk te herkennen in de zonering op de kaart die deel uitmaakt van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht (zie figuur 3.6). Daarbij worden drie klassen aangegeven (A, B en C).

Klasse A

Binnen deze klasse valt het oudste deel van Oudewater rondom de Lange Linschoten, inclusief de beide kerken. Het gaat hier om een gebied dat van groot belang is vanwege het patroon van straten en grachten, het profiel van de groenvoorziening van de openbare ruimte en de afmetingen en vormgeving van de bebouwing (hoogte, breedte diepte, bekapping, gevelindeling), en vanwege de aard van de toegepaste materialen voor wat betreft de bebouwing en de openbare ruimte.



A gebiedsindeling

figuur 3.6
beschermd stadsgezicht

Klasse B

Binnen deze klasse valt de Grote Gracht, het gebied rondom de Biezenwal en het gebied rondom de Molenwal. Het gaat hierbij om een gebied dat van belang is vanwege het patroon van de straten en grachten, de rooilijnen van de bebouwing aan de openbare ruimten en de "schaal" en differentiatie van de bebouwing.

Klasse C

Binnen deze klasse vallen de Wijngaardstraat en de Lange Burchwal en het gebied rondom de Nieuwstraat/Kloosterstraat. Het gaat hierbij om gebieden die van belang zijn vanwege de hoofdstructuur van het stratennet en de hoogte van de bebouwing.

3.9. Nieuwe ontwikkelingen

Binnen het beschermd stadsgezicht is een aantal nieuwe planmatige ontwikkelingen van belang. Daarnaast bevindt zich aan de Molenwal een locatie waar mogelijk op termijn nieuwe ontwikkelingen plaats zullen vinden.

Wijngaardstraat en omgeving (wijzigingsbevoegdheid I en II)

In opdracht van de gemeente Oudewater heeft Kuiper Compagnons voor Ruimtelijke Ordening en Architectuur B.V. de Studie Herinrichting Wijngaardstraat (mei 2000) opgesteld waarvan per 1 oktober 2001 een tussenbalans is opgemaakt.

In de studie is onderzocht wat de ontwikkelingsmogelijkheden van de Wijngaardstraat en omgeving zijn. Uit deze studie blijkt dat door de ontwikkeling van een vijftal locaties een algehele opwaardering van de Wijngaardstraat/Koningstraat mogelijk is. Het gaat om de volgende locaties:

1. het Bolwerk langs de Grote Gracht;
2. de hoek St. Janstraat/Wijngaardstraat;
3. de Wijngaardstraat tussen Gasthuissteeg en de Oude Huygensteeg;
4. de Groene Hof;
5. de Baanschuur.

In overleg met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, de welstandscommissie en de stedenbouwkundige, is een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd. Ten behoeve van overleg met bewoners en belanghebbenden is een overleggroep geformeerd.

Inmiddels is als gevolg van de zienswijzenprocedure besloten om de beoogde ontwikkeling voor de locaties onder 1 en 2 eerst verder uit te werken alvorens de ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken.

In de Wijngaardstraat tussen de Oude Huygensteeg en de Gasthuissteeg is sprake van een combinatie van wonen en een kantoor. Er is een plan ingediend voor een complex bestaande uit 4 grondgebonden woningen aan de Wijngaardstraat en een kantoor met twee bovenwoningen in de Oude Huygensteeg. Hierin wordt tevens aandacht besteed aan de aansluiting op de achtererven van de bestaande bebouwing (bijvoorbeeld erfafscheiding). Met dit bouwplan is in dit bestemmingsplan reeds rekening gehouden.

In het verlengde hiervan kunnen er mogelijkheden worden geboden om langs de westzijde van de Wijngaardstraat, tussen de Oude Huygensteeg en de Gasthuissteeg en tussen de Gasthuissteeg en de Regensteeg, kleinschalige stadswoningen te realiseren. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen (wijzigingsbevoegdheid II).

Tussen de Gasthuissteeg en de Reijersteeg zal de tuin achter de Oud Katholieke Kerk een meer openbaar karakter krijgen en dienovereenkomstig ingericht worden. De tuin blijft in de avonden en is 's nachts afsluitbaar, maar zal overdag fungeren als stadstuin/stilteplek. De groene ruimte kan een positieve bijdrage leveren aan de belevingswaarde van de Wijngaardstraat. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen (wijzigingsbevoegdheid I).

De Baanshuur aan de Reijersteeg is gerestaureerd en ingericht als touwmuseum. Het parkeerterrein aan de overzijde van de steeg wordt een autovrij plein met een speelvoorziening voor kinderen. De parkeerplaatsen die hierdoor verdwijnen zullen verplaatst worden in de richting van de Lange Burchwal.

Aan de Koningstraat, tussen de Reijersteeg en de Vinkenbuurt, kan de bebouwing worden gerestaureerd en/of vervangen door een aantal ondiepe woningen.

Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen (wijzigingsbevoegdheid II).

Lange Burchwal

Aan de Lange Burchwal was tot voor kort een garagebedrijf gevestigd. Dit bedrijf zal verplaatst worden. Op de vrijkomende locatie zullen twee woningen gerealiseerd worden. Hiermee is in het plan reeds rekening gehouden.

Broeckerstraat/Biezenstraat

Het hotel aan de Broeckerstraat heeft uitbreidingsplannen in de richting van de Biezenstraat. Deze ontwikkeling zal gecombineerd worden met nieuwbouw van woningen. Met deze ontwikkeling is in het bestemmingsplan reeds rekening gehouden.

Rode Dorp

Voor het Rode Dorp, een cultuurhistorisch waardevol complex, is een restauratieplan uitgevoerd, waarbij 28 voormalige "arbeiderswoningen" gerestaureerd zijn. Het plan is thans in uitvoering.

Plesmanplantsoen

Voor de zuidzijde van het Plesmanplantsoen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om realisering van kleinschalige stadswoningen op de hier aanwezige diepe achtererven mogelijk te maken (wijzigingsbevoegdheid II).



- detailhandel
- horeca
- maatschappelijke functies
- kantoren
- bedrijven

figuur 4.1
aanwezige functies

De voorzieningen van Oudewater zijn in belangrijke mate geconcentreerd in de binnenstad. Het betreft hier met name de winkel- en horecavoorzieningen, alsmede culturele en maatschappelijke voorzieningen. Overige voorzieningen zijn meer verspreid over de diverse woonwijken rondom de historische kern aanwezig. Het betreft met name voorzieningen die een directe relatie hebben met de woonomgeving zoals scholen, sportvoorzieningen, zorgvoorzieningen en supermarkten. Op Industrierrein Tappersheul is een groot deel van de bedrijven geconcentreerd. Daarnaast is er nog een aantal kleinschalige bedrijven gevestigd in en nabij het historisch stadscentrum van Oudewater (zie figuur 4.1).

Oudewater vormt in met name de zomerperiode een toeristische trekpleister door de aanwezigheid van het historisch stadscentrum met zijn vele monumentale panden. Daarnaast zijn het vaartoerisme over Hollandsche IJssel en het recreatief medegebruik van het landelijk gebied (wandelen, fietsen, kamperen) van betekenis.

Per functie zal in dit hoofdstuk kort worden ingegaan op de aanwezige voorzieningen in dit bestemmingsplangebied en de te verwachte ontwikkelingen in de komende planperiode.

Per functie worden in het verlengde hiervan bouwstenen voor beleid geformuleerd.

4.1. Wonen

Huidige situatie en perspectief

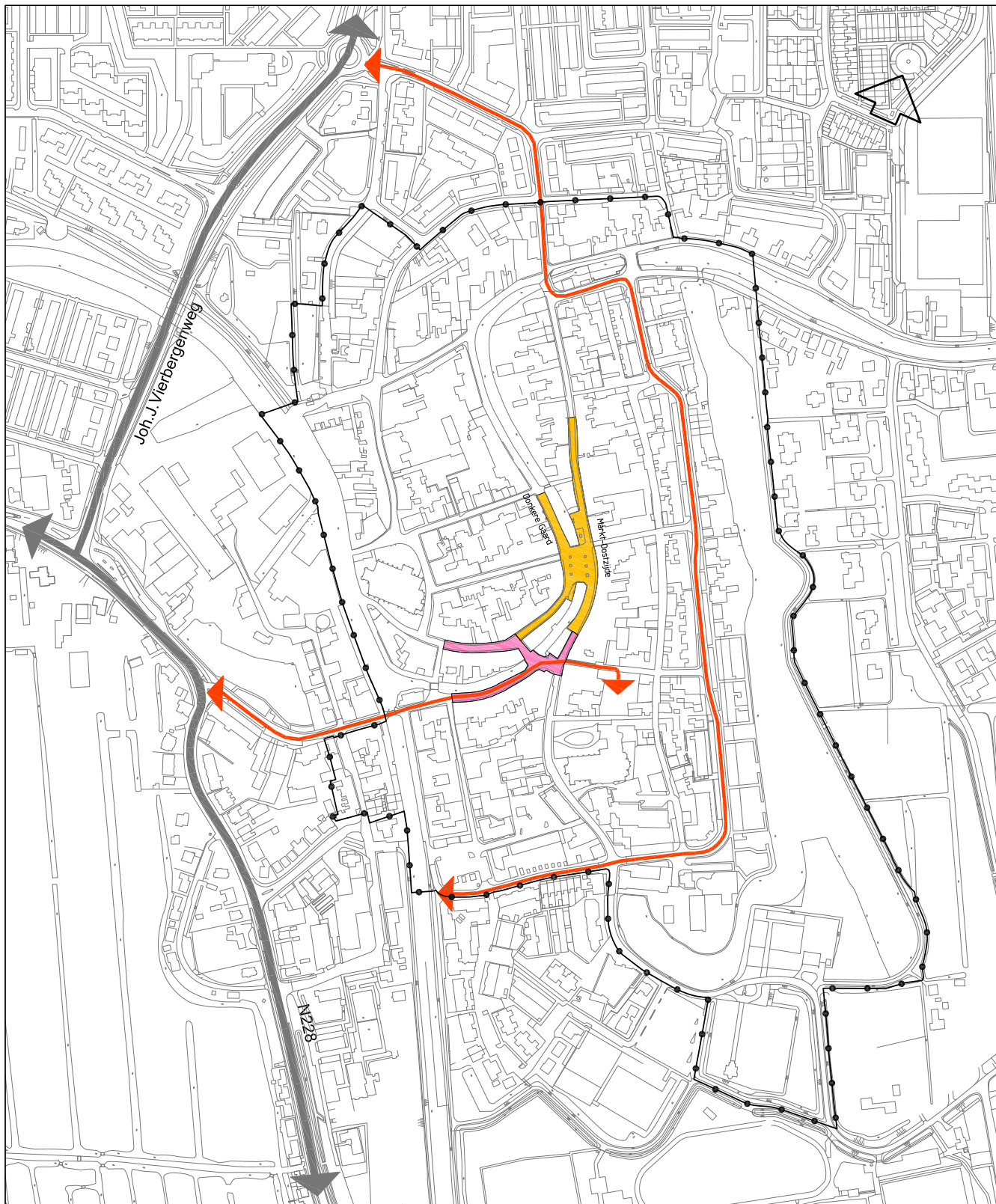
Oudewater kent een woningvoorraad van circa 3.700 woningen waarvan ongeveer 67% koop en 33% huur. De meeste huurwoningen in Oudewater zijn in bezit van de woningbouwvereniging; slechts een klein deel van de huurwoningen behoort tot de particuliere sector. Wat betreft samenstelling van de woningvoorraad kent Oudewater vooral veel kleine woningen en relatief weinig seniorenwoningen.

In de binnenstad wordt relatief veel gewoond. Het gaat hierbij met name om eengezinswoningen. Slecht op enkele plekken (met name aan de zuidzijde) zijn complexen met gestapelde woningen gerealiseerd. Ook boven veel winkels wordt gewoond. In verband met het teruglopende aantal winkels neemt het aandeel wonen in de binnenstad de laatste jaren enigszins toe.

In het gemeentelijk woningbouwbeleid zoals verwoord in het Beleidsplan Wonen in Oudewater van april 2001 spelen de volgende ontwikkelingen en overwegingen een belangrijke rol:

- demografische ontwikkelingen: een beperkte toename van het inwoneraantal tot 2020, een verdere vergrijzing (grote toename aandeel 65-plussers), een verdere ontgroening (in absolute aantallen blijft de groep 20-30 jarigen tot 2025 nagenoeg gelijk; dit betekent echter een afname van het aandeel jongeren);
- het restrictieve woningbouwbeleid van rijk en provincie waardoor binnen de vastgestelde bebouwingscontouren ruimte gevonden moet worden voor de gewenste woningbouw; in de structuurvisie wordt er vanuit gegaan dat pas op langere termijn van uitbreiding sprake kan zijn;
- het streven naar een goede woonkwaliteit (duurzaam wonen);
- het streven naar een beheersbare menging van functies waaronder het wonen met het oog op behoud van levendigheid en herkenbaarheid van gebieden;
- het streven naar een geïntegreerde aanpak van wonen, zorg en dienstverlening met het oog op het toenemende aantal ouderen;
- het bieden van meer kansen aan jongeren op de woningmarkt, door het realiseren van levensloopbestendige woningen, het aanpassen van de woningtoewijzing en de mogelijkheid van meer differentiatie in huurcontracten.

Het woningbeleid van de gemeente Oudewater is erop gericht zoveel mogelijk te bouwen voor de eigen woningbehoefte. Door de fysieke grenzen aan de nieuwbouw kunnen er per jaar 30 woningen aan de voorraad worden toegevoegd. In Oudewater is op dit moment op 2 plaatsen nieuwbouw gepland: De Noort syde II en Westerwal (beide buiten dit bestemmingsplangebied gelegen). Op deze locaties worden 275 respectievelijk 130 woningen gebouwd. De locatie Westerwal is gezien zijn centrale ligging bijzonder geschikt voor huisvesting voor ouderen.



- centrumroute
- hoofd ontsluiting
- winkelkerf
- aanlooproute

figuur 4-2
centrumroutes en winkelkerf

De binnenstad biedt goede kansen voor woningen voor ouderen, hier zijn de meeste voorzieningen gevestigd en zijn de kansen aanwezig om het aanbod van zorg en dienstverlening te versterken. Om de leefbaarheid van het centrum te vergroten wil de gemeente het wonen boven winkels stimuleren. Hiermee kan met name voldaan worden aan de vraag naar woningen voor jongeren (starters).

Aangezien alleen volkshuisvestingsmaatregelen onvoldoende zijn om de leefbaarheid te verbeteren willen de gemeente en de woningbouwvereniging de komende jaren een gemeenschappelijke visie en een samenhangend pakket aan maatregelen ontwikkelen voor het centrum. Hierbij zullen ook de andere partners in het centrum (winkeliers, horeca, zorg en dienstverlening) worden betrokken. Op een aantal locaties in de binnenstad worden mogelijkheden geboden om de woonfunctie te versterken door nieuwbouw (Wijngaardstraat, Koningstraat en Plesmanplantsoen).

In de notitie Bijgebouwenregeling (2000 met aanvulling 2001) is het stedenbouwkundig beleid inzake erfbebouwing vastgelegd voor de komende jaren. Het uitgangspunt is om te komen tot een meer uniforme regeling binnen de gemeente en te beschikken over een duidelijk toetsingskader bij de beoordeling van bouwplannen die aansluit op de huidige behoefte. Erfbebouwing waaraan behoefte bestaat is onder andere uitbreiding van de woonruimte, bijgebouwen, erkers en serres, hobbyruimten en tuinhuisjes alsmede praktijkruimten voor het beoefenen van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf.

Erfbebouwing mag geen grote inbreuk op het aanwezige woon- en leefklimaat maken. Belangrijk is de kwaliteit van de woonomgeving te handhaven en waar mogelijk te verbeteren. In de notitie zijn daartoe bouwvoorschriften opgenomen. Hiermee dient bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen in de gemeente Oudewater rekening te worden gehouden.

Bouwstenen voor beleid

- Het bieden van voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor de woning en op het erf ten behoeve van een groter woongenot.
- Ruimte bieden voor ontwikkeling van de combinatie wonen, zorg en dienstverlening.
- In het kader van functiemenging en levendigheid van het centrum mogelijkheden bieden voor het uitoefenen van kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten en beroepen aan huis.
- Versterken van het wonen boven winkels.
- Ruimte bieden voor ontwikkeling van woningen voor ouderen in het centrum.

4.2. Detailhandel, dienstverlening en horeca

Huidige situatie en perspectief

De detailhandel, dienstverlening en horeca van Oudewater bevinden zich met name in de historische kern en zijn geconcentreerd rond de "H" (zie figuur 4.2). Buiten de H is er slechts een zestal detailhandelsvestigingen aanwezig: twee aan het Rodezand, twee aan de Broeckerstraat/Kromme Haven en twee in het noordelijk deel van de Leeuweringerstraat. De twee supermarkten van Oudewater liggen buiten het centrum. Ook wat de horeca betreft is er een aantal vestigingen buiten de H aanwezig. Deze bevinden zich aan de Broeckerstraat, de IJsselvere, de Kapellestraat en het noordelijk deel van de Leeuweringerstraat.

Het winkelbestand is een specifiek aandachtspunt van de gemeente. Zowel de kwantiteit, kwaliteit als variatie staan erg onder druk. Om het winkelaanbod te kunnen versterken is een gezamenlijke inzet van winkeliers, woningbouwvereniging, makelaars, bewoners en de gemeente nodig. De gemeente wil hierin een regisserende rol vervullen. Vooralsnog is het gemeentelijk beleid erop gericht de detailhandel, dienstverlening en horeca te blijven concentreren rond de H. Hier wordt een beperkte uitbreiding van het aantal detailhandels- en horecavestigingen mogelijk gemaakt.

Bouwstenen voor beleid

- Detailhandel, dienstverlening en horeca blijven concentreren in en rond de H.
- Toename detailhandel, dienstverlening en horeca binnen dit gebied mogelijk maken.
- Verspreid liggende vestigingen consolideren.
- Waar sprake is van een combinatie van wonen en detailhandel, de woonfunctie zoveel mogelijk beperken tot bovenwoningen.

4.3. Bedrijven en kantoren

Huidige situatie en perspectief

De meeste bedrijven in Oudewater zijn gevestigd op het bedrijventerrein Tappersheul aan de noordzijde van de kern Oudewater. Buiten dit bedrijventerrein zijn echter nog enkele kleinschalige bedrijven aanwezig. Binnen het beschermd stadsgezicht van Oudewater bevinden de bedrijven zich van oudsher met name langs de Hollandsche IJssel. Nu bevinden zich aan de Noord-IJsselkade nog een wasserij en een stomerij en aan de Oost-IJsselkade een kaashandel. Daarnaast zijn er verspreid over de historische kern enkele kleinschalige bedrijven aanwezig, zoals een landbouwmechanisatiebedrijf aan de Broeckerstraat, een drukkerij aan de Noorder Kerkstraat, een antiekzaak aan de Markt, een garagebedrijf aan de Nieuwstraat en een autobedrijf aan de Wijdstraat. Aan de St. Janstraat bevinden zich een aannemingsbedrijf en een hoveniersbedrijf. Deze bedrijven zullen op korte termijn verplaatst worden. Dit geldt ook voor het huidige garagebedrijf aan de Lange Burchwal. Ter plaatse van dit garagebedrijf zal woningbouw gerealiseerd worden.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om bedrijven die overlast veroorzaken voor omwonenden te verplaatsen naar een bedrijventerrein en geen nieuwe bedrijfsvestigingen toe te staan. Het is wel gewenst kleinschalige bedrijfsmatige functies en beroepen aan huis meer te mengen met de woonfunctie.

In het plangebied is een beperkt aantal kantoren gevestigd zoals makelaarskantoren, banken en accountants. Deze bevinden zich met name aan de Donkere Gaard en de Kapellestraat. Daarnaast zijn er enkele kantoren gevestigd aan de Biezenwal, Rodezand, Leeuweringerstraat en de Wijdstraat. In verband met de verkeersaantrekkende werking en bijbehorende parkeerbehoefte is het niet wenselijk dat zich nieuwe, zelfstandige kantoren vestigen in de binnenstad.

Bouwstenen voor beleid

- Bedrijven die milieuoverlast geven dienen verplaatst te worden naar een bedrijventerrein.
- Ruimte bieden aan kleinschalige bedrijvigheid en beroepen aan huis.

4.4. Recreatie en toerisme

Huidige situatie en perspectief

Oudewater is voor eigen inwoners en voor recreanten en toeristen de moeite waard. Sterke punten van Oudewater zijn onder meer het goed bewaard gebleven en sfeervolle historische centrum, de Heksenwaag, de ligging midden in het Groene Hart van Holland en aan de Hollandsche IJssel, het haventje midden in de stad, de kwaliteit van de winkels in de kern, de auto-vrije markt en de ligplaatsen met voorzieningen voor boten. In samenhang met de aantrekkingskracht van het centrum op toeristen, zijn hier diverse horecagelegenheden en een hotel gevestigd. Oudewater is opgenomen in diverse fiets- en wandelroutes. Mede om bovenstaande sterke punten is Oudewater in de VINEX aangewezen als toeristisch-recreatief knooppunt.

Er is echter ook een aantal zwakke punten zoals de slechte bereikbaarheid, het parkeerprobleem in de binnenstad, weinig plaats voor bussen en geen kanoverhuurbedrijven/routes.

Het beleid van de gemeente Oudewater is erop gericht de recreatief/toeristische aantrekkingskracht van Oudewater te versterken door Oudewater nadrukkelijker te profileren als historische kern midden in het Groene Hart. Daartoe zal een Strategisch Promotieplan worden opgesteld.

Thans is door middel van bewegwijzering en informatieborden reeds een start gemaakt met het verhogen van de toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht.

Zowel aan de noord- als aan de zuidzijde van de kern zijn in Oudewater sportvoorzieningen aanwezig, bestaande uit voetbalvelden, tennisbanen, atletiekvoorzieningen en een zwembad. Deze voorzieningen zijn ruim voldoende om in de behoefte van de gemeente Oudewater te voorzien.

Bouwstenen voor beleid

- Mogelijkheden bieden voor het uitvoeren van het Strategisch Promotieplan.
- Behoud en versterking van toerisme-ondersteunende functies, zoals hotels en horeca.

4.5. Maatschappelijke en sociaal-culturele voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen binnen het beschermd stadsgezicht zijn met name geconcentreerd in het zuidelijk deel, waar zich van oudsher de grotere gebouwen bevinden. Hier bevinden zich een kerk, een bibliotheek, een school en een politiestation. Elders in de historische kern zijn verspreid nog een aantal maatschappelijke en sociaal culturele voorzieningen gevestigd. Het gaat hierbij onder andere om een aantal kerken, een therapeutisch centrum, een brandweerkazerne en een museum.

De maatschappelijke voorzieningen dienen instandgehouden te worden. Voor de scholen in Oudewater is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden van concentratie en nieuwbouw en eventuele vervangende woningbouw op vrijkomende locaties. Dit geldt ook voor de Mariaschool in het beschermd stadsgezicht. Momenteel wordt in het kader van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs een alternatieve invulling van de betreffende locaties uitgewerkt. In dit bestemmingsplan blijft de Mariaschool echter vooralsnog conform de huidige situatie bestemd.

De toeristisch-recreatieve betekenis van Oudewater kan versterkt worden door behoud en zo mogelijk uitbreiding van de sociaal-culturele voorzieningen. De vestiging van het touwmuseum in de Baanshuur aan de Wijngaardstraat is in dit kader van betekenis.

Bouwstenen voor beleid

- Behouden maatschappelijke voorzieningen.
- Indien mogelijk uitbreiding sociaal culturele voorzieningen.

4.6. Verkeer

Huidige situatie

Externe ontsluitingswegen

De Provinciale weg N228, de Joh. J. Vierbergenweg, de Tuurluur en de Damweg vormen de belangrijkste externe ontsluitingswegen van de gemeente Oudewater. De Provinciale weg N228 ontsluit de gemeente Oudewater richting Gouda en Montfoort. De Joh. J. Vierbergenweg-Tuurluur voorzien in een ontsluiting van de gemeente Oudewater in de richting van Woerden en de A12 via de recent gerealiseerde Verlengde Tuurluur. Al deze externe ontsluitingswegen zijn bedoeld voor gemotoriseerd verkeer maar voorzien van vrijliggende fietspaden of parallelwegen voor het langzaam verkeer. Ook de ontsluiting van de woningen langs de Joh. J. Vierbergenweg verloopt via de parallelwegen.

Het karakter en profiel van de N228 is hoofdzakelijk afgestemd op de afwikkeling van het doorgaande verkeer. Het optimaliseren van het verblijfsklimaat en het terugdringen van de dominerende verkeersfunctie vormen hier aandachtspunten.

Ontsluiting centrum

Binnen de kern Oudewater sluiten vanuit de aangrenzende woonwijken diverse straten aan op de Joh. J. Vierbergenweg. Twee van deze aansluitingen zijn gerealiseerd als een rotonde. Vanaf de rotonde op de kruising van de Joh. J. Vierbergenweg met de Oude Singel/Biezenpoortstraat is het centrum vanaf de noordzijde bereikbaar. Daarnaast zijn er twee andere ontsluitingsroutes. Aan de westzijde wordt het centrum beperkt ontsloten vanaf de N228 door de IJsselverre en aan de zuidzijde door de Waardsedijk/Kapellestraat.

In de verkeersstructuur van het historisch stadscentrum zijn twee centrumroutes gerealiseerd die aansluiten op de provinciale weg N228 en de Joh. J. Vierbergenweg. De route vanaf de Joh. J. Vierbergenweg bestaat uit de Oude Singel, de Biezenpoort, de Vinkenbuurt, de Lange Burchwal, de St. Janstraat en de Zuiderwal. De route vanaf de N228 bestaat uit de IJsselverre, de Havenstraat en de Oude Huygensteeg. De straten behorende bij de centrumroutes zijn relatief ruim van opzet. Parkeren vindt plaats in de buiten de rijbaan gesitueerde parkeervakken en voor de voetgangers zijn trottoirs aanwezig. De centrumroutes ontsluiten het centrumgebied en vormen tevens de directe en indirecte ontsluiting van diverse parkeerterreinen en -voorzieningen in het centrum. De overige straten van het centrumgebied voorzien in de ontsluiting van de in het centrumgebied gesitueerde (winkel)voorzieningen en woningen. In het kernwinkelgebied is een winkelerf gerealiseerd. De straten in het historisch stadscentrum zijn relatief smal en in een groot aantal straten is eenrichtingsverkeer ingesteld om de doorrijbaarheid van het centrumgebied te beperken (zie figuur 4.2).

Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer neemt een belangrijke plaats in, in de vervoerswijze van met name scholieren die buiten Oudewater naar school gaan. In Oudewater is een busstation aanwezig aan de Molenstraat. De bewoners van Oudewater kunnen gebruikmaken van busverbindingen tussen Utrecht en Gouda en van Oudewater naar Utrecht.

Parkeren

In het centrumgebied van Oudewater is door de combinatie van wonen, winkelen, werken en recreatief verkeer sprake van een hoge parkeerdruk. Om de parkeerproblemen terug te dringen is enkele jaren geleden betaald parkeren ingevoerd. Vanwege problemen met de handhaving en de controle en een tekort in de exploitatie is dit betaald parkeren weer afgeschaft. Er is vervolgens parkeerdurbeperking ingevoerd.

Binnen het beschermd stadsgezicht is een aantal parkeerterreinen aanwezig. Deze parkeerterreinen zijn over het algemeen kleinschalig van opzet en hoofdzakelijk geconcentreerd op relatief korte afstand van de centrumvoorzieningen. De parkeerterreinen worden zowel gebruikt door bewoners als door het winkelend publiek. Naast de parkeerterreinen zijn er parkeermogelijkheden beschikbaar in een groot deel van de straten van de historische kern. Het gaat hierbij om langspaarvakken en gestoken parkeerplaatsen buiten de rijbaan. Tevens is het in diverse straten toegestaan op de rijbaan te parkeren.

Voor het parkeren van bussen, hoofdzakelijk ten behoeve van de dagtrips naar Oudewater, zijn twee busparkeerplaatsen aanwezig op het Armeniusplein en twee parkeerplaatsen in de Gasthuissteeg. In de Gasthuissteeg mag alleen in de zomermaanden met bussen geparkeerd worden.

Perspectief

In december 2000 heeft de gemeenteraad van Oudewater het Gemeentelijk VerkeersVeiligheidsPlan (GVVP) vastgesteld. In het kader van dit plan is onderzocht in hoeverre Oudewater voldoet aan de eisen van Duurzaam Veilig. Voor alle wegen zijn knelpunten, toekomstige ontwikkelingen en de verkeers(on)veiligheid bezien. Daarna zijn de wegen ingedeeld in categorieën om uniformiteit en eenduidigheid te verkrijgen zodat het voor de weggebruiker duidelijk wordt tot welke categorie de weg hoort, welke functie daaraan gekoppeld is en hoe daarmee om te gaan. Indien noodzakelijk zijn maatregelen genoemd die de verkeersveiligheid verbeteren. Voor de doorgaande wegen (gebiedsontsluitingswegen) geldt dat de Provinciale weg op korte termijn gereconstrueerd moet worden om verkeersveiliger te worden. De erftoegangswegen in het gebied zullen worden aangegeven als 30 km/h-wegen, waarbij op de aansluiting met gebiedsontsluitingswegen maatregelen zoals drempels en dergelijke dienen te worden aangebracht.

Door de smalle straatprofielen en asverspringingen in het centrum zijn hier in principe geen snelheidsremmende maatregelen nodig. Door middel van het instellen van het winkelerf is er naar gestreefd het winkelconcentratiegebied verkeersluw te maken. Nu wordt het winkelerf tijdens diverse activiteiten en festiviteiten afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. In het kader van het GVVP wordt bezien of het afsluiten van het winkelgebied ook gedurende langere perioden mogelijk is of zelfs geheel afgesloten zou kunnen worden voor gemotoriseerd verkeer. Hiervoor dienen een duidelijk herkenbare centrumroute, een duidelijk herkenbare ontsluiting van de parkeerterreinen en (beweegbare) fysieke afsluitingen ontwikkeld te worden.

In de Parkeernotitie binnenstad Oudewater, vastgesteld op 15 mei 2001, is onderzocht of naast de parkeerdurbeperking, middels een zogenaamde blauwe zone, verdere regulering van het parkeren gewenst is. Dit in relatie tot het mogelijk noodzakelijk moeten uitbreiden van het huidige aantal parkeerplaatsen.

Voorgesteld wordt om de blauwe zone binnen de historische kern aanzienlijk uit te breiden. Behalve het winkelconcentratiegebied zal bijna het hele centrumgebied binnen de blauwe zone komen te vallen. In combinatie met deze parkeerdurbeperking dient belanghebbendenparkeren te worden ingesteld, middels een abonnementensysteem. Op deze wijze wordt optimaal gebruik gemaakt van de beschikbare parkeerplaatsen zonder dat de bewoners van het centrumgebied ernstig worden benadeeld. Door de invoering van de voorgestelde parkeerregulering is het in eerste instantie niet noodzakelijk extra parkeerplaatsen te realiseren in het centrum. Zodra de mogelijkheid voor de realisatie van nieuwe parkeerplaatsen zich echter voordoet, zal hier uiteraard gebruik van worden gemaakt. Een belangrijk uitgangspunt is dat bij nieuwbouw de parkeergelegenheid op eigen terrein dient te worden gerealiseerd.

Bouwstenen voor beleid

- Ruimte bieden voor de in het Verkeersveiligheidsplan genoemde maatregelen.
- Invoeren 30 km/h-zones.
- Uitvoeren maatregelen Parkeernotitie.
- Bij nieuwbouw parkeren op eigen terrein realiseren.

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de relevante milieuaspecten zoals bedrijven, wegverkeerslawaaï, bodem en luchtkwaliteit. Tevens wordt ingegaan op de aspecten water en ecologie.

Bedrijven

In het plangebied bevinden zich diverse bedrijven. Langs de Hollandsche IJssel bevindt zich een concentratie van bedrijvigheid en daarnaast zijn er verspreid over het plangebied bedrijven gevestigd. In dit bestemmingsplan wordt gebruikgemaakt van een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar toenemende milieubelasting. Met behulp van een indeling in categorieën wordt aangegeven of de milieubelasting van een bedrijf of bedrijfsactiviteit toelaatbaar kan worden geacht. Voor een toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt verwezen naar bijlage 5. Gelet op de aard en omvang van het plangebied is het niet wenselijk om bedrijven te vestigen uit een categorie hoger dan 2.

De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn geïnventariseerd en ingeschaald in de categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 3).

Het bovenstaande betekent niet dat de uitoefening van activiteiten uit een hogere categorie in alle gevallen onaanvaardbaar is. De Staat van Bedrijfsactiviteiten geeft namelijk een vrij grove indeling van de hinderlijkheid van bedrijven. De situatie bij een specifiek bedrijf kan daarvan afwijken. Met name komt het voor dat een bedrijf als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of door een milieuvriendelijke werkwijze minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is verondersteld. In dat geval kan aan een dergelijk bedrijf voor de desbetreffende activiteit een vrijstelling worden verleend. Dit geldt alleen voor bedrijven uit maximaal één categorie hoger dan de algemene toelaatbaarheid.

Horeca

De horecabedrijven dienen voor een verlevendiging van het centrumgebied te zorgen zonder dat dit leidt tot onacceptabele overlast voor bewoners in het centrumgebied. Om die reden wordt er in dit bestemmingsplan gebruikgemaakt van een specifieke Staat van Horeca-activiteiten (zie bijlage 6 voor een toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten). Binnen de bestemmingen Horecadoeleinden en Woon- en Horecadoeleinden worden horeca-activiteiten uit de categorie 1 toegestaan. Dit zijn horeca-activiteiten die een duidelijke meerwaarde bezitten voor het centrumgebied, zoals bistro's, restaurants, cafetaria's en hotels. De horecagelegenheden in het plangebied zijn geïnventariseerd en ingeschaald (zie bijlage 4). Horeca-activiteiten die niet binnen de algemene toelaatbaarheid passen, hebben een subbestemming gekregen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Dit Besluit is in oktober 2004 in werking getreden. Het besluit bevat normen met betrekking tot het risico rondom inrichtingen die gevaar voor de omgeving met zich meebrengen.

Er zijn in het plangebied en de omgeving geen inrichtingen gevestigd die onder de werking van het Besluit vallen. Derhalve heeft het Besluit geen gevolgen voor de ruimtelijke ontwikkelingen in dit bestemmingsplan.

Vuurwerk

Op 1 maart 2002 is het Vuurwerkbesluit in werking getreden. Hieruit blijkt dat bestaande vuurwerkbedrijven (inclusief detailhandel) positief kunnen worden bestemd, mits aan de veiligheidsafstanden ten opzichte van kwetsbare objecten (zoals woningen, bedrijfsgebouwen, maar ook winkels, scholen en cafés) wordt voldaan. Indien in een bestaande situatie niet wordt voldaan aan de geldende veiligheidsafstand, dient of een verandering in de inrichting te worden doorgevoerd waardoor dit wel het geval is, of dient het bedrijf te worden verplaatst. De veiligheidsafstanden zijn gemeten vanaf de deuropening van de (buffer)bewaarplaats tot aan de bestemmingsgrens van de kwetsbare objecten.

Voor bedrijven waar niet meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk wordt opgeslagen, geldt een vaste afstand van 8 m tot (geprojecteerde) kwetsbare objecten.

Voor bedrijven die meer dan 10.000 kg opslaan, geldt een vaste afstand van 20 m indien het verpakt consumentenvuurwerk betreft. Indien er bij deze bedrijven sprake is van onverpakt vuurwerk, dient een afstand van 20 m of meer te worden aangehouden, afhankelijk van het aantal kilo's onverpakt vuurwerk in de bufferbewaarpplaats.

Momenteel vindt er opslag van vuurwerk plaats aan de Wijdstraat (minder dan 10.000 kg).

Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder zijn de N228 (Goudse Straatweg, Utrechtse Straatweg en Willeskop), de Joh. J. Vierbergenweg en de Zwier Regelinkstraat van belang. Aan weerszijden van deze wegen ligt een geluidszone. Binnen de geluidszone van gezoneerde wegen dient de geluidsbelasting van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen te voldoen aan de normen van de Wet geluidhinder. Binnen deze zones worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt.

Bodem

Nieuwe functies dienen op een schone bodem te worden gerealiseerd..

In het plangebied worden op basis van een wijzigingsbevoegdheid op enkele locaties nieuwe woningen mogelijk gemaakt, namelijk langs de Koningstraat, het Plesmanplantsoen en langs de Wijngaardstraat. Wanneer van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt, dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit en de gevolgen voor het plangebied.

Planologisch relevante leidingen

Aan de noordkant van de Waardsedijk loopt een hoofdwatertransportleiding met een diameter van 400 mm die in de bestemmingsregeling zal worden meegenomen.

Straalzenderpaden

Binnen het plangebied zijn geen straalzenderpaden aanwezig. Tevens worden er geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die kunnen conflicteren met straalzenderpaden.

Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving en beleid

Nieuwe ontwikkelingen die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit moeten worden getoetst aan de in het Besluit luchtkwaliteit 2005 (hierna: Blk) opgenomen grenswaarden. In de nabijheid van wegen en parkeergarages kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging die negatieve effecten voor de gezondheid kan hebben. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Blk. Het Blk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (fijn stof), lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang¹⁾. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

¹⁾ Voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is stikstofdioxide (NO₂) het meest maatgevend, aangezien deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde uit het Blk veroorzaakt. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof (PM₁₀) van belang. De grenswaarde voor fijn stof (24-uurgemiddelde) wordt als gevolg van de hoge achtergrondconcentratie in grote delen van Nederland overschreden. Andere stoffen uit het Blk hebben een beperkte invloed op de luchtkwaliteit bij wegen en worden daarom bij het luchtkwaliteitsonderzoek buiten beschouwing gelaten.

Tabel 3.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Blk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
	uurgemiddelde concentratie ²⁾	max. 18 keer p.j. meer dan 200 µg/m ³	2010
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	2005

¹⁾ Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (artikel 5 Blk en bijbehorende Meetregeling).

²⁾ Geldt alleen voor wegen met een verkeersintensiteit van tenminste 40.000 mvt/etmaal.

Op grond van artikel 7 lid 1 van het Blk moeten bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) deze grenswaarden in acht nemen. Volgens artikel 7 lid 3 mogen bestuursorganen deze bevoegdheden tevens uitoefenen, indien:

- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (lid 3a);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 3b).

Meetregeling luchtkwaliteit 2005

Op grond van het Blk is bepaald dat concentraties van stoffen die zich van nature in de buitenlucht bevinden en die niet schadelijk zijn voor de volksgezondheid, bij de beoordeling van de grenswaarden voor fijn stof buiten beschouwing worden gelaten. In de gepubliceerde Meetregeling is bepaald dat alleen de bijdrage van zeezout kan worden afgetrokken van de concentratie fijn stof. Aangegeven is hoe groot de aftrek van het jaargemiddelde en 24-uurgemiddelde per gemeente bedraagt. Voor de gemeente Oudewater bedraagt de aftrek voor het jaargemiddelde fijn stof 5 µg/m³ en voor het 24-uurgemiddelde 6 overschrijdingen per jaar.

Relevante ontwikkelingen in het plangebied en gevolgen voor luchtkwaliteit

In het plangebied worden via wijzigingsbevoegdheden op enkele locaties nieuwe woningen mogelijk gemaakt, namelijk langs de Koningstraat, het Plesmanplantsoen en langs de Wijngaardstraat. In het kader van Duurzaam Veilig worden de genoemde wegen als erftoegangswegen IIIB aangeduid¹⁾. Deze straten maken onderdeel uit van een verblijfsgebied waar een 30 km/h-zone is of wordt ingesteld. De verkeersintensiteiten zijn hierbij naar verwachting niet hoger dan 6.000 mvt/etmaal (in het kader van Duurzaam Veilig).

Het betreft de bouw van slechts enkele woningen, waardoor de verkeersaantrekkende werking en de gevolgen die dit heeft voor de luchtkwaliteit verwaarloosbaar zijn.

¹⁾ Alle overige wegen in de kern Oudewater, zie Verkeersveiligheidsplan.

Om de luchtkwaliteit ter plaatse van de ontwikkelingslocaties inzichtelijk te maken is met het zogenoemde CAR-programma¹⁾ als worst case-situatie een indicatieve berekening uitgevoerd voor een niet-bestaande weg in het plangebied met een verkeersintensiteit van 6.000 mvt/etmaal²⁾. Hierbij is gerekend op een afstand van 5 m vanaf de wegas. De resultaten van deze berekeningen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 3.2 Resultaten indicatieve luchtkwaliteitsberekening in het plangebied

in welk jaar	stikstofdioxide (NO ₂) jaargemiddelde (in µg/m ³)	fijn stof (PM ₁₀) jaarge- middelde (in µg/m ³)	fijn stof (PM ₁₀) 24-uurge- middelde (aantal maal overschrijding per jaar)
2005	32	23	14
2010	28	27	31
2015	23	26	29

Uit de berekeningen blijkt dat onder het vigerende Blk in de worst-case situatie wordt voldaan aan alle grenswaarden.

Conclusie

Op enkele locaties in het plangebied worden nieuwe woningen (via een wijzigingsbevoegdheid) mogelijk gemaakt. Het uiteindelijk op te stellen wijzigingsplan is in dit kader het bestemmingsplan dat gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit (zoals bedoeld in het vigerende Blk): pas in de nog op te stellen wijzigingsplan worden de ontwikkelingen daadwerkelijk mogelijk gemaakt. Globale berekeningen laten echter zien dat ter plaatse van deze ontwikkelingslocaties voldaan wordt aan de grenswaarden in het Blk. Luchtkwaliteit staat derhalve de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

Water

Huidige situatie

Oudewater, met zijn historische grachten, is onlosmakelijk verbonden met water. Waterhuishoudkundig gezien behoort het plangebied tot het zogenaamde hoger gelegen boezemland. Door de hogere ligging kan het vrij afwateren naar de boezem, gevormd door de Lange Linschoten (Haven), de Grote Gracht en de Gekanaliseerde Hollandse IJssel. Het waterpeil op de Lange Linschoten/Haven is NAP -0,47 m, op de Hollandse IJssel -0,58 m (de Grote Gracht staat in open verbinding met de Lange Linschoten). De Lange Linschoten watert dus af op de Hollandse IJssel. De boezemwaterkering aan de noordzijde van de Haven is in het plan bestemd als "Primair waterkeringsdoeleinden". Het gebied ten zuiden van de Haven is zogenaamd boezemland: dit gebied watert vrij af op het boezemwater, zonder hulp van gemalen. Het gebied ten noorden van de waterkering behoort waterhuishoudkundig gezien tot poldergebied (Polder Noord-Linschoten).

Uit het rapport "Bergingsvraag Gekanaliseerde Hollandse IJssel, onderzoek naar de wateroverlast en waterberging in de Gekanaliseerde Hollandse IJssel en de Lopikerwaard" d.d. 11 februari 2003 van Grontmij blijkt dat de Hollandse IJssel strikt gezien geen waterbergingsknelpunt heeft. Sinds de aanleg van het nieuwe gemaal "De Waaier" bij Gouda kent de Hollandse IJssel ook in extreem natte situaties geen problemen. Het heeft zelfs een beperkt bergingsoverschot. Een groot knelpunt daarentegen is de waterkwaliteit van de boezemwateren: deze voldoet voor veel stoffen niet aan de minimale waterkwaliteitsnorm, als gevolg van vele diffuse verontreinigingen uit het stedelijke en landelijke gebied (meststoffen, bestrijdingsmiddelen, afspoeling van wegen) en door overstorten vanuit de riolering. De gehele binnenstad is aangesloten op een gemengd rioleringsstelsel.

¹⁾ Calculation of Air pollution from Road traffic-programma II, versie 4.0, maart 2005.

²⁾ Uitgegaan van snelheidstype normaal stadsverkeer en wegtype 3a. Verder is uitgegaan van 95,2% lichte motorvoertuigen, 4,1% middelzware en 0,7% zware motorvoertuigen (wijkverzamelweg als worst case situatie). De boemfactor is ingevoerd op 1,00. De verkeersintensiteit die is gebruik bedraagt 6.000 mvt/etmaal in 2005. Hierbij is uitgegaan van een autonome groei (als worst case situatie) van 2 % per jaar (6.600 mvt/etmaal in 2010 en 7.300 mvt/etmaal in 2015).

Watertoets

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer (met uitzondering van het waterkwantiteitsbeheer voor de gekanaliseerde Hollandse IJssel, waar de Directie Utrecht van Rijkswaterstaat verantwoordelijk voor is) en het beheer van de waterkeringen. Het onderhoud aan de grachten en riolering wordt uitgevoerd door de gemeente. Conform de watertoets is eind 2002 voor dit bestemmingsplan voorafgaand aan het artikel 10 ex Bro-overleg wateradvies bij de waterbeheerder ingewonnen en in deze waterparagraaf verwerkt. Het Hoogheemraadschap heeft vervolgens niet in art.10 ex Bro-overleg gereageerd. Deze waterparagraaf is daarom na het verwerken van de reactie van de PPC nog eens schriftelijk voorgelegd aan het Hoogheemraadschap.

Beleid duurzaam stedelijk water

Mede in het licht van de verwachte klimaatverandering (nattere winters, drogere zomers en intensievere buien) streven de waterbeheerder en de gemeente Oudewater naar een veerkrachtig en duurzaam stedelijk waterbeheer. Hierom is door het waterbeheerder in 2002 de Waterstructuurvisie voor De Stichtse Rijnlanden opgesteld, waarin een langetermijnvisie (voor 2050) en een middellangetermijnvisie (tot 2015) is ontwikkeld voor een duurzamer waterbeheer in het beheersgebied. Tevens is extra aandacht besteed aan duurzaam stedelijk waterbeheer. Concreet is per type ondergrond een streefbeeld geformuleerd voor het stedelijke watersysteem. De Waterstructuurvisie is meegenomen in het nieuwe Waterbeheersplan 2003-2007 van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. Het Waterbeheersplan is een uitwerking van de doelstellingen op Europees, nationaal en provinciaal niveau, met een doorkijk naar 2015. De doelen zijn o.a.: garanderen van veiligheid tegen overstroming en wateroverlast, realiseren van een goede waterkwaliteit en van goede gebruiksmogelijkheden.

Om de vele knelpunten van de gekanaliseerde Hollandse IJssel op een duurzame wijze aan te pakken heeft het Hoogheemraadschap in samenwerking met onder meer de gemeente Oudewater en Rijkswaterstaat het Integrale Ontwikkelingsperspectief "De Hollandse IJssel meer dan water" opgesteld (2005). Deze integrale visie geeft aan hoe de Hollandse IJssel duurzaam weer veilig en schoon wordt. De visie voor 2020 geeft aan:

- Een integrale aanpak van waterbodembodem, oevers en waterkeringen: de waterbodembodem wordt gebaggerd ten behoeve van de recreatie- en beroepsvaart en gesaneerd ten behoeve van de waterkwaliteit. Zoveel mogelijk natuurvriendelijke herinrichting van de oevers. De situering en inrichting van de keringen worden afgestemd op de ruimtelijke ontwikkelingen.
- Aanpak verontreinigingsbronnen met het oog op de ecologische en recreatieve functie van de Hollandse IJssel.
- Waterberging lift mee met ruimtelijke ontwikkelingen en wordt gecombineerd met de versterking van ruimtelijke kwaliteit, natuur en recreatie. Ondanks dat de gekanaliseerde Hollandse IJssel strikt genomen geen waterbergingstekort heeft kan de vergroting van de waterberging wel regionale wateroverlast oplossen. In het riviertraject rond Oudewater streeft men naar vergroting van de seizoensberging: meer open water in de uiterwaarden en/of de boezem, mogelijk in combinatie met andere functies. Deze vorm van berging is bedoeld om in natte tijden water vast te houden om in drogere tijden meer water ter beschikking te hebben. Ook is een combinatie met piekberging mogelijk. Het treffen van inrichtingsmaatregelen is nodig. Functiecombinaties met natuur, recreatie en wonen liggen voor de hand, ook in het plangebied van de kern Oudewater.

Het beleid van de gemeente Oudewater, zoals beschreven in het Milieubeleidsplan 2001-2005, is met name gericht op het in stand houden van een goede waterkwaliteit en door middel van afvalwaterbeheer te voorkomen dat verontreinigingen van bodem, water en grondwater ontstaan. De gemeente is doende het rioleringsplan te actualiseren, waarin wordt bekeken waar het rioleringsstelsel kan worden verbeterd/gesaneerd tot een verbeterd gescheiden stelsel. Met name de ongewenste vuiluitworp van het gescheiden stelsel in Klein Hekendorp dient daarmee te worden aangepakt.

Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

De waterbeheerder heeft voorafgaand aan het artikel 10-overleg een wateradvies gegeven. Het wateradvies bevatte algemene principes voor duurzamer waterbeheer en voor het plangebied specifieke punten:

- Ingeval van ruimtelijke ontwikkelingen wordt geadviseerd met de waterbeheerder te overleggen om zodoende kansen te benutten om te komen tot een duurzaam watersysteem en -beheer. Mocht in de toekomst het verhard oppervlak in het poldergebied toenemen, dient naar extra waterberging te worden gezocht ter compensatie, bij voorkeur in combinatie met natuurvriendelijke oevers.
- De gemeente zal de waterbeheerders om advies vragen bij de nadere invulling van locaties met een wijzigings- of vrijstellingsbevoegdheid, voorzover dit consequenties heeft voor het watersysteem.
- Damping van water is niet toegestaan zonder compenserende maatregelen binnen het plangebied c.q. peilgebied.
- Alle ongerioleerde huishoudelijke lozingen dienen te worden opgeheven.
- Afkoppelen van schoon hemelwater van de vuilwaterriolering wordt gestimuleerd. Bij het afkoppelen moet vervuiling van het afstromende regenwater – door bijvoorbeeld uitlopende bouwmaterialen, of vervuilende activiteiten op straat – zoveel mogelijk worden voorkomen. De toepassing van uitlogbare bouwmaterialen – zoals koper, zink en lood – voor dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen of straatmeubilair moet worden vermeden. In dit kader dient ook het gebruik van bestrijdingsmiddelen en bemesting bij het beheer en onderhoud van (openbare) groenvoorzieningen te worden voorkomen.
- De waterbeheerder streeft naar onderhoudsarme beschoeiing. Het gebruik van verduurzaamd hout bij bijvoorbeeld oeverbeschoeiingen en aanlegsteigers is Wvo-vergunningplichtig.
- Een natuurvriendelijke oeverinrichting wordt gestimuleerd, gericht op de algemene kwaliteit van het watersysteem. Natuurvriendelijke oevers verbeteren de waterkwaliteit, de ecologische potenties en de visuele kwaliteit van de leefomgeving. De verwezenlijking van openbare plekken langs de waterkant dient bij voorkeur te gebeuren in combinatie met een natuurvriendelijke oeverinrichting. Ook de watergangen in de kernen die nu veelal zijn beschoeid en intensief worden beheerd, kunnen door een natuurvriendelijke oeverinrichting en meer extensief beheer de natuur- en beleavingswaarden van het gebied versterken.
- Voor de realisatie van nieuwe overkluizingen door bruggen en steigers is op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden een vergunning vereist.

Vertaling wateradvies naar bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is consoliderend van karakter. Er zijn twee specifieke wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Voor deze wijzigingsbevoegdheden is conform het wateradvies in de wijzigingsregels opgenomen dat overleg met de waterbeheerder verplicht is alvorens van de wijzigingsbevoegdheid gebruik te kunnen maken.

In overleg met de waterbeheerder zijn kansen voor verduurzaming te benutten door waar mogelijk bestaand schoon verhard oppervlak af te koppelen naar het oppervlaktewatersysteem. Het gemeentelijk beleid is gericht op toepassing van niet-uitlogbare bouwmaterialen en voorkomen van bestrijdingsmiddelen en bemesting bij het beheer en onderhoud van groenvoorzieningen. Bij sanering en onderhoud van de riolering dient het gemengde rioleringssysteem op termijn te worden vervangen door een verbeterd gescheiden stelsel, waardoor het aantal riooloverstorten wordt teruggedrongen. Deze sanering dient samen te gaan met het realiseren van extra waterberging in of rond de stedelijke kern.

Daar waar het vanuit met name cultuurhistorisch oogpunt verantwoord is, kunnen natuurvriendelijke oevers langs de Lange Linschoten en de Grote Gracht worden aangelegd (bijvoorbeeld aan de zuidzijde rondom de nieuw aan te leggen begraafplaatsen). De aanleg van natuurvriendelijke oevers wordt nagestreefd in het Integrale Ontwikkelingsperspectief van de Hollandse IJssel: de aanpak van de oevers in combinatie met de versterking van ecologische potenties en een betere ruimtelijke kwaliteit. Natuurvriendelijke oevers vergroten daarnaast ook het waterbergend en zelfreinigend vermogen van de voormalige rivier.

Bij de uitbreiding van de begraafplaats is de aanleg van een goede drainage van belang. In verband met verontreinigingen dient het drainagewater aangesloten te worden op het vuilwaterriool, om te voorkomen dat het in het oppervlaktewater van de Grote Gracht terechtkomt.

De watergangen en de waterkeringen zijn bestemd op de plankaart in overleg met het Hoogheemraadschap. Binnen de bestemming Primair waterkeringsdoeleinden is de Keur van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden van kracht. Hierdoor kan voor bouw- en graafwerkzaamheden en dergelijke een keurontheffing verplicht zijn. Dit geldt ook voor de watergan-

gen, waarbij zowel binnen de bestemming Water als binnen onderhoudszones van de watergangen de Keur van kracht is. De onderhoudszones (bij hoofdwatertgangen 5 m aan weerszijden en bij overige watertgangen 2 m) dienen te allen tijde vrij te blijven van obstakels.

Ecologie

Werkzaamheden die worden uitgevoerd om ontwikkelingen mogelijk te maken, kunnen mogelijk aanwezige natuurwaarden verstoren of aantasten. Op grond van de Flora- en faunawet mogen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de gunstige staat van instandhouding van (in de wet gespecificeerde soorten) planten en dieren niet aantasten of verstoren. Is een dergelijke aantasting te verwachten, dan kan de ingreep slechts worden uitgevoerd nadat de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) daarvoor ontheffing heeft verleend.

Naast de soortenbescherming dient onderzocht te worden of gebiedsbescherming van toepassing is. Het gaat in dit kader om de aanwezigheid van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een beschermd natuurmonument, ecologische verbindingszone, Relatienotagebied of een speciale beschermingszone ingevolge de Vogelrichtlijn, dan wel de Habitatrichtlijn.

Dit bestemmingsplan maakt (onder andere door de opgenomen wijzigingsbevoegdheden) enkele ruimtelijke ontwikkelingen in Oudewater mogelijk waardoor natuurwaarden mogelijk worden aangetast. Om deze reden dient een ecologische toets uit te worden gevoerd om het effect van de voorgenomen ontwikkeling op de aanwezige natuurwaarden inzichtelijk te kunnen maken.

Huidige situatie

In de uitgevoerde ecologische toets wordt het gebied van het gehele stedelijk gebied van Oudewater behandeld. Het plangebied bestaat onder andere uit bebouwing, parken, bomenrijen, open water, graslandjes, binnentuinen en plantsoenen. De omgeving van het plangebied wordt omringd door bebouwd gebied, wegen en in het oosten akkers en weiden.

Doordat het gebied met name voor bewoning intensief wordt gebruikt, is reeds sprake van enige mate van verstoring van de aanwezige natuurwaarden in het gebied door geluid en beweging. De aanwezige natuurwaarden van stadsnatuur hebben zich daarom aangepast aan een hogere mate van activiteit. Bovendien komen natuurwaarden in kernen vaak juist voor dankzij menselijke activiteiten (vleermuizen in spouwmuren, gierzwaluwen onder dakpannen, muurvegetaties of merels in een tuin).

Ontwikkelingen

In het plangebied worden kleinschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt, zoals de uitbreiding van een woning of de plaatsing van een schuur of dakkapel. Hierbij is een onderscheid aan te brengen tussen ingrepen waarvoor een bouw- of aanlegvergunning noodzakelijk is en ingrepen die zonder vergunning door de initiatiefnemer kunnen worden uitgevoerd.

Indien het vergunningsplichtige ontwikkelingen betreft, kan een toets in het kader van de Flora- en faunawet worden uitgevoerd tijdens de vergunningprocedure. Maar ook bij niet-vergunningplichtige werkzaamheden is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor het inzichtelijk maken van de effecten van de voorgenomen ontwikkeling en het voorkomen van significant negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

(Bouw)vergunningplichtige activiteiten

Vergunningplichtige activiteiten kunnen betrekking hebben op activiteiten als het rooien van bomen, het slopen van gebouwen of diverse bouwactiviteiten. Een beoordeling van alle mogelijke ontwikkelingen in het licht van de Flora- en faunawet is niet mogelijk en is niet doelmatig in het kader van het bestemmingsplan, maar wél bij de aanvraag van de betreffende vergunning. Afhankelijk van de activiteit en de periode kan het zijn dat er een ontheffing aangevraagd dient te worden voor bepaalde werkzaamheden.

Vergunningvrije activiteiten

Diverse activiteiten zijn niet gekoppeld aan een vergunning. In het kader van de Flora- en faunawet is het echter noodzakelijk in enkele gevallen ontheffing aan te vragen als een activiteit de gunstige staat van instandhouding van soorten mogelijk in gevaar kan brengen. Daarbij dient bijvoorbeeld rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van vleermuizen of broedende vogels in huizen, tuinen en in/op of onder daken.

Indien niet voorafgaand aan de werkzaamheden inzicht is verschaft in de ecologische effecten, loopt men het risico dat de werkzaamheden stilgelegd worden.

De volgende ontwikkelingen worden door middel van wijzigingsbevoegdheden mogelijk gemaakt:

- locatie Wijngaardstraat/Koningstraat: sloop en nieuwbouw;
- locatie Plesmanplantsoen: nieuwbouw.

De ontwikkelingen zijn in relatie tot het aspect flora en fauna in het algemeen als volgt te typeren:

- verwijderen van struweel, beplanting en bomen;
- slopen van bestaande bebouwing;
- bouwrijp maken;
- realiseren van nieuwe bebouwing, aanleg parkeerplaatsen en infrastructuur;
- gebruik na toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

Verwachte effecten op natuurwaarden

Gebiedsbescherming

De dichtstbijzijnde ecologische verbindingszone bevindt zich langs de Hollandse IJssel in het zuidwesten van het plangebied. Tussen de verbindingszone en de locaties waar gebouwd gaat worden bevindt zich bebouwing, wegen en watergangen. De ecologische verbindingszone langs de Hollandse IJssel wordt dan ook niet geschaad door de ingrepen die het bestemmingsplan mogelijk maakt. De voorgenomen ontwikkelingen hebben daarom geen negatieve invloed op deze verbindingszone.

Soortbescherming

Verwijderen van struweel, beplanting en bomen

Het verwijderen van struweel kan leiden tot aantasting van de mogelijk aanwezige zoogdieren: egel, wezel, woelrat, bosmuis en konijn. Voor deze soorten dient ontheffing aangevraagd te worden. Broedvogelsoorten van tuin en struweel, waaronder koolmees, huismus, Turkse tortel, merel, pimpelmees, kauw en spreeuw kunnen tijdens de werkzaamheden verstoord worden. Vogels zijn extra beschermde soorten volgens de Flora- en faunawet. In het broedseizoen mogen ze niet verstoord worden, ontheffing wordt voor werkzaamheden in deze periode niet verleend. Indien de werkzaamheden worden gestart buiten de broedperiode (maart t/m juli), is er geen sprake van verstoring.

Slopen bestaande bebouwing

Mogelijk aan te tasten broedvogels zijn huismus, spreeuw en kauw. Zoogdieren, die gebruik maken van bebouwing, zoals gewone dwergvleermuis en laatvlieger, kunnen mogelijk worden aangetast bij de sloop. Vleermuizen zijn extra beschermde soorten ingevolge de Flora- en faunawet. Deze soorten maken het gehele jaar gebruik van gebouwen.

Of de vleermuissoorten vaste verblijfplaatsen (o.a. kraamkolonies) in (een van de) te slopen gebouwen hebben, is onbekend. Aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen in de plangebieden (met name waar ontwikkelingen plaatsvinden) voor deze extra te beschermen soorten wordt aanbevolen.

Grondwerkzaamheden (voor bouwrijp maken)

Nadat bebouwing is gesloopt, zullen de grondwerkzaamheden voor het bouwrijp maken naar verwachting leiden tot aantasting of extra verstoring van de mol en veldmuis, omdat deze ondergrondse verblijfplaatsen hebben. Overige aanwezige te beschermen soorten zoogdieren of broedvogels in de omgeving zullen niet meer verstoord worden.

Bouwwerkzaamheden

Ook het bouwen van de woningen zal, indien deze werkzaamheden aansluiten op de grondwerkzaamheden, niet leiden tot extra verstoring van de te beschermen diersoorten.

Gewijzigd gebruik van de locaties

In de nieuwe situatie zullen veel kansen voor het (her)vestigen van zoogdieren en vogels zijn.

Conclusie

Overige beschermde soorten

De met de wijzigingsbevoegdheden mogelijk gemaakte ontwikkelingen in het plangebied kunnen leiden tot aantasting van de verblijfgebieden en/of verstoring van de volgende overige te beschermen soorten zoogdieren: egel, mol, wezel, woelrat, veldmuis, bosmuis en konijn. Deze soorten komen algemeen voor in Nederland. De verwachting is dat met de beschreven ontwikkelingen de gunstige staat van instandhouding van de soorten niet in het geding komt, omdat genoemde soorten (indien zij verstoord worden) slechts tijdelijk worden verstoord en nabij de deelplangebieden voldoende gelijkwaardig leefgebied voorhanden is. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van deze soorten is niet noodzakelijk.

Extra te beschermen soorten

De ontwikkelingen in het plangebied leiden tot mogelijke aantasting van de verblijfsgebieden en/of verstoring van de volgende extra te beschermen soorten:

- broedvogels: alle vogelsoorten met een verblijfplaats in of nabij de plangebieden, te weten soorten van stedelijk gebied en soorten van tuin en struweel, water en oevers;
- zoogdieren: gewone dwergvleermuis en laatvlieger (mogelijk).

De aantasting en verstoring van de vogels dient te worden voorkomen door werkzaamheden buiten het vogelbroedseizoen (maart t/m juli) te laten starten. Ontheffing van het Ministerie van LNV is in deze periode niet mogelijk voor deze extra te beschermen soorten.

Voor de andere extra beschermde soorten dient voorafgaand aan de werkzaamheden duidelijkheid te zijn over de aanwezigheid van de soorten in het deelplangebied. Indien deze aanwezig zijn, moeten vervangende verblijfplaatsen worden gerealiseerd voordat men met de werkzaamheden kan starten. Aangezien het in alle gevallen gaat om algemene soorten, zal in dat geval de Flora- en faunawet de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

Aanvullend onderzoek

Of de vleermuissoorten vaste verblijfplaatsen (o.a. kraamkolonies) in (een van de) te slopen gebouwen hebben, is onbekend. Aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen waar gebouwen worden gesloopt voor deze extra te beschermen soorten, wordt aanbevolen.

In de voorgaande hoofdstukken zijn vanuit ruimtelijk perspectief en voor de belangrijkste functies in het plangebied de gewenste ontwikkelingen en de sectorale bouwstenen voor beleid beschreven. Deze gewenste ontwikkelingen en sectorale bouwstenen dienen met inachtneming van het vigerend beleidskader te worden geïntegreerd tot een samenhangende gebiedsvisie voor de binnenstad van Oudewater. Deze visie vormt de basis voor de bestemmingsregeling (plankaart en voorschriften).

Voorafgaand aan en als aanzet tot de beschrijving van de gebiedsvisie worden het beleidskader en de ruimtelijke en functionele bouwstenen samengevat. Op basis van deze elementen worden de doelstellingen voor de bestemmingregeling beschreven.

6.1. Samenvatting beleidskader

Het ruimtelijk beleid voor Oudewater wordt bepaald door de ligging in het Groene Hart. Het restrictieve beleid en de hiermee samenhangende bebouwingscontour beperken de uitbreidingsmogelijkheden, maar brengen ook de kansen voor binnenstedelijke vernieuwing in beeld. In het verlengde hiervan is het gemeentelijk beleid gericht op het streven naar een betere leefkwaliteit in Oudewater, enerzijds door de kwaliteit van de woonomgeving te verbeteren en anderzijds door inhoud te geven aan het proces van stedelijke vernieuwing, het behoud en zo mogelijk versterken van aanwezige cultuurhistorische waarden en het plaatselijke voorzieningsniveau.

6.2. Samenvatting ruimtelijke en sectorale bouwstenen voor beleid

Onderstaand worden de bouwstenen voor beleid samengevat zoals deze voortvloeien uit de ruimtelijke en functionele analyse in hoofdstuk 3 en 4.

Bouwstenen vanuit ruimtelijke structuur

Oudste deel

- Behoud van kleinschalige korrelgrootte.
- Behoud van diversiteit wat betreft bouwhoogte, kapvorm, gevelbeëindiging, materiaalgebruik en kleur en gevelopbouw.
- Behoud van kenmerkende bebouwingsstructuur bepaald door de verhouding tussen en herkenbaarheid van hoofdgebouwen, aanbouwen en bijgebouwen.
- Behoud van de herkenbaarheid van voor-, zij- en achtergevels, de kaprichting en de openheid en herkenbaarheid van de gevel.
- Behoud van waterlopen, stratenpatroon en straatprofielen.
- Behoud van kenmerken openbare ruimte.

Oostelijk deel

- Behoud van stratenpatroon en straatprofielen.
- Behoud van bouwhoogte.
- Behoud van bijzondere bebouwingselementen.
- Behoud van waardevolle doorzichten.
- Verkennen mogelijkheden woningbouw Wijngaardstraat/Koningstraat.

Zuidelijk deel

- Behoud en zo mogelijk versterking van kleinschalige korrel in het westelijk deel van het gebied.
- Behoud van grootschalige, historisch waardevolle gebouwen.
- Behoud groene rand met begraafplaatsen.
- Behoud stratenpatroon en straatprofielen.
- Behoud karakteristieke openbare ruimten.

Bouwstenen vanuit inrichting openbare ruimte

- Behoud overgangen in inrichting openbare ruimte tussen rand historische kern en stadscentrum.
- Behoud afwisseling in bomen en plaatsing van de bomen in het profiel.
- Behoud overgang natuurlijke oevers naar stenige oevers.
- Behoud kenmerken bestrating en overgang in bestrating tussen rand van de kern en stadscentrum.
- Behoud historische verlichtingsarmaturen.

Functionele bouwstenen voor beleid*Wonen*

- Het bieden van voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor de woning en op het erf ten behoeve van een groter woongenot.
- Ruimte bieden voor ontwikkeling van de combinatie wonen, zorg en dienstverlening.
- In het kader van functiemenging en levendigheid van het centrum mogelijkheden voor het uitoefenen van kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten en beroepen aan huis.
- Versterken van wonen boven winkels.
- Ruimte bieden voor ontwikkeling van woningen voor ouderen in het centrum.

Detailhandel, dienstverlening en horeca

- Detailhandel, dienstverlening en horeca blijven concentreren in en rond de H.
- Toename detailhandel, dienstverlening en horeca binnen dit gebied mogelijk maken.
- Verspreid liggende vestigingen consolideren.

Bedrijven en kantoren

- Bedrijven die milieuhinder veroorzaken verplaatsen naar een bedrijventerrein.
- Ruimte bieden aan kleinschalige bedrijvigheid en beroepen aan huis.

Recreatie en toerisme

- Mogelijkheden bieden voor het uitvoeren van het Strategisch Promotieplan.
- Behoud en versterking van toerisme-ondersteunende functies, zoals hotel en horeca.

Maatschappelijke en sociaal-culturele voorzieningen

- Behouden maatschappelijke voorzieningen.
- Indien mogelijk uitbreiding sociaal culturele voorzieningen.

Verkeer

- Ruimte bieden voor de in het Verkeersveiligheidsplan genoemde maatregelen.
- Invoeren 30 km/h-zones.
- Uitvoeren maatregelen Parkeernotitie.
- Bij nieuwbouw parkeren op eigen terrein realiseren.

Milieu

- Rekening houden met relevante milieuaspecten.

6.3. Ruimtelijke en functionele visie

Met het oog op de toeristische aantrekkingskracht, de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en het historische belang dient het karakter van de historische kern van Oudewater behouden te blijven. Dit karakter wordt bepaald door de historische stedenbouwkundige structuur en waardevolle gebouwen. Het belang van de bescherming van het historische karakter is in 1977 reeds onderstreept door de aanwijzing van de binnenstad van Oudewater als beschermd stadsgezicht.

Binnen de binnenstad kunnen drie deelgebieden worden onderscheiden die verschillen qua karakter en bebouwingsstructuur: het oudste deel tussen de Hollandsche IJssel en de Lange Linschoten, het deel ten oosten van de Lange Linschoten, langs de Grote Gracht en het deel ten zuiden van de Lange Linschoten. Met name de loop van de Lange Linschoten is bepalend ge-

weest voor het ontstaan van deze deelgebieden. Elk gebied heeft zijn eigen karakteristieke bebouwingsstructuur.

De drie deelgebieden zijn te herkennen in de zonering van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht. In deze zonering zijn A-, B- en C-zones onderscheiden. De te behouden ruimtelijke karakteristieken verschillen per zone. In zone A dienen vrijwel alle bestaande ruimtelijke karakteristieken beschermd te worden. In zone C verdienen alleen het stratenpatroon en de bouwhoogte bescherming. Zone B valt qua beschermingswaarde tussen zone A en C in.

Zone A

In het oudste deel van de historische kern van Oudewater en met name in het deel dat binnen de A-zone valt is het van belang dat de waterstructuur en het stratenpatroon in stand blijft. Daarnaast is het van belang dat de kenmerken van de bebouwingsstructuur behouden blijven. Het gaat hierbij om de hechte verkavelingstructuur, de kleinschalige korrelgrootte en de subtiel vormgegeven diversiteit die tot uiting komt in de bouwhoogte, kapvorm, gevelbeëindiging, materiaalgebruik, kleur en gevelopbouw. Grootschalige nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn in dit oudste deel niet te verwachten en ook niet gewenst. Nieuwbouw dient hooguit pandsgewijs en onder strikte voorwaarden plaats te vinden. De ontwikkelingen zijn hier met name functioneel van aard. Functioneel gezien wordt voortgeborduurd op het huidige beleid. De winkels, horeca en dienstverlening bevinden zich met name rondom de "H". Het is gewenst de concentratie van deze voorzieningen door te zetten en zo mogelijk te versterken. De vestigingen buiten de H zullen geconsolideerd worden en binnen de H zal enige uitbreiding mogelijk gemaakt worden. In verband met de nagestreefde levendigheid van de binnenstad is het gewenst wonen boven winkels zoveel mogelijk te stimuleren. Hiermee kan bovendien voorzien worden in de behoefte aan starterswoningen.

In het oostelijk en het zuidelijk deel is meer ruimte voor ruimtelijke ontwikkelingen. Afhankelijk van de ligging in zone B of C dienen deze ontwikkelingen in meer of mindere mate aan ruimtelijke voorwaarden te voldoen.

Zone B

Binnen zone B geldt in het algemeen dat het van belang is dat het stratenpatroon, de straatprofielen, de korrelgrootte van de bebouwing, de diversiteit van de bebouwing en de inrichting van de openbare buitenruimte behouden blijven. In dit gebied dient het mogelijk te zijn binnen de huidige stedenbouwkundige structuur één of meerdere panden te vervangen door nieuwbouw, mits dit aan de gestelde voorwaarden voldoet.

Zone C

In zone C zijn de mogelijkheden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen het grootst en zijn deze ontwikkelingen ook gewenst. Zo zijn er plannen om de Wijngaardstraat/Koningstraat her in te richten en (deels) van zijn achterstraatkarakter te ontdoen. Dit wordt bereikt door op een beperkt aantal locaties nieuwbouw (woningen) te realiseren en de openbare ruimte her in te richten. Deze nieuwbouw dient aan te sluiten op de bestaande rooilijnen en bouwhoogten.

Thans wordt voor de Mariaschool en de bestaande bebouwing op de hoek van de Wijngaardstraat/St. Janstraat de haalbaarheid onderzocht van het slopen en het terugbouwen van deze school op een andere locatie. Op de huidige locatie ontstaan dan mogelijkheden voor de nieuwbouw van woningen. Deze bebouwing dient qua ruimtelijke structuur aan te sluiten op de omliggende bebouwing. Hierbij is het in ieder geval van belang dat het stratenpatroon in stand blijft en waar mogelijk versterkt wordt en dat de bouwhoogte aansluit op die van de naastliggende bebouwing. Voor deze ontwikkeling is voornamelijk geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen, omdat plannen nog onvoldoende zijn uitgewerkt.

Wonen

In de binnenstad van Oudewater wordt al relatief veel gewoond. Daarbij kent de samenstelling van de woningvoorraad veel kleine woningen en relatief weinig seniorenwoningen. Binnen de bestemming Woondoeleinden is het splitsen van woningen zoals aanwezig op het moment van terinzagelegging, waardoor uit één bestaande woning meer dan één woning ontstaat, in principe niet mogelijk. Dit met het oog op de toch al beperkte omvang van een groot deel van de woningen. Onder bepaalde voorwaarden zijn burgemeester en wethouders bevoegd om van deze bepaling vrijstelling te verlenen. Binnen de in het plan opgenomen dubbelbestemmingen is geen beperking opgenomen met betrekking tot het aantal woningen.

Openbare ruimte

Het karakter van de verschillende gebieden wordt ondersteund door de inrichting van de openbare buitenruimte. Met name het onderscheid tussen het oudste deel van de binnenstad en de rest van het plangebied is hierbij van belang. Naarmate het oudste deel genaderd wordt neemt de stedelijkheid en het historische karakter van de inrichting toe. Dit komt tot uitdrukking in bestrating, straatprofielen, bomen en straatmeubilair. Het is van belang dat de overgang in inrichting tussen het oudste deel van de binnenstad en de rand eromheen in stand blijft. De huidige inrichting dient dan ook beschermd te worden.

Archeologie

Om de aanwezige archeologische waarden te beschermen is een deel van het plangebied aangewezen als archeologisch waardevol gebied. Ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden geldt voor dit gebied dat bouwen ten behoeve van samenvallende bestemmingen uitsluitend is toegestaan als daarvoor vrijstelling is verleend door burgemeester en wethouders. Daarnaast geldt voor diverse werken en werkzaamheden een aanlegvergunningplicht. Aan de vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders is de verplichting gekoppeld om onderzoek naar de aanwezige archeologische waarden uit te laten voeren. Er is voor gekozen om een beperkt aantal uitzonderingsgevallen geen archeologisch onderzoek te vereisen. Deze keuze is het resultaat van een belangenafweging tussen de belangen van de burgers enerzijds en het beschermen van de archeologische waarden anderzijds. De gemeente wil burgers niet in alle gevallen verplichten tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek (mede vanwege de daarmee samenhangende kosten). Bovendien is het bodemarchief onder bestaande gebouwen vaak al geheel of gedeeltelijk verstoord.

Monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Binnen het beschermd stadsgezicht bevinden zich vele panden die door hun historische gevels, opbouw en inrichting uniek zijn en bepalend zijn voor het beeld van de binnenstad. Veel van deze panden zijn aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument en worden als zodanig beschermd door de Monumentenwet en de Gemeentelijke Monumentenverordening. De overige panden zijn geïnventariseerd in het kader van het MIP en dienen in verband met hun bijdrage tot het historische beeld eveneens beschermd te worden.

Bedrijven en kantoren

Voor het gehele plangebied geldt dat verspreid bedrijvigheid en kantoorruimte aanwezig is. In verband met het behouden van de levendigheid van de binnenstad is het van belang dat kleinschalige, niet hinderlijke bedrijvigheid aanwezig blijft en zo mogelijk uitgebreid wordt. Aangezien er in de binnenstad ook voor een belangrijk deel gewoond wordt en er tot op het laagste schaalniveau functiemenging plaatsvindt, dient hinderlijke bedrijvigheid geweerd te worden en indien nodig verplaatst.

Parkeren

Momenteel is er in het centrum sprake van een hoge parkeerdruk. Om de parkeerdruk te verminderen, wordt de blauwe zone (parkeerduurbepanking) uitgebreid en wordt belanghebbenden parkeren ingevoerd. Aangezien op deze wijze beter gebruikgemaakt wordt van de aanwezige parkeerplaatsen is uitbreiding van het aantal plaatsen in principe niet nodig.

Prostitutiebeleid

Een totaalverbod inzake prostitutie en seksinrichtingen is in strijd met artikel 19 van de Grondwet (Recht op vrije keuze van arbeid) en een nulloptie in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) zal om deze reden juridisch geen stand houden.

De gemeente Oudewater gaat daarom uit van de regulering van de seksbranche door de invoering van een maximumstelsel waarbij één seksinrichting in de gemeente kan worden toegestaan en alle vormen van overlast zoveel mogelijk beperkt kunnen blijven. Naast het sturen op aantallen voert de gemeente Oudewater tevens een actief locatiebeleid. Bij de locatiekeuze is een afweging tussen diverse gebieden gemaakt. De gehanteerde criteria hebben betrekking op (negatieve) uitstralingseffecten die met een seksinrichting gepaard gaan en de eisen die een seksinrichting aan zijn omgeving stelt. Ook het ethische argument speelt hierbij wel degelijk een rol. De vestiging van een seksinrichting wordt door een groot gedeelte van de bevolking op morele gronden als ongewenst beschouwd. Zodoende zal de vestiging van een seksinrichting in de directe omgeving van de woning en/of maatschappelijke functies, een aanzienlijke aantasting

van het woon- en leefklimaat betekenen. Er is op basis van deze ruimtelijk relevante criteria voor gekozen om de vestiging alleen toe te staan in het landelijk gebied, omdat hier de minste aantasting van het woon- en leefklimaat zal plaatsvinden. In dit bestemmingsplan wordt dan ook geen mogelijkheid voor de vestiging van een seksinrichting opgenomen. De mogelijkheid voor een seksinrichting zal uitsluitend in het buitengebied worden geboden.

Het voorkomen van een ernstige verstoring van het woon- en leefklimaat binnen de kern wordt daarmee van groter belang geacht dan de eventuele overlast die volgt uit het toestaan van niet-agrarische bedrijvigheid op één locatie in het landelijk gebied.

In de APV is overigens de weigeringgrond opgenomen dat binnen 300 m van scholen of andere instellingen die door jongeren beneden de 18 jaar worden bezocht, alsmede kerken en daarmee gelijk te stellen gebouwen, seksinrichtingen niet worden toegestaan.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de planvorm die voor ogen staat voor het bestemmingsplan. Tevens wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag liggen en welke regeling wordt voorgesteld.

7.1. Planvorm

Het bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht vervult voor het beschermd stadsgezicht een beheers- en gebruiksfunctie en voldoet daarmee aan artikel 36 van de Woningwet. Het plan staat in beperkte mate nieuwe ontwikkelingen toe.

Teneinde de in de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht beschreven plicht de bestaande structuur en ruimtelijke kwaliteit van dit gebied zo goed mogelijk te behouden is gekozen voor een hoofdzakelijk gedetailleerde planvorm. Op deze manier is het mogelijk de reeds aanwezige functies te voorzien van een gedetailleerde bestemmingsregeling waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het gebied kan worden beheerd en behouden en de cultuurhistorische waarden waar mogelijk kunnen worden versterkt.

Op de plankaart zijn de meeste functies apart bestemd, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende voorschriften vindt men de doeleindenomschrijving, de bouwvoorschriften en de gebruiksbepalingen alsmede de vrijstellingsbevoegdheden.

Uit de ruimtelijke analyse en de beschrijving in de aanwijzing beschermd stadsgezicht vloeien drie zones voort (A, B en C). Iedere zone kent zijn eigen ruimtelijke karakteristieke waarden die beschermd moeten worden. Tezamen vormen deze karakteristieke waarden het stads- en straatbeeld. In zone A zijn deze karakteristieke waarden het patroon van straten en grachten, het profiel van de groenvoorziening, de afmetingen en de vormgeving van de bebouwing (hoogte, breedte, diepte, bekapping, gevelindeling) en de aard van de toegepaste materialen voor wat betreft de bebouwing en de openbare ruimte. In zone B is het patroon van de straten en grachten, de rooilijnen van de bebouwing aan de openbare ruimten en de "schaal" en differentiatie van de bebouwing van belang. In zone C ten slotte gaat het om gebieden die van belang zijn vanwege de hoofdstructuur van het stratenet en de hoogte van de bebouwing. Binnen deze zones spelen derhalve verschillende belangen waarop in de bestemmingsregeling dient te worden aangesloten.

Bij het gebruikmaken van een vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid, of het verlenen van een aanlegvergunning, wordt onder meer getoetst op het effect op het stads- en straatbeeld.

Gezien het verschil in ruimtelijk karakteristieke waarden per zone, varieert deze toets per zone.

Naast deze zone-indeling is het beschermd stadsgezicht rijkelijk voorzien van rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, monumentale panden en panden die niet monumentaal zijn maar uitsluitend deel uitmaken van het beschermd stadsgezicht. Ook deze verschillende panden kennen ieder hun eigen bescherming die enerzijds voortvloeit uit de Monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening en anderzijds zijn plaats moet krijgen in de bestemmingsregeling en via het welstandsbeleid.

Bij het vertalen van de visie naar voorschriften en plankaart is in dit bestemmingsplan getracht een goede afweging te maken tussen de aspecten die in elk gebied belangrijk zijn. Gekomen is tot een regeling waarvan in de volgende paragraaf de belangrijkste kenmerken worden toegelicht.

7.2. Uitgangspunten voor de kaart en voorschriften

Functies

Uit de visie vloeit voort dat het grootste deel van de aanwezige functies in het plangebied overeenkomstig het huidige gebruik dient te worden bestemd. Iedere functie krijgt in het bestemmingsplan zijn eigen bestemming en daar waar in één pand meerdere functies worden uitgeoefend is een dubbelbestemming opgenomen.

Het streven detailhandel, dienstverlening en horeca te concentreren en te versterken in de "H", wordt vertaald in pandsgewijze functiegerichte bestemmingen gecombineerd met de functie Wonen. De bestaande horecavestigingen zijn conform de huidige situatie vastgelegd. Door middel van de dubbelbestemming is eveneens tegemoetgekomen aan het streven om wonen en voorzieningen in de binnenstad te mengen. Bij de dubbelbestemmingen WB, WK, WM, WH, WGD en WMK zijn wonen en de andere functies uitwisselbaar, om deze functies zoveel mogelijk ruimte te bieden en een eventuele woonfunctie op de begane grond niet uit te sluiten. Functies anders dan wonen zijn doorgaans uitsluitend op de begane grond toegestaan.

Om de woonfunctie te versterken en een aantrekkelijk woongebied te creëren waar ruimte is voor meerdere activiteiten, wordt een toename van de menging met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten voorgestaan.

Beroepen aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

In de notitie Beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van woningen (2001) van de gemeente Oudewater is het beleid neergelegd ten aanzien van de verweving van wonen en werken in woongebieden. Het uitgangspunt is dat zogenaamde vrije beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningbesluit milieubeheer (Ivb) geldt, zonder meer vanuit de woning kunnen worden uitgeoefend, mits de woonfunctie gehandhaafd blijft. Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn bedrijfsmatige activiteiten met een beperkte omvang waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Ivb bestaat. Qua ruimtelijke uitstraling zijn deze activiteiten vergelijkbaar met aan-huisgebonden beroepen. Er wordt van uitgegaan dat de woonfunctie gehandhaafd blijft bij een gebruik van ten hoogste eenderde van het vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 40 m².

Om tot een verdere verweving van wonen en werken te komen, kunnen, onder bepaalde voorwaarden, ook bedrijfsmatige activiteiten worden toegestaan die ten hoogste vallen binnen de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Om deze reden is de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen de bestemmingen Woondoeleinden en Erven te wijzigen. De bevoegdheid is opgenomen voor gebruik van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen voor bedrijfsmatige activiteiten behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De volgende voorwaarden zijn daarbij van toepassing:

- er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- ten hoogste eenderde van de oppervlakte van de woning mag worden gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten met een maximum van 40 m²;
- ten behoeve van de gewijzigde functie wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;
- er mag geen horeca of detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van de bedrijfsmatige activiteiten.

Bouwvoorschriften (hoofd)gebouwen

In de bestemmingslegging is onderscheid gemaakt naar een bestemming voor het hoofdgebouw, gericht op de functie die ter plaatse wordt uitgeoefend en de bestemming Erven voor de bij het hoofdgebouw behorende gronden. Op deze laatste bestemming zijn uitsluitend aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. Daar waar voor het hoofdgebouw een tuin aanwezig is en waar bebouwing stedenbouwkundig ongewenst is, is de bestemming Tuinen neergelegd. Binnen deze bestemming zijn in principe geen gebouwen en overkappingen toegestaan.

Veel hoofdgebouwen in de binnenstad zijn te groot om te worden bewoond door één gezin en het wonen in de binnenstad is zeer aantrekkelijk. Daarom wordt regelmatig splitsing van woningen aangevraagd. Door de gemeente wordt deze ontwikkeling niet wenselijk geacht in verband met een toename van de parkeerdruk terwijl het parkeerprobleem in de binnenstad toch al aanzienlijk is. Splitsing van woningen wordt in de voorschriften derhalve uitgesloten. Hiervan kan door burgemeester en wethouders wel vrijstelling worden verleend indien wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. De gebruiksoppervlakte van de woning dient na splitsing ten minste 80 m² te bedragen, per toegevoegde woning moet op eigen grond ten minste 1,5 parkeerplaats worden gerealiseerd (bestaande garages niet meegerekend) en de splitsing mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de woonomgeving.

In het plangebied komen drie soorten hoofdgebouwen voor met een verschillende monumentale status:

- rijks- en gemeentelijke monumenten;
- panden die in het kader van de monumenteninventarisatie (MIP) zijn aangewezen als monumentaal pand;
- panden die geen monumentale betekenis hebben, maar wel zijn gelegen binnen het beschermd stadsgezicht.

Rijks- en gemeentelijke monumenten

Deze panden kunnen onder één noemer worden genoemd omdat ze op een zelfde wijze worden beschermd. In de Monumentenwet en de Gemeentelijke monumentenverordening van de gemeente Oudewater zijn beide soorten panden beschermd tegen beschadiging en vernieling. Iedere verandering aan een dergelijk monument mag pas worden verricht als door burgemeester en wethouders daarvoor vergunning is verleend. Voordat burgemeester en wethouders omtrent deze vergunning beslissen, vragen zij hiervoor advies aan de monumentencommissie.

In het bestemmingsplan is aan de rijks- en gemeentelijke monumenten een functie toegekend. In de bouwvoorschriften is bepaald dat de bestaande horizontale en verticale maten, alsmede de dakvorm en de dakhelling gehandhaafd moet blijven. Onder voorwaarden is vrijstelling van dit laatste mogelijk. De beoordeling in het kader van de Monumentenwet of de Gemeentelijke monumentenverordening is daarbij mede richtinggevend. Maar ook de inpassing in het stadsbeeld en straatbeeld is van belang.

Monumentale panden

De panden die in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) zijn geïnventariseerd, maar uiteindelijk niet zijn aangewezen als gemeentelijk monument, genieten geen bescherming in het kader van de Monumentenwet en de Gemeentelijke monumentenverordening. Voor het behoud van het huidige karakter van de binnenstad is het echter van groot belang deze panden zoveel mogelijk in de originele staat te behouden. In het vigerende bestemmingsplan zijn voor deze panden zeer beperkende bouwvoorschriften opgenomen. Ook in dit plan zijn beschermende maatregelen opgenomen.

Een wijziging aan een monumentaal pand in het oude gebied van de stad (A-gebied) kan grotere gevolgen hebben voor de ruimtelijke uitstraling van de binnenstad dan indien dit aan de zuidrand gebeurt (C-gebied). Daarom is een vrijstellingsbepaling opgenomen waarin burgemeester en wethouders mogen afwijken van de genoemde bouwvoorschriften. Deze bevoegdheid is afhankelijk gesteld van het gebied waarin het monumentale pand is gelegen en de mate waarin het bouwplan past in het beeld ter plaatse. Op de plankaart is derhalve de bestemmingsaanduiding aangegeven, de maximale goot- en bouwhoogte en de aanduiding "cultuurhistorische waardevol gebouw".

Overige panden

De overige panden in het beschermd stadsgezicht zijn niet aangewezen als monument en ook niet geïnventariseerd in het kader van het MIP. Omdat deze panden in het beschermd stadsgezicht zijn gelegen is het via de Gemeentelijke monumentenverordening verboden ze te beschadigen of te vernielen. Overige voorschriften voor deze panden dienen in het bestemmingsplan geregeld te worden. De mate waarin de huidige maatvoering en vorm van deze panden behouden dienen te blijven is sterk afhankelijk van de plek waar ze zijn gebouwd. In de bestemmingsregeling is aangesloten op de te behouden karakteristieken van de diverse gebieden zoals hierboven genoemd. In gebied A is derhalve de bestaande hoogte, breedte, diepte, bekapping en

gevelindeling vastgelegd waarbij aangesloten is op het vigerende bestemmingsplan. Onder voorwaarden is vrijstelling hiervan mogelijk. In gebied B, waar uitsluitend de rooilijn, de schaal en de differentiatie van de gebouwen van belang is, zijn iets minder strenge bouwvoorschriften gehanteerd. En in het C-gebied, waar tevens ruimte is voor ontwikkeling, zijn de bouwvoorschriften nog mindere streng. Dit zijn wel strengere bouwvoorschriften dan in de overige woongebieden van de kern van Oudewater omdat deze panden mede bepalend zijn voor het instandhouden van het beeld van het beschermd stadsgezicht. Het onderscheid tussen deze bouwvoorschriften is op de kaart aangegeven met de aanduiding A, B of C.

Bouwvoorschriften erfbebouwing

Om te voldoen aan het streven naar voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor de bewoners van de binnenstad is aangesloten bij de regeling zoals die geldt voor de rest van Oudewater conform de Gemeentelijke bijgebouwenregeling. Dit betekent dat de aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan op de gronden met de bestemming Woondoeleinden en Erven. Een tuinbestemming is gelegd op de bij een woning behorende gronden waarop in principe geen bebouwing is toegestaan.

Op gronden met de bestemming Erven mag het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 40% van het aanwezige zij- en achtererf bedragen tot een maximum van 50 m². Het genoemde oppervlak van 50 m² mag worden vermeerderd met 10% van het oppervlak dat het erf groter is dan 100 m², tot ten hoogste 75 m². De gronden gelegen achter de achtergevel dienen voor ten minste 60% onbebouwd te blijven met een minimum van 35 m².

De diepte van aan- en uitbouwen mag, gemeten vanuit de achtergevel van de woning waaraan wordt aangebouwd, ten hoogste 3 m bedragen. De breedte van de aan- en uitbouwen mag ten hoogste 3 m bedragen, gemeten vanuit de zijgevel van de woning waaraan wordt aan- of uitgebouwd. Na toepassing van vrijstelling kunnen deze maten vergroot worden tot 5 m respectievelijk 4 m. De afstand tussen aan- of uitbouwen en de erfscheiding dient ten minste 1 m te bedragen.

Voor aan- en uitbouwen is de maximale goothoogte de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw. Dit betekent dat op deze aan- en uitbouwen een kap mag worden geplaatst met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste gelijk mag zijn aan de hoogte van de tweede bouwlaag. Naast de woning doet plaatsing van een kap geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit mits de dakhelling niet groter is dan de dakhelling van het hoofdgebouw. Het uiteindelijke resultaat zal de welstandstoets moeten doorstaan. Voor bijgebouwen geldt een maximale goothoogte van 2,7 m en een maximale bouwhoogte van 4,5 m. Zowel op aan- en uitbouwen als bijgebouwen zijn dakterrassen, dakkapellen en dakopbouwen niet rechtstreeks toegestaan. Na toepassing van vrijstelling kunnen dakkapellen en dakterrassen op aan- en uitbouwen alsnog mogelijk worden gemaakt.

Op gronden waar op de begane grondverdieping een andere functie dan wonen wordt uitgeoefend mag 80% van het erf worden bebouwd tot een goothoogte van 2,7 m en een bouwhoogte van 4,5 m. Daar waar het erf volledig mag worden bebouwd staat een bebouwingspercentage van 100% op de kaart.

Materiaal- en kleurgebruik

In het vigerende plan is materiaal- en kleurgebruik geregeld in de bestemmingsplanvoorschriften. Dit zijn in feite welstandsaspecten. Vraag is of het bestemmingsplan thans nog het juiste instrument is voor het stellen van welstandseisen. Voor de beantwoording van deze vraag is het volgende relevant.

Volgens vaste jurisprudentie is dit bij bestemmingsplannen voor gebieden zonder beschermd stadsgezicht zonder meer niet mogelijk. In bestemmingsplannen voor beschermde stadsgezichten zijn in het verleden wel welstandseisen opgenomen. Uit de jurisprudentie valt niet af te leiden dat dit niet is toegestaan. Daaraan kan niet de conclusie verbonden worden dat dit thans de juiste plek is om welstandseisen te stellen. Uit de uitspraak van de Kroon van 12 maart 1992, BR 1992/465 valt af te leiden dat het stellen van nadere eisen met betrekking tot kleur, materiaalgebruik en de vorm van de bouwmassa alleen mogelijk is als dit planologisch noodzakelijk is.

Daarbij komt dat sinds het opstellen van het vorige plan de positie van het welstandstoezicht is gewijzigd. Sinds 1992 is de eis van welstand in de Woningwet zelf opgenomen en niet meer in de Bouwverordening. Daarmee is welstand, nog meer dan voorheen, een zelfstandig instrument geworden ter bewaking van de ruimtelijke kwaliteit naast het bestemmingsplan. In de voorstellen tot wijziging van de Woningwet, zoals deze in 2003 in werking is getreden, heeft welstand bijzondere aandacht. Het komt erop neer dat het uitoefenen van welstandstoezicht uiteindelijk alleen maar mogelijk zal zijn op basis van een door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota.

Wanneer de welstandseisen uit het vigerende bestemmingsplan in dit nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen, is het risico aanwezig dat deze door de rechter onverbindend verklaard zullen worden omdat het bestemmingsplan niet het juiste instrument is voor het stellen van welstandseisen. Immers, volgens de wijziging van de Woningwet zou dit uitsluitend zijn toegestaan op basis van een door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota. Daarbij komt ook nog dat welstandseisen alleen maar mogelijk zijn in een bestemmingsplan als daartoe een planologische noodzaak is. Feit is dat uit de jurisprudentie steeds meer blijkt dat de rechter er nauwlettend op toeziet dat het bestemmingsplan overeenkomstig het systeem van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt toegepast. Alleen datgene wat ruimtelijk relevant is kan in een bestemmingsplan worden geregeld.

Het resultaat is dat onderscheid wordt gemaakt in de te stellen welstandseisen. Die eisen die betrekking hebben op de vorm van de bouwmassa kunnen zonder meer in het bestemmingsplan worden vertaald met het vastleggen van horizontale en verticale maten en het voorschrijven van de kapvormen en de dakhellingen.

De eisen aangaande materiaal- en kleurgebruik zijn eisen van welstand. Deze dienen te worden gesteld op basis van de vast te stellen Welstandsnota. Eisen inzake de gevelindeling kunnen alleen in het bestemmingsplan worden opgenomen als de planologische relevantie daarvan is aangetoond.

In dit bestemmingsplan zijn daarom wel eisen ten aanzien van de gevelindeling opgenomen en worden welstandseisen als materiaal- en kleurgebruik dan ook buiten het bestemmingsplan gehouden.

Bedrijven

Aan de aanwezige bedrijven is de bestemming Bedrijfsdoeleinden dan wel Woon- en bedrijfsdoeleinden toegekend (zie bijlage 3). Om inzicht te krijgen in de milieubelasting van de gevestigde bedrijven wordt gebruikgemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar de mate van belasting van het milieu. Deze Staat van Bedrijfsactiviteiten maakt deel uit van de voorschriften. Hoe hoger de milieubelasting van het bedrijf, hoe hoger de milieucategorie zal zijn van de Staat van Bedrijfsactiviteiten waaronder het bedrijf valt. Iedere milieucategorie kan vertaald worden in een minimaal aan te houden richtafstand ten opzichte van met name woongebied. In het plangebied worden bedrijven toegelaten behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

In het plangebied komt het voor dat thans ook bedrijven uit een hogere categorie zijn gevestigd. In de huidige situatie is het niet noodzakelijk (om reden van milieuhinder), noch gewenst (om reden van beschikbare middelen) om sanering dan wel verplaatsing van deze bedrijven na te streven en te realiseren. Dit houdt in dat ter plaatse van de gevestigde bedrijven zonder meer bedrijven worden toegestaan behorende tot categorie 2 alsmede het ter plaatse gevestigde bedrijf in een hogere categorie (door middel van het aangeven van een nadere subbestemming). (zie voor een toelichting bijlage 5).

Horeca

Ook voor de horecabedrijven wordt gebruikgemaakt van een specifieke Staat van Horeca-activiteiten (zie bijlage 6 voor een toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten). Binnen de bestemmingen Horecadoeleinden en Woon- en Horecadoeleinden worden horeca-activiteiten uit de categorie 1 toegestaan. Dit zijn horeca-activiteiten die een duidelijke meerwaarde bezitten voor het centrumgebied, zoals bistro's, restaurants, cafetaria's en hotels. De horecagelegenheden in het plangebied zijn geïnventariseerd en ingeschaald (zie bijlage 4). Horeca-activiteiten die niet binnen de algemene toelaatbaarheid passen (zoals cafés, zalenverhuur), hebben een subbestemming gekregen.

Ten behoeve van enige flexibiliteit is binnen de bestemming Detailhandelsdoeleinden en de bestemming Woon- en Detailhandelsdoeleinden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die tevens lichte horeca, die aansluit bij de detailhandel, mogelijk maakt.

Openbaar gebied

In het openbaar gebied is een aantal daarin passende functies toegestaan. Het gaat met name om de bestemmingen Water, Verkeersdoeleinden, Verblijfsgebied en Groenvoorzieningen. Deze bestemmingen zijn conform het huidige straten- en waterwegenpatroon gelegd zodat deze hun huidige structuur behouden.

De bestemming Verkeersdoeleinden is toegekend aan die wegen die met een doorstroombestemming. In dit plangebied gaat het om een gedeelte van de Waardsedijk en de Nieuwe Singel. De overige gebieden met een verkeers- of verblijfsfunctie in de binnenstad zijn voor Verblijfsgebied bestemd. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan, zoals groen- en waterpartijen, speelplekken en nutsvoorzieningen en dergelijke welke direct zijn gerelateerd aan de woonfunctie in het gebied. De aanwezige parkeerzones zijn conform hun huidige functies bestemd.

Uit de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht volgt dat alvorens de openbare ruimte wordt heringericht, de plannen op cultuurhistorische aspecten worden getoetst.

Waterkeringen

De boezemwaterkering is bestemd tot Primaire waterkeringsdoeleinden. Op de gronden binnen deze primaire bestemming mag uitsluitend ten behoeve van de secundaire bestemmingen gebouwd worden wanneer vrijstelling wordt verleend door burgemeester en wethouders. Vrijstelling wordt uitsluitend verleend indien het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad.

Overige functies

De overige in het plangebied voorkomende functies zijn conform hun huidige gebruik bestemd.

Aanlegvoorschriften/monumentale bomen

In het bestemmingsplan is een aanlegvergunningplicht opgenomen voor het gehele plangebied voor een aantal werken en werkzaamheden, waaronder het aanleggen van verhardingen, het dempen van waterlopen en het kappen, vellen, rooien of beschadigen van bomen die een bijzondere positie in het stadshart innemen. In zone A geldt aanvullend hierop nog een aanlegvergunningplicht voor diverse werken en werkzaamheden in openbaar gebied. Deze aanlegvergunningen worden slechts verleend indien door die werken of werkzaamheden het stads- of straatbeeld ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast.

In de voorschriften is in bijlage 3 opgenomen welke bomen extra bescherming genieten door het aanlegvergunningstelsel.

Archeologie

Een deel van de gronden binnen het plangebied is aangewezen als archeologisch waardevol gebied. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Bouwen ten behoeve van samenvallende bestemmingen is – op enkele uitzonderingen na – uitsluitend toegestaan als daarvoor vrijstelling is verleend door burgemeester en wethouders. Voor diverse werken en werkzaamheden geldt een aanlegvergunningplicht.

Voorafgaand aan het verlenen van vrijstelling voor het bouwen dan wel het verlenen van een aanlegvergunning, dient onderzoek te worden verricht naar de archeologische waarde van het betrokken gebied. De vrijstelling of aanlegvergunning kan alleen worden verleend als aanwezige archeologische waarden niet worden geschaad. Aan een vrijstelling of aanlegvergunning kunnen voorschriften ter voorkomen van mogelijke schade worden verbonden.

Ontwikkelingen

In de Wijngaardstraat, de Koningstraat en aan het Plesmanplantsoen, worden nieuwe ontwikkelingen door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Deze ontwikkelingen betreffen het mogelijk maken van woningbouw en het omzetten van de bestemming Erven naar Verblijfsgebied in bepaalde delen van het plangebied.

Voordat van de wijzigingsbevoegdheden ten behoeve van woningbouw gebruikgemaakt kan worden, dient inzicht te bestaan in de aspecten bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, waterhuishouding, akoestisch onderzoek, externe veiligheid, archeologie en ecologie en de gevolgen voor het plangebied.

Handhaving

In maart 1999 is de notitie handhaving opgesteld. In deze notitie is weergegeven hoe de gemeente Oudewater omgaat met de handhaving van bestemmingsplannen en de controle op de uitvoering van de verleende bouwvergunningen. Het handhavingsbeleid is drieledig: voorlichting, toezicht en controle. De notitie maakt zelf deel uit van de voorlichting omtrent het handhavingsbeleid. Door middel van controle en toepassing van administratiefrechtelijke of privaatrechterlijke middelen wordt daarnaast bereikt dat de algemeen geldende rechtsregels en individueel geldende voorschriften worden nageleefd.

Vuurwerk

Ingevolge het in 2002 in werking getreden Vuurwerkbesluit dient ook via het spoor van de ruimtelijke ordening expliciet aandacht te worden besteed aan de veiligheidsafstanden die gelden voor vuurwerkopslag. In het onderhavige bestemmingsplan is in het algemeen gebruiksvoorschrift de opslag van vuurwerk, in gevallen waarin op basis van het Vuurwerkbesluit een veiligheidsafstand van 20 m en meer geldt, als een vorm van strijdig gebruik aangemerkt. (Dit betreft opslagplaatsen waar meer dan 10.000 kg vuurwerk mag worden opgeslagen.) De aard van het plangebied, een overwegend woongebied, staat een dergelijke beperking van het gebruik toe. Binnen het plangebied bevindt zich momenteel een detailhandelsvestiging waar vuurwerk wordt opgeslagen. Aan de uit het Vuurwerkbesluit voortvloeiende eisen wordt hier voldaan (onder ander een minimale afstand van 8 m tussen de deuropening van de opslagplaats en (geprojecteerde) kwetsbare objecten). Het bestemmingsplan maakt detailhandel in consumentenvuurwerk met bijbehorende opslag tot 10.000 kg mogelijk ter plaatse van gronden waarop detailhandel toelaatbaar is gesteld en ter plaatse van bedrijfsbestemmingen met een algemene toelaatbaarheid van categorie 2.

Overgangsbepalingen

Dit artikel bevat voorschriften die als doel hebben bestaande situaties (gebruik of bouwwerken) welke niet in overeenstemming zijn met dit plan te regelen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen gebruik en bouwen.

Het overgangsrecht voor strijdig gebruik regelt dat dit gebruik van gronden dat bestaat op het moment dat dit plan in werking treedt, mag worden voortgezet. Het bestaande gebruik dat (ook) in strijd was met het voorgaande plan is echter van deze beschermende werking van het overgangsrecht uitgesloten, indien het op grond van het recht nog mogelijk is hiertegen op te treden. Wijziging van de aard of omvang van het onder overgangrechtelijke bescherming vallende gebruik is slechts toegestaan voorzover de strijdigheid met het plan daarmee wordt verkleind. Indien het onder overgangsrecht vallende gebruik langer dan één jaar wordt gestaakt, dan valt hervatting ervan niet meer onder overgangrechtelijke bescherming en kan daartegen worden opgetreden.

Het overgangsrecht met betrekking tot bouwen en bouwwerken regelt dat bouwwerken die aanwezig waren op het moment van inwerkingtreding van dit plan, maar in strijd zijn met dit plan onder overgangrechtelijke bescherming vallen. Deze bescherming geldt ook voor bouwwerken die op deze peildatum legaal kunnen worden gebouwd, maar nog niet zijn gebouwd. Een voorbeeld hiervan is een reeds verleende bouwvergunning, waarbij de bouw nog niet heeft plaatsgevonden.

Voorzover bouwwerken onder het overgangsrecht zijn gebracht, geldt er een regeling voor vernieuwing en verandering en een zogenoemde calamiteitenregeling. Hierbij geldt dat de afwijking van het bouwwerk ten opzichte van het bestemmingsplan (bijvoorbeeld qua maatvoering) niet mag worden vergroot. Voor de herbouw na een calamiteit geldt een termijn van 2 jaar waarbinnen de herbouw dient plaats te vinden, waarbij burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen van deze termijn indien bijvoorbeeld de procedure met betrekking tot de aansprakelijkheid of schadevergoeding nog niet is afgerond.

De regeling bevat voorts een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om vrijstelling te verlenen ten behoeve van een beperkte uitbreiding (maximaal 10%) van het bouwwerk.

Bouwwerken die wel bestonden op de genoemde peildatum, maar zijn gebouwd in strijd met de Woningwet (zonder bouwvergunning of zonder de in het verleden geldende melding voor meldingsplichtige bouwwerken), zijn expliciet uitgesloten van de beschermende werking van het overgangsrecht.

8. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

65

8.1. Economische uitvoerbaarheid

Ter zake van de economische uitvoerbaarheid van de in dit plan mogelijk gemaakte nieuwe ontwikkelingen geldt dat sprake is van een overwegend consoliderend plan waarbinnen hooguit op basis van particulier initiatief voor wijzigingen in functies of bebouwing sprake kan zijn. Nader onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid kan in dit kader achterwege blijven.

8.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met ingang van 27 mei 2003 heeft het voorontwerpbestemmingsplan Oudewater Binnenstad, d.d. 27 februari 2003, gedurende 4 weken in het kader van artikel 6a WRO ter inzage gelegen voor inspraak. In deze periode zijn betrokkenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan. In totaal zijn 29 inspraakreacties ontvangen.

Inspraakreacties ex artikel 6a WRO

De ingekomen reacties die betrekking hebben op het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad zijn onderstaand weergegeven. Per samengevatte reactie komen de overwegingen van de gemeente aan de orde.

Na afronding van de inspraak en overlegprocedure heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om in het ontwerpbestemmingsplan d.d. 9 augustus de uitvoering van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHO) mogelijk te maken door middel van wijzigingsbevoegdheden. Het IHO omvat de bouw van 4 scholen in combinatie met woningen/appartementen, een gezondheidscentrum en een bibliotheek op de locaties:

- Papenhoeflaan;
- Immanuëlschool;
- Mariaschool;
- Hoek Wijngaardstraat/St. Janstraat;
- Versluys (Bolwerk);
- De Noort Syde II.

Gegeven de over deze voorgenomen ontwikkelingen naar voren gebrachte zienswijzen en het oordeel van de commissie Grondgebiedzaken hierover heeft het college van burgemeester en wethouders bij nader inzien besloten om het IHO eerst verder uit te werken alvorens ontwikkelingen door middel van een bestemmingsplan juridisch planologisch mogelijk te maken. De in het ontwerpbestemmingsplan d.d. 9 augustus 2005 opgenomen wijzigingsbevoegdheden zijn hierdoor komen te vervallen. De betreffende locaties zijn in het voorliggende bestemmingsplan conform de huidige situatie bestemd. De beantwoording van de onderstaande inspraakreacties is echter ongewijzigd gebleven, omdat in het voorontwerp nog geen wijzigingsbevoegdheden ten aanzien van de IHO-locaties waren opgenomen.

Van de volgende personen is een inspraakreactie ontvangen:

1. W.B. Janssens, namens De Oude Waag beheer B.V., Visbrug 6, Oudewater, d.d. 23 juni 2003, ingekomen 27 juni 2003;
2. J. Vork namens Abrona, Amersfoortseweg 56, Huis ter Heide, d.d. 26 juni 2003, ingekomen 27 juni 2003;
3. H. Werrie namens Arco Architecten, Donkere Gaard 28, Oudewater, d.d. 25 juni 2003, ingekomen 26 juni 2003;
4. C.L. van Paassen namens Arco Architecten, Donkere Gaard 28, Oudewater, d.d. 25 juni 2003, ingekomen 26 juni 2003;
5. S. van Zuilen, Markt 3, Oudewater d.d. 26 juni 2003, ingekomen 26 juni 2003 (correspondentie: Dax van Zuilen Leeuwingenstraat 37a, 3421 AB Oudewater);
6. Anoniem;
7. J.G.M. Schoonderwoerd, Molenwal 3, Oudewater;

8. R.M. Heijnen, Havenstraat 4, Oudewater;
9. Anoniem;
10. C. van Apeldoorn, namens de erven Vermeij-Van Wijk, Heemraadsingel 16, Oudewater;
11. Anoniem;
12. H. Haverkamp, Kapellestraat 23, Oudewater;
13. H. Haverkamp Havenstraat 5, Oudewater;
14. P.P. Bolier, Wijdstraat 28, Oudewater;
15. J.B. van 't Riet, Kromme Haven 3, Oudewater, d.d. 23 juni 2003, ingekomen 26 juni 2003;
16. A.G. Mastwijk, Kapellestraat, Oudewater;
17. J.H.B. Dionisius A.G. Mastwijk, Kapellestraat, Oudewater;
18. H. Haverkamp, Havenstraat 6, Oudewater;
19. A. van den Burg, Rodezand 26, Oudewater;
20. C.L. van Paassen (mede namens L. Meesters) Donkere Gaard 26, Oudewater;
21. L. Velt-van Heeswijk, Nieuwstraat 2, Oudewater;
22. W.M. van der Willik, Amsterdamse Veer 4, Oudewater;
23. M.M. Schoonderwoerd, Wijdstraat 5, Oudewater;
24. H. Janmaat & mevrouw N. van Bommel, Havenstraat 1-2, Oudewater;
25. S. Tesink, IJsselveer 19, Oudewater;
26. M.M. van Bommel, Rodezand 28 en 24, Oudewater;
27. W. van Zwol namens E.M.M. Gaes (Hoenkoopse buurtweg 7a, Oudewater) & S. Hillebrandt (Duinkerken 3, Vreeland);
28. P.G. Knol: Rootstraat 34, Oudewater, d.d. 2 september 2003, ingekomen 2 september 2003;
29. C.L. van Paassen, ARCO architecten BNA, namens de heer W.M. van Bommel, d.d. 15 januari 2004.

1. W.B. Janssens, namens De Oude Waag beheer B.V., Visbrug 6, Oudewater, reactie d.d. 23 juni 2003, ingekomen 27 juni 2003

Reactie

De inspreker maakt bezwaar tegen de bestemmingslegging voor het pand Visbrug 6. Deze bestemming komt niet overeen met het huidige gebruik (Kantoor, Detailhandel en Wonen). Als gevolg van de voorgestelde bestemmingslegging in het voorontwerpbestemmingsplan treedt een waardevermindering van het pand op.

Overweging

De in het bestemmingsplan opgenomen regeling met betrekking tot detailhandel wordt aangepast. Deze wijziging houdt in dat in de "H" voor alle percelen met de bestemming Woondoeleinden tevens de mogelijkheid voor detailhandel wordt opgenomen. In de aanlooproute naar de "H" wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het voor het college mogelijk wordt om de bestemming W (Woondoeleinden) in WD (Woondoeleinden en detailhandel) te wijzigen. Het pand valt buiten de "H", maar ligt binnen de aanlooproute. Detailhandel kan dus mogelijk gemaakt worden door de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Voorzover bij de gemeente bekend, is er echter in het pand naast de kantoorfunctie momenteel geen sprake van detailhandel. De bestemming wordt conform het gebruik gewijzigd in WK (Woon- en kantordoeleinden).

2. J. Vork namens Abrona, Amersfoortseweg 56 Huis ter Heide, reactie d.d. 26 juni 2003, ingekomen 27 juni 2003

Reactie

De inspreker verzoekt om de voorgestane uitbreiding van het hotel-restaurant Abrona met 12 nieuwe kamers en een overkapte wintertuin (welke tevens in aanmerking komt als zalenverhuur) mogelijk te maken.

Overweging

De bestemming wordt zodanig gewijzigd dat het gehele pand de bestemming Hza krijgt.

3. H. Werrie Arco Architecten namens de heer G.P. de Gunst, Donkere Gaard 28, Oudewater, reactie d.d. 25 juni 2003, ingekomen 26 juni 2003

Reactie

De inspreker verzoekt om een wijzigingsbevoegdheid, om de huidige berging aan de Wijn-gaardstraat 63 om te kunnen zetten naar de bestemming Woondoeleinden.

Overweging

In het vigerende plan valt de berging binnen de bestemming E (Erven). Het perceel is naar de mening van de gemeente te krap voor de bouw van een woning. De bestemming blijft gehandhaafd.

4. C.L. van Paassen namens Arco Architecten, Donkere Gaard 28, Oudewater, reactie d.d. 25 juni 2003, ingekomen 26 juni 2003

Reactie

De inspreker vraagt in de eerste plaats aandacht voor de huisnummering.

Overweging

Voor de plankaart is de meest recente digitale GBKN-ondergrond gebruikt. Deze ondergrond is mogelijk niet volledig. Fouten zullen zoveel mogelijk hersteld worden. Zoals terecht wordt opgemerkt is de juridische impact van foutieve huisnummering gering.

Reactie

De inspreker constateert verder dat het begrip "cultuurhistorisch waardevol" soms complex- en soms perceelsgewijs wordt gehanteerd. Verzocht wordt om alle cultuurhistorisch waardevolle elementen perceelsgewijs aan te duiden.

Overweging

De plankaart zal op dit punt worden aangepast.

Reactie

Opgemerkt wordt dat op een aantal plaatsen de goot- en bouwhoogten niet overeenkomen met de werkelijkheid.

Overweging

De op de plankaart aangegeven goot- of bouwhoogten betreffen de maximale hoogte die ter plaatse gerealiseerd mag worden. Het is derhalve niet altijd een weergave van de feitelijke situatie.

Reactie

Verzocht wordt om de gehanteerde lijst van monumentale bomen aan te vullen.

Overweging

In het kader van de Algemeen Plaatselijk Verordening is reeds een inventarisatie van de monumentale bomen gemaakt. Deze lijst is voor het bestemmingsplan gehanteerd. Medio 2004 zal een bijgewerkte lijst beschikbaar komen. Deze lijst wordt in het plan opgenomen. Door middel van artikel 29 is geregeld dat het verboden is om zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders deze bomen te kappen te rooien te vellen of te beschadigen.

Reactie

Inspreker verwacht dat onduidelijkheid ontstaat naar aanleiding van artikel 7 WK Woon- en kantoordoeleinden (lid 4), waar 40 m² kantoor in de woning is toegestaan. Wordt hiermee ook de kantoorfunctie aan de woning bedoeld.

Overweging

De visie van de inspreker wordt onderschreven. Artikel 7 wordt aangepast.

Reactie

Verder volgen diverse opmerkingen met betrekking tot de plankaart.

Overweging

De plankaart zal naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen op onderdelen worden aangepast.

Reactie

De inspreker maakt verder de onderstaande inhoudelijke opmerkingen.

De inspreker vraagt zich af waarom niet meer wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen met het oog op binnen de planperiode te verwachten ontwikkelingen.

Overweging

Voorwaarde voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is dat duidelijk dient te zijn welke ontwikkeling gaat plaatsvinden (welke bestemmingen ten behoeve van welke functies gewijzigd kunnen worden). Indien dit niet het geval is ontstaat teveel onzekerheid voor de betrokkenen en omwonenden. Ten tijde van het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan bestond nog niet voldoende duidelijkheid omtrent diverse ontwikkelingen om meer wijzigingsbevoegdheden op te nemen. Inmiddels zijn enkele wijzigingsbevoegdheden aan het plan toegevoegd.

Reactie

Hoewel het plan inspeelt op een aantal ontwikkelingen, beschouwt de inspreker het plan op andere punten als verstikkend. Verzocht wordt om de vestiging van zelfstandige kantoren ten behoeve van zakelijke dienstverlening toe te staan op percelen met de bestemming WD (woon- en detailhandelsdoeleinden) of WB (woon- en bedrijfsdoeleinden).

Overweging

Binnen de genoemde bestemmingen en zelfs de bestemming W (woondoeleinden) zijn aan-huis-gebonden kleinschalige kantoren mogelijk binnen de in de betreffende voorschriften gestelde voorwaarden.

Reactie

De stelling dat zakelijke dienstverlening meer verkeer aantrekt dan detailhandel wordt niet onderbouwd. In dit verband wordt de gemeente verzocht om een creatieve parkeeroplossing te bedenken, aangezien naar mening van de inspreker aan de eis van 1,5 parkeerplaats op eigen terrein bij elke nieuw te realiseren woning niet kan worden voldaan. Tevens wordt gevraagd welk oppervlak 1,5 parkeerplaats heeft. De ontwikkeling van de binnenstad kan naar verwachting door de gehanteerde eis slechts zeer moeizaam totstandkomen.

Overweging

In het bestemmingsplan wordt niet gesteld dat zakelijke dienstverlening meer verkeer aantrekt dan detailhandel. Beide functies hebben wel een verkeersaantrekkende werking. Gezien het feit dat de aanwezige parkeerfaciliteiten hun limiet hebben bereikt en het uitbreiden van de aanwezige parkeercapaciteit in het openbaar gebied in de binnenstad zeer lastig is (in verband met de hoge bebouwingsdichtheid en het historische karakter van het gebied), wordt het niet mogelijk geacht om beide functies onbeperkt uit te laten breiden. De voorkeur wordt gegeven aan detailhandel in verband met de genoemde meerwaarde voor de leefbaarheid en levendigheid van het centrum.

Het toestaan van woningbouw zonder het hanteren van een parkeernorm voor het realiseren van parkeergelegenheid op het eigen terrein, wordt gezien het stratenpatroon, het nauwe profiel en de weinige beschikbare parkeergelegenheid in de openbare ruimte, als onverantwoord beschouwd.

Ook "creatieve" oplossingen doen naar alle waarschijnlijkheid teveel afbreuk aan de aanwezige bijzondere historische elementen en structuren. Zodra zich echter kansen voordoen zal hier uiteraard gebruik van gemaakt worden.

Voor 1 parkeerplaats wordt over het algemeen een norm van 2,5 X 5 m gehanteerd (haaks parkeren).

Reactie

De inspreker maakt bezwaar tegen de onbeperkte verplichting tot het verrichten van Archeologisch onderzoek. Dit in verband met de buitenproportioneel remmende werking (onder andere door de hoge kosten voor het vereiste onderzoek) die een dergelijke maatregel voor welke ontwikkeling dan ook met zich meebrengt.

Overweging

Het gehele plangebied is (onder andere door de provincie Utrecht) als Archeologisch waardevol aangemerkt. Een uitvloeisel van het Verdrag van Malta is dat de bescherming en behoud van het archeologische erfgoed meegewogen moet worden bij ruimtelijke ingrepen. Om een goede afweging te kunnen maken is gericht onderzoek noodzakelijk om de precieze aard van de aanwezige archeologische waarden te bepalen. Over de vorm van het onderzoek (niet in alle gevallen zijn grondboringen noodzakelijk) dient overleg plaats te vinden met de provinciaal archeoloog. Zie ook hoofdstuk 2.1 beantwoording reactie 1 (Dienst Ruimte en Groen Provincie Utrecht).

5. S. van Zuilen, Markt 3, Ouderwater, reactie d.d. 26 juni 2003, binnengekomen 26 juni 2003

Reactie

De inspreker verzoekt om het pand Leeuweringerstraat 37a een woonbestemming te geven, aangezien het reeds 20 jaar wordt bewoond. Tevens wordt verzocht om het schrijven over de door de inspreker aangekochte grond in het bestemmingsplan mee te nemen.

Overweging

In het vigerende plan heeft het pand de bestemming WH. Dit betekent dat het pand tevens een woonfunctie heeft. Deze bestemming blijft gehandhaafd. Tevens wordt het pand aan de achterzijde van het perceel Leeuweringerstraat 37a conform het huidige gebruik als woning bestemd.

6. Anoniem

Reactie

Lange Burchwal klopt niet.

Overweging

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

7. J.G.M. Schoonderwoerd, Molenwal 3, Oudewater

Reactie

De inspreker maakt bezwaar tegen de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen beperking van de gebruiksmogelijkheden van het pand Molenwal 3. In de nieuwe bestemmingslegging is naast de woonfunctie niet meer voorzien in de aanwezige kantoorfunctie.

Overweging

In het vigerende plan heeft het pand de bestemming WK. Dit houdt in dat het pand voor zowel woondoeleinden als kantoorfuncties of een combinatie van beide functies gebruikt kan worden. Deze bestemming blijft gehandhaafd en zal op de plankaart worden opgenomen. Panden met enkel de bestemming Woondoeleinden zijn overigens tevens bestemd voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijvigheid binnen de in de voorschriften opgenomen voorwaarden.

8. R.M. Heijnen, Havenstraat 4, Oudewater

Reactie

De inspreker verzoekt om voor het pand Havenstraat 4 naast de bestemming Woondoeleinden tevens de bestemming Kantoor en Detailhandel op te nemen. De begane grond heeft vele jaren dienst gedaan als winkelruimte en de inspreker beschouwt dit als een serieuze optie voor toekomstig gebruik. Het pand is momenteel al deels in gebruik als kantoor.

Overweging

Binnen de bestemming W (Woondoeleinden) is gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen of kleinschalige bedrijvigheid toegestaan (maximaal 40 m²). In verband met de verkeersaantrekkende werking en bijbehorende parkeerbehoefte is het niet wenselijk dat zich nieuwe, zelfstandige kantoren vestigen in de binnenstad. Nieuwe kantoorfuncties, groter dan in de onder de bestemming Woondoeleinden gestelde randvoorwaarden is toegestaan, worden derhalve niet toegelaten. Aangezien het pand zich nabij de "H" bevindt, is een detailhandelsfunctie gezien het beleid om deze functies in dit gebied te concentreren wel mogelijk. Op de plankaart zal de bestemming WD worden opgenomen.

9. Anoniem

Reactie

De inspreker verzoekt om de bestemming van het pand "De Hoeksteen" te wijzigen van Woon-doeleinden naar Maatschappelijke doeleinden, conform het huidige gebruik.

Overweging

Het bestemmingplan wordt op dit punt aangepast.

10. C. van Apeldoorn, namens de erven Vermeij-Van Wijk, Heemraadsingel 16, Oudewater

Reactie

De inspreker verzoekt om de bestemming Woondoeleinden en Erf voor het perceel Rodezand 17 te wijzigen in een dubbele Woondoeleinden bestemming. Dit om de bouw van een woning aan de Noord-IJsselkade mogelijk te maken.

Overweging

Het wordt niet wenselijk geacht om voor het erf een Woonbestemming op te nemen (met als gevolg dat het gehele erf volgebouwd kan worden). Daarnaast is op het perceel slechts beperkte ruimte beschikbaar. In combinatie met de eis van het realiseren van 1,5 parkeerplaats op eigen terrein, wordt woningbouw op deze locatie niet mogelijk geacht.

11. Anoniem

Reactie

De inspreker verzoekt om de bestemmingen voor de panden Leeuweringerstraat 4 en 6 om te draaien. Gall & Gall = WH (Woondoeleinden en Horeca) en De Krop = WHca (Woondoeleinden en Horeca) waar ter plaatse van de subbestemming ca tevens een café is toegestaan).

Overweging

De bestemming van het pand Leeuweringerstraat 4 wordt gewijzigd in WD (Woon- en detailhandelsdoeleinden) en het pand Leeuweringerstraat 6 in WHca (Woon- en horecadoeleinden met de subbestemming café).

12. H. Haverkamp, Kapellestraat 23, Oudewater**Reactie**

De begane grond is in gebruik als huisartsenpraktijk en de 1^e verdieping is van oudsher de woning van de wijkverpleegster. Een huisartsenpraktijk op de bovenste verdieping is onmogelijk in verband met de slechte toegankelijkheid. Verzocht wordt om de mogelijkheid van een woning op de 1^e verdieping te handhaven.

Overweging

De bestemming wordt van M (maatschappelijke doeleinden) gewijzigd in WM (woon- en maatschappelijke doeleinden).

13. H. Haverkamp, Havenstraat 5, Oudewater**Reactie**

De oorspronkelijke bestemming van het pand was WD (woondoeleinden en detailhandel). Verzocht wordt om deze bestemming in het bestemmingsplan Binnenstad te handhaven.

Overweging

Het bestemmingsvlak zal conform de vigerende regeling als WD worden bestemd.

14. P.P. Bolier, Wijdstraat 28, Oudewater**Reactie**

De inspreker verzoekt om de bestemming WD (Woondoeleinden en Detailhandel) conform het huidige gebruik te handhaven.

Overweging

Het bestemmingsvlak zal conform de vigerende regeling als WD worden bestemd.

15. J.B. van 't Riet, Kromme Haven 3, Oudewater**Reactie**

De inspreker verzoekt om de bestemming van het pand Kromme Haven 2 te wijzigen in WB (woon- en bedrijfsdoeleinden) conform het vigerende bestemmingsplan en het huidige gebruik. Het pand doet deels dienst als woonruimte en deels als opslag voor de detailhandel gevestigd in het pand Kromme Haven 3.

Overweging

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om hinderlijke bedrijvigheid uit de binnenstad te weren gezien de overlast voor andere functies die daardoor ontstaat. Hoewel opslag ten behoeve van de detailhandel geen hinderlijke bedrijvigheid betreft, wordt met het opnemen van de bestemming WB (Woon- en Bedrijfsdoeleinden) bedrijvigheid tot en met categorie 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt. Naar mening van de gemeente is dat op deze locatie binnen het centrum ongewenst.

Derhalve zal een bestemming WD opgenomen worden. Deze bestemming maakt ook opslag mogelijk en sluit risico van ongewenste bedrijvigheid uit.

16. A.G. Mastwijk, Kapellestraat 21, Oudewater**Reactie**

De inspreker verzoekt om de bestemming WM (Woon- en maatschappelijk doeleinden) voor het pand op te nemen, zodat in de toekomst (na verdwijning van de praktijkruimte naar een gezondheidscentrum) een woonhuis gerealiseerd kan worden.

Overweging

De bestemming wordt van M (Maatschappelijke doeleinden) gewijzigd in WM (Woon- en maatschappelijke doeleinden).

17. J.H.B. Dionisius Rodezand 14-16, Oudewater**Reactie**

De inspreker verzoekt om naast wonen tevens werken/kantoor in het pand met adres Rodezand 14/16 mogelijk te maken.

Overweging

Binnen de bestemming W (Woondoeleinden) is gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen of kleinschalige bedrijvigheid toegestaan (tot 40 m²). Gezien de overlast die de vestiging van grootschaligere bedrijvigheid en kantoorfuncties geldt echter dat hinderlijke bedrijvigheid, gezien de aanwezigheid van woningen in de binnenstad, uit het centrum geweerd wordt.

18. H. Haverkamp, Havenstraat 6, Oudewater**Reactie**

De inspreker verzoekt om de bestemming W (Woondoeleinden) voor het pand Havenstraat 6 op te nemen.

Overweging

Voor de overzichtelijkheid en leesbaarheid van de plankaart is er op enkele plaatsen voor gekozen om één bestemming per complex op te nemen in plaats van per individueel pand. De opgenomen bestemming Woondoeleinden, welke aangegeven staat bij Havenstraat 5 geldt voor het gehele bestemmingsvlak en is derhalve ook van toepassing op het door de inspreker bedoelde pand.

19. A. van den Burg, Rodezand 26, Oudewater**Reactie**

De inspreker vraagt of het terrein achter de percelen Rodezand 22 t/m 32 niet als erf bestemd moet worden in plaats van VGp (Verblijfsgebied).

Overweging

De gronden zijn, waar het achtertuinen betreft, als erf bestemd. De rest van het gebied is openbaar gebied wat dienst doet als parkeerterrein. Gezien de hoge parkeerdruk in de binnenstad, is naar mening van de gemeente het behoud van de specifieke functie als parkeergelegenheid voor deze gronden van belang (zie ook reactie 1).

20. C.L. van Paassen (mede namens L. Meesters), Donkere Gaard 26, Oudewater**Reactie**

De inspreker geeft aan dat het terrein achter Donkere Gaard 26 verkaveld is in achtertuinen met parkeren en dat derhalve de bestemming VGp incorrect is. Verzocht wordt om de bestemmingen T (Tuin) en E (Erf) op te nemen.

Overweging

De bestemming T (Tuin) is, conform de voor- en achterkant benadering van het Besluit bouwvergunningvrije en lichtvergunningplichtige bouwwerken, alleen gebruikt voor voortuinen behorend bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Op deze gronden mag in principe niet gebouwd worden. Voor de achtertuinen is waar van toepassing de bestemming E (Erven) opgenomen. De rest van het gebied is openbaar gebied wat dienst doet als parkeerterrein. Gezien de hoge parkeerdruk in de binnenstad is naar me-

ning van de gemeente het behoud van de specifieke functie als parkeergelegenheid voor deze gronden van belang.

21. L. Velt-van Heeswijk, Nieuwstraat 2, Oudewater

Reactie

De inspreker verzoekt om voor het pand Havenstraat 11 de bestemming WD (Woondoeleinden en Detailhandel) te handhaven conform de vigerende bestemming, in plaats van de bestemming WH (Woondoeleinden en Horeca).

Overweging

De vigerende bestemming zal op de plankaart worden opgenomen.

22. W.M. van der Willik, Amsterdamse Veer 4, Oudewater

Reactie

In de Algemene bepalingen worden bouw- en goothoogten, dakhellingen en nokrichtingen genoemd met betrekking tot het gebied achter Amsterdamse Veer nummer 4 (Plesmanplantsoen). Tevens volgt uit de Algemene bepalingen dat er geen bouwvolumes met platte daken gerealiseerd mogen worden.

Door de inspreker wordt een bouwvolume met moderne uitstraling en toepassing van platte daken gewenst. De inspreker is van mening dat een dergelijk bouwvolume aan de rand van de binnenstad niet conflicteert met de reeds aanwezige bebouwing. Gerefereerd wordt aan de bebouwing aan Noord IJsselkade en Van Veenendaalstraat.

Overweging

De bedoelde gronden hebben de bestemming E (Erven). Voor een deel van de gronden direct grenzend aan het Plesmanplantsoen is tevens een wijzigingsbevoegdheid II opgenomen. De gemeente is derhalve bevoegd om de bestemming van de gronden met deze aanduiding te wijzigen naar Woondoeleinden, met dien verstande dat deze gronden ook kunnen worden aangewend voor de aanleg van parkeerplaatsen.

Hoewel platte daken naar mening van de gemeente met het oog op het historische karakter van de binnenstad niet de voorkeur hebben, worden zij niet uitgesloten. In de Algemene bepalingen voor hoofdgebouwen (artikel 3) lid 1 onder e is opgenomen dat de hellinghoek van het *hellende* dakvlak ten minste 45° en maximaal 60° mag bedragen. Hiermee worden platte daken niet uitgesloten, aangezien bij een plat dak geen sprake is van een hellend dakvlak. De gekozen formulering kan echter voor verwarring zorgen. De tekst van het genoemde lid zal verduidelijkt worden.

23. M.M. Schoonderwoerd, Wijdstraat 5, Oudewater

Reactie

De inspreker verzoekt om de bestemming WD (Woon- en detailhandelsdoeleinden) conform de vigerende regeling en in overeenstemming met de nabijgelegen functies te handhaven.

Overweging

In het vigerende plan heeft het pand enkel een woonbestemming. Desondanks is gezien de nabijheid tot de "H" een WD-bestemming mogelijk. Deze bestemming zal op de plankaart worden opgenomen.

24. H. Janmaat & N. van Bommel, Havenstraat 1-2, Oudewater

Reactie

De inspreker verzoekt om voor het pand Havenstraat 1-2 de bestemmingen Horeca, Café, zaalhuur en Woondoeleinden op te nemen.

Overweging

In het vigerende plan heeft het pand de bestemming WH (Woondoeleinden en Horeca). Binnen de opgenomen bestemming WH* is wonen en horeca mogelijk. Aangezien er momenteel reeds een café aanwezig is en zaalverhuur plaatsvindt, zal de subbestemming WHcaza worden opgenomen.

25. S. Tesink, IJsselvere 19, Oudewater**Reactie**

De inspreker verzoekt om voor het pand met adres Visbrug 3 de bestemming Woondoeleinden, Horeca en Café op te nemen.

Overweging

De bestemming wordt overeenkomstig het verzoek van de inspreker gewijzigd in WHca.

26. M.M. van Bommel, Rodezand 28 en 24, Oudewater**Reactie**

Het pand met Rodezand nummer 24 staat per abuis op de plankaart als nummer 26 weergegeven. De inspreker vraagt om de bestemming W4/6 achter Rodezand 24 uit te breiden. Tevens wordt verzocht om achter de panden Rodezand 22 t/m 32 een VGp bestemming op te nemen.

Overweging

Het huisnummer zal worden aangepast. De bestemming Woondoeleinden met de geldende maximale goot- en bouwhoogte is aangegeven voor het bestaande bouwvlak. Een uitbreiding van de bebouwing buiten het bouwvlak in de vorm van aan- en uitbouwen of bijgebouwen, is mogelijk onder de voor erven (artikel 4) opgenomen voorwaarden. Parkeren kan onder de in artikel 22 opgenomen voorwaarden binnen de bestemming VG plaatsvinden. Het opnemen van de bestemming VGp beperkt de mogelijkheden in die zin dat het gehele verblijfgebied in dit geval alleen voor parkeren gebruikt kan worden. Een dergelijke inperking van de gebruiksmogelijkheden is op deze locatie ongewenst. Wel zal de plankaart aan de feitelijke situatie worden aangepast.

27. W. van Zwol namens E.M.M. Gaes (Hoenkoopse buurtweg 7a, Oudewater) & S. Hillebrandt (Duinkerken 3, Vreeland)**Reactie**

De inspreker maakt bezwaar tegen de bestemming W (Woondoeleinden) voor het pand Wijdstraat 11. Aangezien de toekomstige eigenaar voornemens is om delen van het pand als atelier/verkoopruimte te gebruiken, wordt verzocht om de bestemming WD (Woondoeleinden en Detailhandel op te nemen). Het pand wordt al sinds langere tijd voor deze functies gebruikt.

Overweging

De bestemming wordt overeenkomstig het verzoek van de inspreker gewijzigd in WD.

28. P.G. Knol, Rootstraat 34, Oudewater**Reactie**

Een gedeelte van de garage behorend bij het pand Rootstraat 34 is als openbaar parkeergebied bestemd (VGp).

Overweging

De plankaart zal conform de feitelijke situatie worden aangepast.

29. C.L. van Paassen, ARCO architecten BNA namens de heer W.M. van Bommel, reactie ingekomen 15 januari 2004**Reactie**

Het pand Rodezand 24 is een gebouw in 1 laag met een plat dak, welke momenteel in gebruik is als opslagruimte. Dit pand was vroeger verbonden met het kerkgebouw Rodezand 26. De eigenaar heeft het voornemen om ter plaatse van Rodezand 24 een woning te realiseren. In het voorontwerpbestemmingsplan is reeds een woonbestemming opgenomen, maar de gewenste woning is binnen het aangegeven bouwvlak en opgenomen maximale hoogtematen niet realiseerbaar.

Verzocht wordt om het bestemmingsvlak met de bestemming W (Woondoeleinden) aan de achterzijde uit te breiden tot een diepte die vergelijkbaar is aan het perceel Rodezand 26. Dit wordt aanvaardbaar geacht aangezien de eigenaar onlangs de grond achter zijn perceel over een diepte van 15 m heeft verworven. Deze gronden kunnen als E (Erven) bestemd worden. Tevens wordt verzocht om de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte te verruimen tot respectievelijk 6 en 9 m.

Overweging

Het mogelijk maken van een woning van de genoemde proporties sluit goed aan bij het al aanwezige straatbeeld. De plankaart wordt conform het verzoek aangepast.

9. Overleg ex artikel 10 Bro

77

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad d.d. 27 februari 2003 toegezonden aan de volgende personen en instanties:

1. Provincie Utrecht: Dienst Ruimte en Groen;
2. Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Midden-Holland;
3. Ministerie van Defensie: Dienst gebouwen, Werken en terreinen;
4. Ministerie van VROM: Inspectie;
5. Ministerie van Verkeer en Waterstaat: Directoraat Generaal Rijkswaterstaat;
6. Ministerie van Economische Zaken;
7. Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
8. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek;
9. Stichting Dorp, Stad & Land;
10. Monumentencommissie;
11. KPN: OVN OAS Rayon Midden;
12. REMU;
13. Geschiedkundige Vereniging Oudewater;
14. Hydron;
15. Natuur en Milieufederatie Utrecht;
16. Kamer van Koophandel Utrecht;
17. Eneco Infraservices;
18. Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden;
19. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij;
20. Inspectie Milieuhygiëne Noord-west.

Van de instanties genoemd onder 17 t/m 20 is geen reactie ontvangen. De overige reacties worden hieronder samengevat en beantwoord.

Na verwerking van de binnengekomen reacties uit de inspraak- en overlegprocedure, is het plan aan de Provinciale Planologische Commissie toegezonden. De reactie van de PPC is onderstaand als reactie nummer 21 samengevat en beantwoord.

Na afronding van de inspraak en overlegprocedure heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om in het ontwerpbestemmingsplan d.d. 9 augustus de uitvoering van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHO) mogelijk te maken door middel van wijzigingsbevoegdheden. Het IHO omvat de bouw van 4 scholen in combinatie met woningen/appartementen, een gezondheidscentrum en een bibliotheek op de locaties:

- Papenhoeflaan;
- Immanuëlschool;
- Mariaschool;
- Hoek Wijngaardstraat/St. Janstraat;
- Versluys (Bolwerk);
- De Noort Syde II.

Gegeven de over deze voorgenomen ontwikkelingen naar voren gebrachte zienswijzen en het oordeel van de commissie Grondgebiedzaken hierover, heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het IHO eerst verder uit te werken alvorens ontwikkelingen door middel van een bestemmingsplan juridisch planologisch mogelijk te maken. De in het ontwerpbestemmingsplan d.d. 9 augustus 2005 opgenomen wijzigingsbevoegdheden zijn hierdoor komen te vervallen. De betreffende locaties zijn in het voorliggende bestemmingsplan conform de huidige situatie bestemd. De beantwoording van de onderstaande overlegreacties is echter ongewijzigd gebleven, omdat in het voorontwerp nog geen wijzigingsbevoegdheden ten aanzien van de IHO-locaties waren opgenomen.

1. Provincie Utrecht: Dienst Ruimte en Groen (brief d.d. 11-03-03)

Beleidskader

Gevraagd wordt om in de toelichting op te nemen dat Oudewater in de Nota Belvédère specifiek als Belvédèrestad wordt genoemd.

Overweging

Deze kwalificatie zal in de toelichting worden opgenomen.

Beleidskader

Gevraagd wordt om de provinciale beleidsnota "Niet van gisteren" in het beleidskader op te nemen. Deze nota geeft de provinciale visie op de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (samenhangende structuren die kenmerkend zijn voor de ontwikkeling van de geschiedenis van de provincie Utrecht).

Overweging

De toelichting zal hierop worden aangepast.

Gemeentelijke monumenten

Opgemerkt wordt dat de gemeentelijke visie op de aanwezige monumenten ontbreekt. Met name wordt niet ingegaan op de gemaakte afwegingen bij de aanwijzing tot gemeentelijk monument.

Overweging

Er is door de gemeente een gemeentelijke monumentenverordening en monumentennota opgesteld (beiden 25-07-1996). Hierin worden de achtergronden en overwegingen voor het aanwijzen van bepaalde objecten tot gemeentelijk monument uiteengezet: "De binding van een bepaalde gemeenschap wordt vaak ontleent aan het natuurlijk en cultureel milieu van de omgeving. Het betreft zaken die men in de directe omgeving aantreft, die ons inzicht geven in de sociale en culturele structuur in vervlogen tijden, in toen heersende architectuuropvattingen en toen gebruikelijke bouwtechnische principes." In de toelichting zal hiernaar worden verwezen.

Toelichting

Verzocht wordt om meer kaarten op te nemen ter illustratie van de geschiedenis van Oudewater.

Overweging

Omdat gestreefd is naar een beknopte plantoelichting, is ervoor gekozen om slechts in beperkte mate kaartmateriaal op te nemen over de geschiedenis van Oudewater. In de tekst zal verwezen worden naar de literatuurlijst waarin de belangrijkste documentatie omtrent het verleden van Oudewater is opgenomen.

Verdrag van Malta

Het verdrag van Malta stamt uit 1992 in plaats van 1998.

Overweging

De toelichting zal hierop worden aangepast.

Begrenzing archeologisch waardevol gebied

Figuur 3.1 (archeologisch waardevol gebied) verschilt op details met de aanduiding op de plankaart. Verzocht wordt om figuur 3.1 te verduidelijken en de plankaart aan te passen.

Overweging

De begrenzing van het archeologisch waardevolle gebied zal op de plankaart worden aangepast. Tevens zal figuur 3.1 worden verduidelijkt.

Artikel 3

Verzocht wordt om nader te bezien of de in artikel 3 opgenomen regeling niet iets eenvoudiger en overzichtelijker kan worden weergegeven. Volgens de Dienst Ruimte en Groen kan dit door middel van het opnemen van een schema waarin voor de in artikel 3 onderscheiden hoofdcategorieën wordt aangegeven:

1. welke bouwkundige onderdelen van het pand worden gemaximaliseerd dan wel gefixeerd;
2. de wijze waarop dit is vastgelegd;
3. de mogelijkheid van vrijstelling, met daarbijbehorende randvoorwaarden;
4. bevoegde adviesorganen.

Tevens vraagt de Dienst Ruimte en Groen zich af of voor de cultuurhistorisch waardevolle panden zonder status als monument de uitgebreid gedefinieerde randvoorwaarden niet kunnen worden vervangen door een algemenere omschrijving, te combineren met een advies van de monumentencommissie.

Overweging

De regeling voor de cultuurhistorisch waardevolle panden wordt gehandhaafd omdat deze aansluit bij de vigerende regeling. In de plantoelichting zal de regeling verduidelijkt worden.

Vrijstellingsmogelijkheid

Gezien recente ontwikkelingen (er is een vrijstellingsverzoek ingediend ten behoeve van een ronde kapvorm) wordt verzocht om een vrijstellingsmogelijkheid op te nemen ten aanzien van de kapvorm.

Overweging

Naar aanleiding van het vrijstellingsverzoek is door de provincie een verklaring van geen bezwaar afgegeven voor een ronde kapvorm. In de voorschriften is ter bescherming van het stadsgezicht een aantal bouwvoorschriften opgenomen. Daarin staat per type gebouw en zone (A, B of C) of een afwijkende dakvorm is toegestaan of niet. In de gevallen waarin het wijzigen van de dakvorm niet is toegestaan, zijn echter wel vrijstellingsbevoegdheden opgenomen. In artikel 3 lid 3 is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor de verschijningsvorm van onder andere de dakvorm van rijks- en gemeentelijke monumenten. In artikel 3 lid 6 ontbreekt een vrijstellingsbevoegdheid voor cultuurhistorisch waardevolle panden in zone A. Deze wordt alsnog toegevoegd. Aan de vrijstellingsbevoegdheid voor cultuurhistorisch waardevolle panden in zone B en C wordt toegevoegd dat ook vrijstelling voor de dakvorm kan worden verleend. In lid 9 is (onder andere voor de dakvorm) reeds een vrijstellingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen voor hoofdgebouwen in zone A, die niet zijn aangemerkt als monument of cultuurhistorisch waardevol gebouw. Voor dergelijke hoofdgebouwen in zone B en C zijn in de nadere bouwvoorschriften geen beperkingen met betrekking tot de verschijningsvorm van daken opgenomen. Er is derhalve ook geen vrijstellingsbevoegdheid noodzakelijk.

Plankaart

Verzocht wordt om op de plankaart de aanduiding van monumentale panden te verduidelijken, daar waar de markering van individuele panden ontbreekt. Tevens is voor een deel van de panden met deze aanduiding een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen en voor een ander deel niet.

Overweging

De plankaart zal zodanig worden aangepast dat alle rijks- en gemeentelijke monumenten per adres worden aangegeven.

Binnen de gekozen planmethodiek is het opnemen van hoogtematen en andere maten op de plankaart voor gemeentelijke en rijksmonumenten niet nodig, omdat wijziging van bestaande maten reeds afdoende is geregeld via de Monumentenwet en de Gemeentelijke monumentenverordening. Voor cultuurhistorisch waardevolle panden is de maximale goot- en bouwhoogte op de plankaart aangegeven. Indien op de kaart geen maximale hoogte is aangegeven, geldt het bepaalde in Hoofdstuk II van de voorschriften.

Overigens is gebleken dat een en ander niet consequent op de plankaart is verwerkt. De plankaart zal dan ook op onderdelen worden aangepast.

Artikel 28

Verzocht wordt om artikel 28 op een aantal punten aan te passen.

De term "samenvallende bestemming" in lid 3 geeft de indruk dat de aanduiding archeologische waardevol slechts voor een deel van het plangebied geldt.

Overweging

De bestemming Archeologisch waardevol gebied is een medebestemming die voor het gehele plangebied geldt. "Samenvallende bestemming" verwijst naar de bestemming die met de bestemming Archeologisch waardevol gebied samenvalt. Hier kan dus niet uit afgeleid worden dat de bestemming Archeologisch waardevol gebied niet voor het gehele plangebied geldt, maar hooguit dat de betreffende samenvallende bestemming niet voor het gehele plangebied geldt. Mocht hieromtrent toch onduidelijkheid bestaan, dan verschaft de op de plankaart voor het gehele gebied opgenomen arcering ter indicatie van de status van Archeologisch waardevol gebied voldoende duidelijkheid. Overigens is het artikel naar aanleiding van actuele inzichten op onderdelen wel enigszins aangepast.

Artikel 28

Artikel 28 lid 2 lijkt overbodig, aangezien het onduidelijk is welke bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming Archeologisch waardevol gebied opgericht kunnen worden.

Overweging

Het oprichten van hekken ter bescherming/afbakening van vindplaatsen van archeologische waarden is een voorbeeld van bouwwerken die onder deze regeling vallen. Het opnemen van de maximale hoogte van 1 m is echter niet relevant. Deze voorwaarde zal daarom uit het voorschrift worden geschrapt. Overigens is het artikel naar aanleiding van actuele inzichten op onderdelen enigszins aangepast.

Artikel 28

Uit artikel 28 lid 3 volgt dat in het gehele plangebied een bouwverbod geldt voor alle bouwwerken, tenzij er door burgemeester en wethouders vrijstelling is verleend op basis van archeologisch onderzoek. Hiermee wordt naast de bouwvergunningsprocedure een tweede procedure in de vorm van de vrijstellingsprocedure in het leven geroepen. Dit komt de rechtszekerheid niet ten goede. Voorgesteld wordt om een verplicht archeologische onderzoek aan de bouwvergunning te koppelen. Indien archeologische waarden aangetroffen worden moet een belangenafweging gemaakt worden. Daarbij moet de mogelijkheid van nader onderzoek in de vorm van afgravingen via voorwaarden aan de bouwvergunning kunnen worden afgedwongen. Ook voor de aanlegvergunningplichtige werkzaamheden zou duidelijk moeten worden in welke gevallen tot weigering of het stellen van voorwaarden aan de vergunning zal worden overgegaan.

Overweging

Gelet op enkele uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kunnen in de planvoorschriften geen rechtstreekse bouwmogelijkheden worden opgenomen die van een nadere afweging afhankelijk worden gesteld (zie onder andere ABRS 8 februari 2000, BR 2000/742 en Gst. 2000, no 7123/374). In plaats van dergelijke "voorwaardelijke" bouwmogelijkheden dient van een vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid gebruik te worden gemaakt. Omdat in de betreffende situatie geen bestemmingsverandering aan de orde is, is gekozen voor het opnemen van een vrijstellingsbevoegdheid. De in artikel 36 lid 2 opgenomen procedure is van toepassing. Deze hoeft echter niet te leiden tot vertraging.

Een aanlegvergunning zoals bedoeld in artikel 28 lid 6 wordt verleend als mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad (zie artikel 28 lid 9). Overigens is het artikel naar aanleiding van actuele inzichten op onderdelen enigszins aangepast.

Artikel 35

Verzocht wordt om in artikel 35 lid 5 het inwinnen van advies van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg als voorwaarde op te nemen.

Overweging

Artikel 35 zal in deze zin worden aangepast, waarbij zal worden aangegeven op welke criteria een en ander getoetst moet worden.

Seksinrichting

Verzocht wordt om de ruimtelijke argumenten op te nemen op basis waarvan de vestiging van een seksinrichting en speelautomatenhal in het plangebied worden uitgesloten.

Overweging

In de Algemene Plaatselijke Verordening zijn de voorwaarden aangegeven waarop een vergunning voor een seksinrichting verleend wordt. Uit de APV blijkt dat de gemeente Oudewater ervoor kiest om maximaal 1 seksinrichting binnen de gemeente mogelijk te maken. Naast het sturen op aantallen, voert de gemeente Oudewater tevens een actief locatiebeleid. Bij de locatiekeuze is een afweging tussen diverse gebieden gemaakt. De gehanteerde criteria hebben betrekking op (negatieve) uitstralingseffecten die met een seksinrichting gepaard gaan en de eisen die een seksinrichting aan de ruimte stelt. Ook het ethische argument speelt hierbij wel degelijk een rol. De vestiging van een seksinrichting wordt door een groot gedeelte van de bevolking op morele gronden als ongewenst beschouwd. Daardoor zal de vestiging van een seksinrichting in de directe omgeving van een woning en/of maatschappelijke functies, een aanzienlijk aantasting van het woon- en leefklimaat betekenen.

Er is op basis van deze ruimtelijk relevante criteria voor gekozen om de vestiging alleen toe te staan in het landelijk gebied, omdat hier de minste aantasting van het woon- en leefklimaat zal plaatsvinden.

Het voorkomen van een ernstige verstoring van het woon- en leefklimaat binnen de kern wordt daarmee van groter belang geacht dan de eventuele overlast die volgt uit het toestaan van niet-agrarische bedrijvigheid op één locatie in het landelijk gebied. De toelichting zal hierop worden aangevuld.

Voor de vestiging van een speelautomatenhal gelden de in de APV opgenomen bepalingen. Artikel 30 wordt hierop aangepast.

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en aan-huis-gebonden beroepen

Gevraagd wordt om de relevantie van het onderscheid tussen de in artikel 4 genoemde kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten die bij recht zijn toegestaan en de bedrijfsactiviteiten waarvoor planwijziging noodzakelijk is toe toelichten en het onderscheid zelf te verduidelijken.

Voorgesteld wordt om alleen de aan-huis-gebonden beroepen bij recht toe te staan en alle bedrijvigheid aan huis te laten vallen onder strijdig gebruik. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan een vrijstellingsbevoegdheid boven een wijzigingsbevoegdheid.

Overweging

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn bedrijfsmatige activiteiten met een beperkte omvang, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningbesluit (Ivb) bestaat (zie artikel 1 lid 33). Qua ruimtelijke uitstraling zijn deze activiteiten veelal vergelijkbaar met aan-huis-gebonden beroepen. Er bestaat geen bezwaar tegen om kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten onder de genoemde voorwaarden rechtstreeks binnen de woonbestemmingen toe te laten.

Met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kunnen – onder voorwaarden – ook bedrijfsactiviteiten worden toegelaten, waarvoor wél een melding- of vergunningplicht op grond van het Ivb bestaat. Deze bedrijfsactiviteiten zullen in het algemeen meer hinder voor de omgeving veroorzaken. Om die reden is het niet wenselijk om deze rechtstreeks toelaatbaar te stellen. Ook een vrijstellingsbevoegdheid is hiervoor niet het geëigende instrument, omdat vrijstelling nooit zover mag gaan dat het ingevolge de bestemming toelaatbare gebruik wordt gewijzigd.

Economische uitvoerbaarheid

Verzocht wordt om de economische uitvoerbaarheid in beeld te brengen.

Overweging

De gemeente participeert niet risicodragend in de beoogde ontwikkelingen. Voor verdere details wordt verwezen naar de bijlagen bij de plannen.

Handhaving

Verzocht wordt om een paragraaf met betrekking tot handhaving op te nemen.

Overweging

De gemeente heeft een notitie Handhaving opgesteld en de brochure "Spelregels, bouwen, verbouwen, aanleggen, gebruiken en slopen" uitgebracht. Uit deze stukken blijkt welke regels gelden voor de in de brochure genoemde activiteiten en dat actief gecontroleerd wordt of de gehanteerde regels worden nageleefd. De toelichting zal op dit punt worden aangevuld.

Duurzaam bouwen

Verzocht wordt om in de toelichting aan te geven hoe duurzaam bouwen gestimuleerd kan worden en zonnepanelen in de historische binnenstad kunnen worden ingepast.

Overweging

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt de checklist Duurzaam Bouwen gehanteerd. Hierbij is een statiegeldregeling van toepassing. Er wordt door de initiatiefnemer een bedrag in een fonds gestort. Indien voldaan wordt aan de in de checklist opgenomen eisen wordt het bedrag teruggestort. Daarnaast is er een aantal voorlichtingstrajecten waarbij informatie verstrekt wordt over de ingrepen die mogelijk zijn om duurzame verbeteringen aan te brengen aan bestaande panden. De inpassing van zonnepanelen is echter een zaak voor welstand. Dergelijke zaken worden niet in het bestemmingsplan geregeld.

Plankaart

Verzocht wordt om de plankaart aan te passen met betrekking tot de woning aan de Biezenstraat 2. De woning is in werkelijkheid dieper en zal deels binnen de erfbestemming komen te liggen.

Overweging

Voor de plankaart is de meest recente digitale kadastrale ondergrond gebruikt. Het is mogelijk dat deze ondergrond niet volledig is. Voorzover noodzakelijk zal de plankaart worden aangepast.

2. Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Midden-Holland (brief d.d. 17-06-03)**Milieucategorie**

Geadviseerd wordt om in de Staat van Bedrijfsactiviteiten uitsluitend de voor een bepaald gebied toegestane bedrijven op te nemen (de zogenaamde categorie-indeling). De VNG kent ook een milieu-index voor verkeer. Geadviseerd wordt om in de binnenstad alleen bedrijven toe te staan met een milieu-index van maximaal 2.

Overweging

In het bestemmingsplan wordt gebruikgemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die is gebaseerd op de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering". In deze Staat worden, zoals vrij gebruikelijk is, tevens bedrijfsmatige activiteiten vermeld die niet binnen de algemene toelaatbaarheid vallen. Hierdoor wordt tevens concreet gemaakt welke bedrijfsactiviteiten niet zijn toegestaan. Daarnaast wordt meteen duidelijk dat bedrijfsactiviteiten die gezoneerd zijn volgens de Wet geluidhinder niet binnen het plangebied worden toegelaten. Bovendien dienen op basis van vaste jurisprudentie tevens bedrijfsactiviteiten via een vrijstellingsbevoegdheid mogelijk te worden gemaakt, die maximaal 1 categorie hoger dan de algemene toelaatbaarheid worden ingeschaald, indien zij naar aard en omvang te vergelijken zijn met toegestane bedrijfsactiviteiten. Hierbij dient in de Staat wel duidelijk te worden gemaakt, welke bedrijfsactiviteiten daaronder worden verstaan. Derhalve wordt in dit bestemmingsplan uitgegaan van een Staat van Bedrijfsactiviteiten met bedrijfsactiviteiten in alle categorieën.

In de Staat van Bedrijfsactiviteiten is de verkeersaantrekkende werking als apart aspect in de milieucategorisering en inschaling meegenomen. Deze wordt aangegeven wanneer er sprake is van een maatgevend milieuaspect (milieuaspect dat uiteindelijk tot de aangege-

ven categorie leidt). Dit in tegenstelling tot de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering", waarbij alleen een verkeersindex wordt aangegeven die echter geen gevolgen heeft voor de uiteindelijke inschaling. In de VNG-uitgave wordt daarnaast vermeld dat deze verkeersindex een hulpmiddel kan zijn bij de planning van de ontsluiting en de parkeervoorzieningen, en dat deze in dat licht een indicator kan zijn voor de mogelijke hinder in de omgeving. Het betreft hier echter bestaande bedrijven, waarbij geen sprake is van nieuw te plannen parkeervoorzieningen of ontsluitingsmogelijkheden. Daarnaast is in de toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten ook aangegeven dat bedrijven uit categorie 3.1 voorzien dienen te zijn van een eigen autoverbinding met de hoofd- en/of verzamelwegen, juist vanwege het verkeersaantrekkende aspect. Bij bedrijven uit een lagere categorie is de verkeersaantrekkende werking in het algemeen zo gering, dat dergelijke maatregelen niet nodig zijn. Het verkeersaspect wordt daarmee voldoende in de milieuzonering meegenomen.

Horeca

Geadviseerd wordt om de horecafuncties die toeristische functies ondersteunen te versterken. Daartoe wordt geadviseerd om voor zwaardere horecafuncties als zalenverhuur de bestemming zodanig aan te passen dat na vertrek alleen nog lichte horeca wordt toegelaten.

Overweging

Ook zwaardere horecafuncties kunnen een rol vervullen in de ondersteuning van toeristische functies. De bestaande zwaardere horecagelegenheden zijn op de plankkaart bestemd met een specifieke subbestemming. Zolang de betreffende activiteit ter plekke binnen de toegestane categorie en normering valt, is er geen grond om de activiteit te verbieden. Gezien de ruimtelijke en verkeerskundige effecten van zwaardere horecafuncties is het gemeentelijk beleid erop gericht geen nieuwe zwaardere horecafuncties in de binnenstad mogelijk te maken.

Parkeren

Geadviseerd wordt om het parkeren in het centrumgebied drastisch in te perken. Het gebrek aan parkeerruimte dient dan gecompenseerd te worden door buiten het centrum parkeergelegenheid te creëren. Deze parkeergelegenheden dienen in goede verbinding te staan met het centrum.

Tevens wordt geadviseerd om de mogelijkheden van ondergronds parkeren te onderzoeken.

Overweging

Indien zich kansen voordoen om op een verantwoorde manier de parkeercapaciteit in en nabij de binnenstad uit te breiden zal daar zeker gebruik van worden gemaakt. Ondergronds parkeren is echter zeer moeilijk te realiseren gezien de hoge bebouwingsdichtheid, de monumentale waarde van het merendeel van de bebouwing en gaat gepaard met hoge kosten.

Wonen boven winkels

In het bestemmingsplan wordt wonen boven winkels gestimuleerd. Gevraagd wordt om reeds in het bestemmingsplan rekening te houden met de aanleg van geluidswerende maatregelen in verband met te verwachten geluidsoverlast door laden en lossen.

Tenslotte wordt geadviseerd om een verkeersmodel op te stellen waardoor de gevolgen van diverse maatregelen inzichtelijk gemaakt worden.

Overweging

In het kader van de Wet geluidhinder is onderzocht langs welke wegen een geluidszone ligt (op basis van de indeling in wegcategorieën). Indien de normen van de Wet geluidhinder worden overschreden, worden binnen deze zones geen nieuwe gevoelige functies mogelijk gemaakt.

Geluidshinder als gevolg van laden en lossen in delen van de binnenstad kan niet door regelingen in het bestemmingsplan worden voorkomen. Meer geëigend zijn maatregelen in het kader van de Algemene Plaatselijke Verordening met betrekking tot de tijdstippen waarop laden en lossen wordt toegestaan en specifieke bouwkundige maatregelen aan woningen.

3. Ministerie van Defensie: Dienst gebouwen, Werken en terreinen (brief d.d. 19-03-03)

Reactie

Het Ministerie van Defensie ziet naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

Overweging

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

4. Ministerie van VROM: Inspectie (brief d.d. 02-06-03)

Reactie

Het Ministerie verzoekt om een handhavingsparagraaf in het bestemmingsplan op te nemen, waarin de doelstellingen van de gemeente met betrekking tot bestuurs- en strafrechtelijke handhaving nader uiteengezet worden. Indien reeds handhavingsbeleid op het gebied van de ruimtelijke ordening is ontwikkeld kan hiernaar verwezen worden.

Overweging

De gemeente heeft een notitie Handhaving opgesteld en de brochure "Spelregels, bouwen, verbouwen, aanleggen, gebruiken en slopen" uitgebracht. Uit deze stukken blijkt welke regels gelden voor de in de brochure genoemde activiteiten en dat actief gecontroleerd wordt of de gehanteerde regels worden nageleefd. De toelichting zal op dit punt worden aangevuld.

5. Ministerie van Verkeer en Waterstaat: Directoraat Generaal Rijkswaterstaat (brief d.d. 27-05-03)

Reactie

De verantwoordelijkheid voor het waterkwantiteitsbeheer in de Gekanaliseerde Hollandsche IJssel ligt bij Rijkswaterstaat Directie Utrecht en niet, zoals in de opgenomen waterparagrafen vermeld wordt, bij het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

Zoals in de voorontwerpbestemmingsplannen wordt aangegeven bestaat er een relatie met het project "De Hollandsche IJssel meer dan water". Hierbij wordt een streefpeil gehanteerd van -0,58 m NAP in plaats van de vermelde -0,50 m NAP.

Tot slot wordt opgemerkt dat men instemt met de constatering dat de beperkte boezemcapaciteit van de Gekanaliseerde Hollandsche IJssel een knelpunt vormt. Door de geplande opening van gemaal "De Waaier" zal de boezemcapaciteit echter toenemen en daarmee de verwachte wateroverlast afnemen.

Overweging

De toelichting zal op de genoemde punten worden aangepast.

6. Ministerie van Economische Zaken (brief d.d. 19-03-03)

Reactie

Mits de in beide plannen aangegeven bedrijfsverplaatsingen omwille van milieuhinder naar een bedrijventerrein in goed overleg met de betrokkenen plaatsvinden, ziet het Ministerie geen aanleiding voor op- of aanmerkingen.

Overweging

In de visie van de gemeente Oudewater dienen hinderveroorzakende bedrijven elders binnen de gemeente dan wel op een regionaal bedrijventerrein te worden gehéruisvest. In het verlengde hiervan is het beleid erop gericht om de voorwaarden voor verplaatsing van bedrijvigheid te creëren. Verplaatsing geschiedt echter altijd op vrijwillige basis en in overleg met de betreffende bedrijven.

7. Rijksdienst voor de Monumentenzorg (brief d.d. 12-03-03)

Procedure cultuurhistorisch advies

Geconstateerd wordt dat de rol van het cultuurhistorisch advies onvoldoende expliciet is vastgelegd. Om een zorgvuldige afweging bij de in de voorschriften opgenomen vrijstellingen te waarborgen, is het nodig dat de voorschriften voorzien in een inzichtelijke besluitvormingsprocedure, waarin de beoordeling van een bouwplan op de inpassing in het stadsgezicht expliciet verwoord is. Verzocht wordt om de betrokkenheid van de welstands-/monumentencommissie bij de beoordeling van bouwplannen, via de Begripsbepalingen, formeel juridisch in het bestemmingsplan te regelen.

In het geval van een vrijstelling zal aan de hand van de toelichting op de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht en de paragrafen 6 en 7 van het bestemmingsplan getoetst moeten worden of het beschermd stadsgezicht niet onevenredig aangetast wordt. Verzocht wordt om de Begripsbepalingen, de verschillende vrijstellingsmogelijkheden en de Algemene bepalingen aan te vullen.

Tevens komen in de toelichting enkele waardevolle ruimtelijke analyses voor. Verzocht wordt om aan te geven op welke wijze dergelijke kwaliteitsaspecten bij de beoordeling van bouwplannen betrokken worden.

Overweging

Het wordt niet noodzakelijk geacht om de genoemde begrippen in de begripsbepalingen op te nemen, aangezien de gehanteerde begrippen voldoende eenduidig worden geacht.

In hoofdstuk II van de voorschriften is per type hoofdgebouw (rijks- of gemeentelijke monumenten, cultuurhistorisch waardevol gebouw, en overige hoofdgebouwen) opgenomen welke vrijstellingsbevoegdheden, onder welke voorwaarden van toepassing zijn.

De betrokkenheid van de welstands- en/of monumentencommissie bij de beoordeling van bouwplannen is formeel-juridisch geregeld via de Woningwet, de Monumentenwet, de gemeentelijke bouwverordening en de gemeentelijke monumentenverordening. Zoals in de juridische planbeschrijving is aangegeven is welstand, met het opnemen van de eis van welstand in de Woningwet, een zelfstandig instrument voor de bewaking van de ruimtelijke kwaliteit naast het bestemmingsplan geworden. Artikel 12a van de per 1 januari gewijzigde Woningwet verplicht de gemeente tot het opstellen van een welstandsnota. Deze nota dient als een van de kaders voor het beoordelen of een bouwvergunning verleend kan worden.

In januari 2004 is de eerste versie van de Welstandsnota ter inzage gelegd. Het voorneemen is om de Welstandsnota vóór juli 2004 vast te stellen

Inventarisatie

Verzocht wordt om de groene kwaliteiten nader te inventariseren en te waarderen en daarop gebaseerd het onderscheid tussen Tuin en Erven te nuanceren. Tegelijkertijd dient onderzocht te worden of de geboden mogelijkheid om de erven bij Detailhandel en dergelijke voor 80% te bebouwen in het geval van grote erven niet te fors is.

Overweging

Het onderscheid tussen T (Tuin) en E (Erven) is totstandgekomen op basis van een inventarisatie van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten. Daar waar voor het hoofdgebouw een tuin aanwezig is en bebouwing voor het hoofdgebouw als ongewenst wordt beschouwd, is de bestemming T gehanteerd. Middels deze systematiek wordt aangesloten bij de voor- en achterkantenbenadering van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningsplichtige bouwwerken. In de vigerende bestemmingslegging is echter op een aantal locaties ook aan de achterzijde van hoofdgebouwen de bestemming T opgenomen. Daar waar bebouwing ongewenst is, blijft deze bestemmingslegging gehandhaafd.

Het behoud van detailhandel in de binnenstad wordt door de gemeente van grote betekenis geacht voor een levendig en economisch duurzaam centrum. Hiervoor is het noodzakelijk dat er uitbreidingsruimte aan de aanwezige vestigingen wordt geboden. Met de regeling van 80% erfbouwing wordt aangesloten bij de vigerende regeling. Overigens geldt dit alleen indien geen woning op de begane grond aanwezig is.

Wijngaardstraat

Ten aanzien van de Wijngaardstraat wordt, gezien de specifieke stedenbouwkundige situatie, aanbevolen om de karakteristiek van deze achterstraat met lage bebouwing in de rooilijn veilig te stellen door middel van de bestemming G (Garages en bergingen).

Overweging

Het opnemen van de bestemming G (Garages en bergingen) in de rooilijn garandeert niet dat deze bouwwerken daadwerkelijk gerealiseerd worden en – als ze gerealiseerd worden – dat deze daadwerkelijk in de rooilijn gebouwd worden, tenzij dit expliciet in de voorschriften is geregeld.

Het beeld dat ontstaat indien de bebouwingswanden geheel uit garages en bergingen bestaan, voldoet niet aan de ruimtelijke kwaliteit die in de binnenstad gewenst wordt. Mede om deze reden zijn langs de Wijngaardstraat 2 zones met de wijzigingsbevoegdheid II opgenomen. De bestemming G en andere van toepassing zijnde bestemmingen mogen op basis hiervan worden gewijzigd in de bestemming W (Woondoeleinden), mits aan de randvoorwaarde van het realiseren van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein kan worden voldaan.

Herinrichtingsplannen

Verzocht wordt om expliciet in de voorschriften te regelen dat herinrichtingsplannen voor de openbare ruimte getoetst moeten worden op cultuurhistorische aspecten.

Overweging

Het toetsen van herinrichtingsplannen op cultuurhistorische aspecten volgt uit de aanwijzing als beschermd stadsgezicht. In de toelichting zal dit nog expliciet worden aangegeven.

Hoogteaanduiding

Gelet op onder meer de grote hoogte van een aantal bouwwerken in het plangebied, is de opname van het toetsingscriterium "mits geen onevenredige afbreuk aan het beschermd stadsgezicht wordt gedaan" met betrekking tot de hoogteaanduidingen gewenst.

Overweging

De op de plankaart opgenomen maximaal toegestane goot- en/of bouwhoogten zijn in nagenoeg alle gevallen afgestemd op de feitelijk aanwezige situatie. Daar waar nieuwe ontwikkelingen worden voorzien of mogelijk gemaakt, wordt met de hoogteaanduiding aangesloten op de nabijgelegen bestaande bebouwing. Een nadere afweging wordt niet noodzakelijk geacht.

Procedure wijzigingsbevoegdheid

Verzocht wordt om in artikel 36 eerste lid te regelen dat de Rijksdienst voor de Monumentenzorg gehoord wordt over de uitwerking van het woningbouwproject in de Wijngaardstraat.

Overweging

In artikel 35 zal het inwinnen van advies van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg als voorwaarde voor toepassing van de bedoelde wijzigingsbevoegdheid worden gesteld.

Hoogtematen rijks- en gemeentelijke monumenten

Geadviseerd wordt om voor beschermde monumenten een nadere hoogte te bepalen. In het geval van calamiteiten is op deze wijze een passend stedenbouwkundig kader voorhanden.

Overweging

Bij de aanwijzing als monument is een aantal aspecten van de betreffende panden vastgelegd. Verder is in artikel 3 lid 2 opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding "rijksmonument" of "gemeentelijk monument" de aanduidingen op de kaart gelden en dat de horizontale en verticale maten alsmede de dakvorm, de dakhelling en de afstanden tot hoofdgebouwen zoals aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan, niet mogen worden gewijzigd. In artikel 3 lid 3 zijn de voorwaarden waaronder burgemeester en wethouders vrijstelling van het bepaalde in lid 2 mogen verlenen opgenomen. Ingeval van een calamiteit waarbij het pand verdwijnt, heeft het betreffende bestemmingsvlak op

de plankaart nog steeds deze aanduiding en blijven de voorwaarden uit artikel 3 dus van kracht. Artikel 3 vormt daarmee ook na het verdwijnen van het monument nog steeds het toetsingskader.

Artikel 3

Het horen van de RDMZ conform artikel 3 lid 4 wordt als overbodig beschouwd, aangezien het standpunt van de RDMZ in een eerder stadium in het kader van de voorgeschreven procedures ingevolge artikel 16 van de Monumentenwet reeds bepaald is.

Overweging

Artikel 3 lid 4 wordt geschrapt. Bij rijks- en gemeentelijke monumenten is er op basis van de Monumentenwet sprake van afstemming tussen burgemeester en wethouders en de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, zonder dat dit in het bestemmingsplan geregeld hoeft te worden.

Reactie

Met verwerking van het commentaar zal het plan gekwalificeerd worden als een beschermend plan als bedoeld in artikel 36 van de Monumentenwet.

Overweging

In de toelichting zal expliciet worden aangegeven dat het bestemmingsplan beschouwd dient te worden als een beschermend plan als bedoeld in artikel 36 van de Monumentenwet.

8. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (brief d.d. 26-03-03)

De Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek heeft een adviserende rol in de Provinciaal Planologische Commissie (PPC). Met het oog hierop zal een definitieve beoordeling van het voorontwerpbestemmingsplan later volgen.

Wel worden reeds de onderstaande opmerkingen geplaatst.

Verdrag van Malta

Het Verdrag van Malta, waar in de paragrafen Archeologie naar verwezen wordt, is in 1992 tot standgekomen in plaats van 1998.

Overweging

De toelichting zal hierop worden aangepast.

Bodemarchief

Gevraagd wordt hoe de gemeente om zal gaan met het aanwezige bodemarchief.

Overweging

De aanwezige archeologische waarden zijn beschermd middels de (mede)bestemming Archeologisch waardevol gebied (artikel 28). In lid 3 is opgenomen dat alvorens vrijstelling wordt verleend op basis van archeologisch onderzoek, dient te worden aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad. Dit is conform de huidige procedure. In de praktijk betekent dit meestal dat gelijktijdig met graafwerkzaamheden een controle door een deskundige wordt uitgevoerd.

Bouwhoogten

Opgemerkt wordt dat de in artikel 28 lid 2 opgenomen beperking van de bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet ter zake doen voor de bescherming van de Archeologische waarden.

Overweging

De betreffende hoogtebepaling zal worden geschrapt.

Afwegingskader aanlegvergunningen

Tenslotte wordt gevraagd op grond van welke criteria burgemeester en wethouders aanlegvergunningen gaan verlenen.

Overweging

Het gehanteerde criterium is dat er geen onevenredige schade aan de aanwezige archeologische waarden wordt toegebracht.

9. Stichting Dorp Stad & Land (brief d.d. 16-06-03)**Reactie**

Geadviseerd wordt om de werkgroep Welstandsnota Oudewater bij het screenen van het voorontwerpbestemmingsplan te betrekken.

Voor een inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de reactie van de monumentencommissie.

Overweging

Verwezen wordt naar de reactie onder 10.

10. Monumentencommissie (brief d.d. 14-08-03)**Reactie**

De monumentencommissie geeft aan de plankaart en de voorschriften op hoofdlijnen te hebben beschouwd. Gevraagd wordt om de opmerkingen van de heer Bos (memo 13 juni 2003) met betrekking tot de plankaart in het definitieve plan te verwerken:

Artikel 28

Wat is de zin van artikel 28 lid 2.

Overweging

Artikel 28 is naar aanleiding van actuele inzichten op onderdelen enigszins aangepast. De opgenomen beperking van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen, zijnde is hierbij geschrapt.

Artikel 28

Wat is de zin van de woorden in artikel 28 lid 3: "ten behoeve van samenvallende bestemmingen" zie ook: "aanvullende informatie" onder *Bebouwing*. Daarbij is het wel goed om ook de in artikel 28 lid 9 bedoelde kwaliteitsnorm te noemen, aangezien de toepassing van dit artikel dan meetbaar wordt.

Overweging

De bestemming Archeologisch waardevol gebied is een medebestemming die voor het gehele plangebied geldt. "Samenvallende bestemming" verwijst in dit geval naar de bestemming die met de bestemming Archeologisch waardevol gebied samenvalt. Het is niet duidelijk wat de spreker bedoelt met de opmerking over "aanvullende informatie".

Artikel 28

Verzocht wordt om de zinsnede: "en vergelijkbare ondergeschikte bebouwing" bij artikel 28 lid 5a in te voegen in plaats van een letterlijke opsomming. Verder wordt verzocht om aan lid 5b toe te voegen: "voorzover niet dieper dan 30 cm onder het gemiddeld maaiveld de grond wordt geroerd", dit in verband met de aanleg van kelders.

Overweging

De term "vergelijkbare ondergeschikte bebouwing" is naar de mening van de gemeente niet eenduidig genoeg. Hierdoor treedt onzekerheid op over de vraag voor welke bouwwerken wel en voor welke geen vrijstelling verleend dient te worden.

De bepaling in lid 5 onder b wordt aangepast, in die zin dat geen vrijstelling is vereist, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

Artikel 29

Gevraagd wordt of er in artikel 29 geen verband met artikel 28 en 26 gelegd dient te worden.

Overweging

In artikel 29 lid 1 zal tot uitdrukking worden gebracht dat de aanlegvoorschriften uit de artikelen 26 en 28 onverminderd van toepassing zijn.

Artikel 28

Gevraagd wordt wat de zin is van artikel 28 lid 7 en of er niet moet staan dat de aanlegvergunning wordt verleend indien is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn? Verwezen wordt naar de bijlage leden 2 en 3, mede in relatie tot artikel 28 lid 9.

Overweging

Indien aangetoond is dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, is het niet verboden de genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.

Reactie

Verzocht wordt om de gemaakte opmerkingen ook in het bestemmingsplan Kern aan te passen.

Overweging

Voorzover relevant zullen de gemaakte opmerkingen ook bij het bestemmingsplan Kern betrokken worden.

Artikel 3

Wat is de zin van de in artikel 3 lid 6b opgenomen bepaling dat de verandering een toename van de inhoud van de woning tot gevolg dient te hebben?

Overweging

De betreffende bepaling wordt geschrapt.

Monumentale bomen

Geconstateerd wordt dat er enkele fouten in de gehanteerde lijst met monumentale bomen zijn.

Overweging

In 2004 wordt een geactualiseerde lijst vastgesteld. Deze lijst zal in het bestemmingsplan worden verwerkt.

Plankaart

Er worden diverse opmerkingen over de plankaart gemaakt.

Overweging

Voorzover noodzakelijk wordt de plankaart hierop aangepast.

Kazerneterrein

Aandacht wordt gevraagd voor het zogenaamde Kazerneterrein. Door de wijzigingen in de bestemmingsplangrens ten opzichte van het vigerende plan valt het terrein buiten het plangebied. Het terrein grenst echter direct aan de A-zone. Tenslotte wordt ervan uitgegaan dat de grenzen van het beschermd stadsgezicht ongewijzigd blijven ten opzichte van de vigerende begrenzing.

Overweging

Het genoemde terrein valt inderdaad buiten de A-zone, maar maakt wel deel uit van het beschermd stadsgezicht. De grenzen van het beschermd stadsgezicht blijven ongewijzigd.

11. KPN: OVN OAS Rayon Midden (brief d.d. 02-04-03)**Reactie**

Verzocht wordt om te controleren of in het gebied straalverbindingsspaden aanwezig zijn.

Overweging

De aanwezigheid van straalpaden is onderzocht, waarbij is geconstateerd dat er geen straalverbindingen aanwezig zijn. De toelichting zal op dit punt worden aangevuld.

12. REMU (brief d.d. 02-04-03)**Reactie**

In het voorontwerpbestemmingsplan ontbreken vrijstellingsbepalingen voor het oprichten van transformator- en gasstations.

Overweging

Nutsvoorzieningen van beperkte omvang zijn sinds 1 januari 2003 vergunningvrij. Voor iets grotere nutsvoorzieningen (tot een brutovloeroppervlak van maximaal 25 m² en een bouwhoogte van maximaal 5 m) kunnen burgemeester en wethouders op basis van artikel 19 lid 3 WRO juncto artikel 20 Bro vrijstelling verlenen van de bepalingen in het bestemmingsplan. Het is daarom niet nodig om een vrijstellingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen.

13. Geschiedkundige Vereniging Oudewater (brief d.d. 21-04-03)**Reactie**

De Geschiedkundige Vereniging Oudewater ziet naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan voortsnog geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

Overweging

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

14. Hydron (brief d.d. 23-04-03)**Reactie**

Bij iedere openbare weg, waarlangs leidingen en kabels van de nutsvoorzieningen worden gelegd, dient een strook openbare grond te worden gereserveerd aan de voorzijde van eventuele bebouwing. Deze strook dient vrij te blijven van gesloten verharding en beplanting, waarbij de afstand tussen bomen en kabels minimaal 2 m moet bedragen. Verzocht wordt om dit in het bestemmingsplan te regelen.

Het beleid van Hydron Midden-Nederland BV is erop gericht om de kosten voor aanleg en verplaatsing van hoofdleidingen voor bedrijventerreinen aan de gemeente door te berekenen. Tevens dient de grondsamenstelling van de leidingstroken zodanig te zijn dat de leidingen zonder gevaar voor verontreiniging van drinkwater en aantasting en/of beschadiging van het leidingmateriaal kunnen worden gelegd en onderhouden. Extra te maken kosten worden tevens aan de gemeente doorberekend. Verzocht wordt om in de exploitatieopzet hiermee rekening te houden.

Overweging

Bij het uitvoeren van werken/werkzaamheden en het voorbereiden van bouwplannen zal met het reserveren van een onbebouwde strook grond als beschreven rekening worden gehouden.

De opmerking met betrekking tot het doorberekenen van de kosten wordt voor kennisgeving aangenomen.

15. Natuur- en Milieufederatie Utrecht (brief d.d. 01-05-03)**Reactie**

De Natuur- en Milieufederatie Utrecht kan zich goed vinden in de visie en wijze waarop naast cultuurhistorische waarden ook natuurwaarden en het stedelijk groen in beide ontwerpbestemmingsplannen is verwerkt en de aandacht die besteed wordt aan het aspect luchtkwaliteit. De

Federatie ziet derhalve naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad voorsnog geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

Overweging

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

16. Kamer van Koophandel Utrecht (brief d.d. 19-05-03)

Uitbreidingsruimte

De Kamer van Koophandel onderschrijft het voorgenomen beleid om tot menging van kleinschalige beroeps- en bedrijfsfuncties met de woonfunctie te komen. Voor de continuïteit van de aanwezige bedrijven acht de Kamer van Koophandel een uitbreidingsruimte van 15% tot 20% per bedrijf van groot belang. Indien er geen regelingen voor uitbreiding van de bedrijfsruimte zijn opgenomen, verzoekt de Kamer van Koophandel om dit alsnog te doen.

Overweging

In de voorschriften is per bestemming beschreven onder welke voorwaarden de gronden voor welke functie gebruikt kunnen worden. Voor het bouwvlak geldt daarbij dat dit voor 100% bebouwd mag worden voor de betreffende bestemming. Gezien de hoge dichtheden in de binnenstad, kan niet voor alle bedrijvigheid/kantoorfuncties een uitbreidingsruimte van 15% tot 20% buiten het opgenomen bouwvlak gegarandeerd worden. Waar erven aanwezig zijn is uitbreiding onder de in artikel 20 gestelde voorwaarden mogelijk.

Uitbreidingsruimte/Bedrijfsverplaatsing

Het is niet duidelijk waar de in de toelichting uitgesproken wens voor uitbreidingsruimte voor detailhandel- en horecavestigingen in de binnenstad op gebaseerd is. Tevens is onduidelijk waar de uitbreidingsmogelijkheden gesitueerd zijn en om hoeveel vestigingen het gaat.

Op twee locaties in het plangebied zijn bestaande bedrijven wegbestemd in verband met bedrijfsverplaatsing. De Kamer van Koophandel hecht er veel waarde dat dit in goed overleg met de betrokkenen gebeurt.

Overweging

Er valt een toenemende druk op het winkelbestand waar te nemen, zowel met betrekking tot de kwaliteit, de kwantiteit als de variatie. De gemeente wil een regisserende rol vervullen bij het versterken van het winkelapparaat. Het behoud van een breed winkelapparaat is van belang voor het behoud van de leefbaarheid van de stad. Een van de mogelijkheden voor het behouden en waar mogelijk versterken van de winkelvoorzieningen ligt in het bieden van uitbreidingsruimte. In veel gevallen wordt uitbreidingsruimte geboden op de bij het hoofdgebouw horende gronden met de bestemming Erf. Dit betekent dat per specifieke situatie de uitbreidingsmogelijkheden geïncventariseerd dienen te worden, zodra het voornemen tot uitbreiden bestaat.

Aangezien de twee wegbestemde bedrijven teveel overlast voor de omliggende functies opleveren en over onvoldoende uitbreidingsruimte beschikken voor een goede bedrijfsvoering, hebben de betrokkenen zelf tot bedrijfsverplaatsing besloten. De rol van de gemeente bestaat uit het faciliteren van deze ontwikkeling door voor de betreffende bedrijven kansen te bieden op het bedrijventerrein.

Parkeren

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat door middel van het uitbreiden van de blauwe zone de parkeerproblematiek in de binnenstad kan worden opgelost. Het gevolg zal echter een verhoogde parkeerdruk in de omringende gebieden zijn. Verzocht wordt om de mogelijkheid te bekijken om het aantal plaatsen voor langparkeerders zowel binnen als buiten de zone te verhogen.

Overweging

De bebouwing binnen de zone is intensief. Het gevolg is dat er weinig ruimte is om nieuwe parkeergelegenheden in te passen. Daar komt bij dat ook de verkeersstructuur in het centrum slechts een beperkte capaciteit heeft. Autoverkeer binnen het plangebied wordt derhalve niet

gestimuleerd. Indien zich echter kansen voordoen om de parkeercapaciteit op een verantwoorde manier te verhogen zal hiervan gebruik worden gemaakt.

21. Provinciale Planologische Commissie (brief gedateerd 31 maart 2005, ontvangen 6 april 2005)

De reactie van de PPC in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro, betreft een gecombineerde reactie op zowel het plan Binnenstad als het plan Kern.

Het Provinciale beleid

De Provinciale Planologische Commissie (PPC) geeft aan dat de beide bestemmingsplannen in overeenstemming zijn met de provinciale beleidskaders.

Planbeoordeling

Archeologisch waardevol gebied

De PPC merkt met betrekking tot de opgenomen regeling ter bescherming van het archeologisch waardevol gebied het volgende op: de regeling waarbij voor de gebieden met de medebestemming Archeologisch waardevol gebied een bouwverbod geldt dat slechts na vrijstelling kan worden opgeheven lijkt op het eerste gezicht complex, maar met de regeling zijn de archeologische waarden op een adequate wijze beschermd.

Wel wordt aandacht gevraagd voor de situatie waarbij er op basis van de voorschriften momenteel geen vrijstelling (en archeologisch onderzoek) vereist is bij de vervanging van bestaande panden, voorzover de oppervlakte daarbij niet wordt uitgebreid (artikel 27 lid 4 onder a.). Theoretisch kunnen hierdoor nieuwe kelders gerealiseerd worden. Verzocht wordt om ook hiervoor de vereisten van een archeologisch onderzoek op te nemen, omdat ook in dit geval archeologische waarden kunnen worden aangetast.

Beantwoording

Er is voor gekozen om geen archeologisch onderzoek te vereisen indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing waarbij de oppervlakte, voorzover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid. Deze keuze is het resultaat van een belangenafweging tussen de belangen van de burgers enerzijds en het beschermen van de archeologische waarden anderzijds. De gemeente wil burgers niet in alle gevallen verplichten tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek (mede vanwege de daarmee samenhangende kosten). Bovendien is het bodemarchief onder bestaande gebouwen vaak al geheel of gedeeltelijk verstoord.

Conclusie: de opgenomen regeling wordt gehandhaafd.

Wonen

De PPC spreekt haar waardering uit voor de wijze waarop in de toelichting van beide plannen aandacht wordt besteed aan het aspect wonen. Wel vraagt de PPC zich af of de locatie Westerwal daadwerkelijk als huisvestingslocatie voor ouderen kan fungeren. Dit aangezien er geen zicht is op realisatie van dit buiten de betreffende plangebieden liggende project en betwijfeld wordt of de woningtypen geschikt zullen zijn voor ouderen.

Beantwoording

De betreffende locatie ligt inderdaad buiten de plangebieden. Gezien de nabijheid tot de binnenstad, heeft de realisatie van nieuwe woningen in het kader van dit project echter wel invloed op de woningmarkt binnen de plangebieden. Aan de Westerwal worden onder andere appartementen gerealiseerd, die naar mening van de gemeente ook geschikt zullen zijn voor ouderen.

Conclusie: de bestemmingsplannen blijven ongewijzigd.

De plankaart

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de aanpassing van het profiel van de N228 door het opnemen van een rotonde ter plekke van de Zwier Regelinkstraat. Ter plekke van de

aansluiting van de N228 op IJsselvere, is het beoogde profiel echter niet opgenomen binnen de verkeersdoeleindenbestemming. Verzocht wordt om de plankaart hierop aan te passen.

Beantwoording

Met het verzoek wordt ingestemd. De plankaart wordt aangepast.

Conclusie: De plankaart wordt aangepast.

De toelichting

De PPC stelt dat niet te beoordelen is of er een watertoetsadvies door de Waterschappen is gegeven. Verder wordt gemeld dat er een overleg met de waterbeheerder heeft plaatsgevonden over de watertoets. Tevens wordt gevraagd of een artikel 10 Bro advies van de waterbeheerders is ontvangen.

Beantwoording

Er heeft inderdaad overleg met de waterbeheerder plaatsgevonden. Er is een wateradvies van het Hoogheemraadschap ontvangen dat is verwerkt in de paragraaf met betrekking tot de waterhuishouding (respectievelijk paginanrs. 41 en 44 van de bestemmingsplannen Kern en Binnenstad). In het kader van overleg ex artikel 10 Bro zijn de voorontwerpbestemmingsplannen naar de waterbeheerder gestuurd. De gemeente heeft geen formele overlegreactie ontvangen.

Conclusie: de inhoud van het wateradvies en de consequenties voor de plannen zal explicieter in de plannen worden vermeld.

Utrechtsestraatweg

In het voorontwerpbestemmingsplan Kern was, in verband met vervangende nieuwbouw aan de Utrechtsestraatweg, gekozen voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. In het ontwerpbestemmingsplan is dit zodanig aangepast, dat de oorspronkelijke bestemming Woondoel-einden uit het vigerende plan is opgenomen met een aangepast bouwvlak. De PPC stelt dat ook bij deze oplossing sprake is van een nieuwe situatie waarbij een geluidsgevoelige bestemming wordt mogelijk gemaakt. Dit betekent dat akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai noodzakelijk is. Indien de geluidsbelasting meer dan 50 dB(A) bedraagt, is een Verzoek hogere waarde mogelijk, aangezien het vervangende nieuwbouw betreft.

Beantwoording

Inmiddels is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarvan de resultaten in de toelichting van het plan verwerkt zijn. Uit het onderzoek met de Standaard Rekenmethode I (SRM I) blijkt dat de 65 dB(A)-contour (uiterste grenswaarde) op 10 m uit de as van de weg is gelegen. Gezien de verschijningsvorm van de overige bebouwing aan deze zijde van de Utrechtsestraatweg, is het echter ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst om de woning meer terugliggend op het perceel te bouwen. Voor het gedeelte van het perceel dat direct aan de Utrechtsestraatweg grenst is daarom, evenals bij de belendende percelen, een tuinbestemming opgenomen. De grens van deze tuinbestemming ligt op meer dan 10 m uit de as van de weg. Hierdoor blijft de geluidsbelasting op het gedeelte van het perceel waar de bouw van één woning wordt mogelijk gemaakt onder de uiterste grenswaarde. Aangezien de voorkeursgrenswaarde wel wordt overschreden, is een Verzoek hogere grenswaarden bij de provincie ingediend voor een geluidsbelasting van 65 dB(A).

Conclusie: Aan de zijde van het perceel grenzend aan de Utrechtsestraatweg wordt een tuinbestemming opgenomen. Het resultaat van het akoestische onderzoek wordt in het bestemmingsplan Kern verwerkt.

Economische uitvoerbaarheid

De PPC merkt op dat gegevens met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid van de mogelijk gemaakte nieuwe ontwikkelingen ontbreken.

Beantwoording

Met de Woningbouwvereniging is aangaande de mogelijk gemaakte ontwikkelingen een PPS-overeenkomst afgesloten. In het bestemmingsplan zal verwezen worden naar deze overeenkomst. Deze overeenkomst zal bij het bestemmingsplan ter visie worden gelegd. Conclusie: De hoofdstukken met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid worden aangevuld.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het verslag van de inspraak vormt geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Beschermde stadsgezicht Binnenstad / Standpunt Rijksdienst voor de Monumentenzorg

De Rijksdienst voor de Monumentenzorg (RDMZ) deelt de mening niet dat met de opgenomen regeling de bescherming van het beschermde stadsgezicht afdoende is gewaarborgd. Gevraagd wordt om te waarborgen dat in geval van het verlenen van vrijstelling aan de waarden van het beschermde stadsgezicht geen onevenredige afbreuk wordt gedaan. Voorgesteld wordt om in de voorschriften te verwijzen naar de in de toelichting opgenomen beschrijving van het beschermde stadsgezicht en de hoofdstukken 6 en 7 of de wezenlijke aspecten uit de toelichting met betrekking tot het tegengaan van onevenredige aantasting van het beschermde stadsgezicht in de voorschriften te verwerken.

Beantwoording

Het koppelen van de voorschriften aan een beschrijving in de toelichting is juridisch niet mogelijk. Naar het oordeel van de gemeente is het niet nodig om de voorschriften aan te vullen. Er is namelijk al een gedetailleerde regeling opgenomen waarbij, waarnodig, een onderscheid is gemaakt naar deelgebied (A, B, of C) en waarbij veelal ook een relatie wordt gelegd met het stads- en/of straatbeeld (onder ander in artikel 3). Deze begrippen zijn in de begripsbepaling omschreven. De voorschriften geven derhalve een duidelijk afwegingskader ter bescherming van de waarden van het beschermde stadsgezicht. De plantoelichting biedt verdere aanknopingspunten voor de belangenafweging die een in concreet geval moet worden gemaakt. Zeker nu een adviesplicht voor de Monumentencommissie bij vrijstellingsbevoegdheden wordt opgenomen (zie reactie met betrekking tot Artikel 36 Monumentenwet), zijn de waarden van het beschermde stadsgezicht naar oordeel van de gemeente voldoende gewaarborgd.

Conclusie: De regeling wordt gehandhaafd. Wel wordt in het plan Binnenstad bij vrijstellingsbevoegdheden de adviesplicht voor de Monumentencommissie opgenomen.

Wijngaardstraat

De RMDZ stelt dat de stedenbouwkundige karakteristiek van het achtergebied aan de Wijngaardstraat met de bestemming Erven onvoldoende is gewaarborgd.

Beantwoording

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro heeft de RMDZ gevraagd om voor deze gronden de bestemming Garages en bergingen op te nemen:

Ten aanzien van de Wijngaardstraat wordt, gezien de specifieke stedenbouwkundige situatie, aanbevolen om de karakteristiek van deze achterstraat met lage bebouwing in de rooilijn veilig te stellen door middel van de bestemming G (Garages en bergingen).

Daar op is het volgende geantwoord:

Het opnemen van de bestemming G (Garages en bergingen) in de rooilijn garandeert niet dat deze bouwwerken daadwerkelijk gerealiseerd worden en – als ze gerealiseerd worden – dat deze daadwerkelijk in de rooilijn gebouwd worden, tenzij dit expliciet in de voorschriften is geregeld.

Het beeld dat ontstaat indien de bebouwingswanden geheel uit garages en bergingen bestaan, voldoet niet aan de ruimtelijke kwaliteit die in de binnenstad gewenst wordt. Mede om deze reden zijn langs de Wijngaardstraat 2 zones met de wijzigingsbevoegdheid II opgenomen. De bestemming E (Erven) en andere van toepassing zijnde bestemmingen mogen op basis hiervan worden gewijzigd in de bestemming W (Woondoeleinden), mits aan

de randvoorwaarde van het realiseren van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein kan worden voldaan.

In aanvulling op deze beantwoording kan nog gemeld worden dat binnen de bestemming Erven het realiseren van garages en bergingen ook mogelijk is. Daarnaast zijn al eerder, met instemming van de RMDZ, in de Wijngaardstraat 5 woningen en in de Huygensteeg 4 woningen gerealiseerd. Hierdoor zijn bij de omwonenden verwachtingen gewekt omtrent de bouw mogelijkheden in dit gebied.

Hoewel door de bouw van woningen in de Wijngaardstraat het functionele onderscheid tussen het achtergebied en de Leeuweringerstraat, Markt-oostzijde, Korte Havenstraat en de Kapellenstraat verkleind, blijft het ruimtelijk onderscheid tussen de gebieden in stand, doordat binnen de bestemming Erven alleen kleinschalige bebouwing is toegestaan (bouwhoogte 4,5 m).

Daarnaast is van belang dat het bestaande onderscheid in karakter ook grotendeels bepaald wordt door het functionele onderscheid tussen de gebieden. In de Leeuweringerstraat, Markt-oostzijde, Korte Havenstraat en de Kapellenstraat nemen naast woondoel-einden ook detailhandel, horeca en maatschappelijke functies een belangrijke plaats in. Het onderscheid in uitstraling van de gebieden (druk winkelgebied, rustig achtergebied) blijft hierdoor intact. Het inrichten van de tuin achter de Oud Katholieke Kerk als stads-tuin/stilteplek past ook in dit beeld.

Conclusie: De bestemming Erven wordt gehandhaafd.

Herinrichtingsplannen

Verzocht wordt om in de voorschriften op te nemen dat ook herinrichtingsplannen voor de openbare ruimte aan de beschrijving van het beschermd stadsgezicht worden getoetst.

Beantwoording

Voor zone A zal het aanlegvergunningstelsel, dat is opgenomen in de bestemming Beschermd stadsgezicht, worden uitgebreid.

Naar aanleiding van de artikel 10 Bro-reactie is al in de juridische planbeschrijving expliciet vermeld dat: "Uit de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht volgt dat alvorens de openbare ruimte wordt heringericht, de plannen op cultuurhistorische aspecten worden getoetst."

Conclusie: Het aanlegvergunningstelsel in artikel 28 Beschermd stadsgezicht van het plan Binnenstad wordt uitgebreid.

Artikel 36 van de Monumentenwet

De RMDZ acht het bestemmingsplan op basis van artikel 36 van de monumentenwet onvoldoende beschermend. Gevraagd wordt om als voorwaarde voor het verlenen van vrijstelling door burgemeester en wethouders op te nemen dat de Monumentencommissie moet worden geraadpleegd.

Beantwoording

De genoemde voorwaarde wordt in de betreffende voorschriften opgenomen.

Conclusie: Het plan Binnenstad wordt conform het voorstel aangepast.

bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1. Toelichting aanwijzing beschermd stadsgezicht

1

In het begin van de 12^e eeuw is Oudewater in een nog onontgonnen moerasgebied op een zandafzetting bij de monding van de Linschoten in de Hollandsche IJssel tot ontwikkeling gekomen. Politieke oogmerken, gericht tegen de graven van Holland, hebben rond 1265 de bisschop van Utrecht doen besluiten aan deze, in het grensgebied van het Sticht gelegen, nederzetting stadsrechten te verlenen. Rond de jonge nederzetting werd een eenvoudige versterking, bestaande uit aarden wallen voorzien van houten palissaden, opgeworpen.

Voorals in het begin van de 14^e eeuw, toen voor Oudewater na de verpanding in 1285 door de bisschop aan Floris V van Holland een periode van rust aanbrak, heeft de stad zich tot een handels- en scheepvaartcentrum van bescheiden betekenis voor de directe omgeving kunnen ontwikkelen.

Financiële hulp van de graaf van Holland maakte het in 1321 mogelijk de oorspronkelijke omwalling te vervangen door stenen muren; het toen afgebakende stadsgebied heeft tot halverwege de 19^e eeuw aan de inwoners voldoende levensruimte geboden.

Van de tweede helft van de 14^e eeuw tot aan het einde van de 16^e eeuw raakte Oudewater vele malen bij gevechtshandelingen betrokken: de oorlogen tussen de Hollandse graven en de bisschoppen van Utrecht, de Hoekse en Kabeljauwse twisten en de oorlog met Spanje; het Spaanse beleg van 1575 heeft de stad vrijwel volledig verwoest achtergelaten.

In de 17^e eeuw is weer hernieuwde welvaart te bemerken; het is vooral de touwfabricage geweest, die de functie als streekcentrum heeft versterkt. De in de omgeving verbouwde hennep werd in de stad op de markt gebracht en daarna tot touw en netten voor de koopvaardij en de visserij verwerkt.

De 17^e-eeuwse patriciërshuizen aan de Markt en de Havenstraat getuigen van deze bloeiperiode.

De in groten getale bewaard gebleven trapgevels, die in hoge mate het stadsbeeld bepalen, wijzen er tevens op dat Oudewater zich in de volgende eeuwen als een betrekkelijk welvarend stadje heeft weten te handhaven, zonder dat er echter van een opgaande lijn sprake is geweest. Het ontbreken van politieke betekenis en van nieuwe stuwende industrieën in de 18^e en 19^e eeuw is een van de belangrijkste oorzaken van deze stilstand.

Op het door Jacob van Deventer rond 1560 vastgestelde kaartbeeld is een stratennet weergegeven dat, behoudens aan de zuidzijde, vrijwel volledig overeenkomt met dat van de huidige plattegrond van de stadskern.

De stad is omgeven door een dubbele gracht en een muur (de eerder vermelde van 1321) met een aantal torens en vier hoofdboorten. Het beloop van de muur, die een vrijwel rechthoekig gebied van 300 x 700 m omvat, is voor driekwart gedeelte in de huidige situatie terug te vinden: in de Lange Burchwal, de Biezenwal en de Noord- en Oost IJsselkade.

Het beloop van de korte zijde van de rechthoek, die volgens de kaart van Jacob van Deventer tot ± 60 tot 75 m ten zuiden van de St. Janstraat, evenwijdig daaraanlopend, de IJsselkade met de Burchwal verbond, is onherkenbaar geworden.

De IJssel vormt een gedeelte van de westelijke stadsbuitengracht, en het huidige IJsselverre – rond 1560 wel bebouwd – is niet in het ommuurde stadsgebied opgenomen. Vier poorten sluiten de stad van de belangrijkste uitvalswegen af: de Linschoter- en de Broekerpoort, waaraan gelijknamige straatnamen herinneren, de IJsselpoort, voor de huidige ophaalbrug en de Utrechtse poort, gelegen in het verlengde van de huidige Kapellestraat.

Bij de Linschoterpoort is een kasteel weergegeven, dat tussen 1321 en 1379 gebouwd is en wederom in 1585 met behoud van de poort gesloopt, omdat het onderhoud de eigenaar van het slot, de stad Oudewater, die in tegenstelling met de steden in de omgeving niet tot een heerlijkheid behoort heeft, te zwaar woog.

Van de weergegeven openbare gebouwen is de situering van de N.H.-kerk, de Waag en het Ursula klooster herkenbaar; het stadhuis en enkele andere kloosters, waarvan bekend is dat deze ook vóór 1560 bestonden, zijn niet nader op de kaart aangegeven.

De plaats en het aantal door Van Deventer weergegeven overbruggingen over de IJssel en de Linschoten komen overeen met de huidige situatie: de ophaalbrug, de brug bij de Romeijnstraat, de visbrug, de markt, de brug bij de Verkensteeg, de sluis bij de Leeuweringerstraat en de Walbrug.

De kaart van Johannes Blaeu (1632) – in 1649 uitgegeven in de atlas Toonneel der Steden van de Vereenighde Nederlanden – geeft een duidelijk beeld van de vestigingwerken; de bebouwing daarentegen is erg onnauwkeurig en globaal weergegeven. De annexatie in 1585 van het IJsselvere maakt wijzigingen in het verdedigingsstelsel noodzakelijk. Het IJsselvere is door hoornwerk, waarvan de flanken via bruggen over de IJssel zijn aangesloten op de Noorderkerkstraat en het huidige Gasplein, bij de stad getrokken. Voorts is de vesting, zoals eerder aangeduid, aan de zuidzijde tot aan de Sint Janstraat ingekort en versterkt door de aanleg van aarden bastions voor de hoekpunten (NW, ZW en ZO) en halverwege voor de oostelijke wal, zoals nu nog herkenbaar is in de "uitstulping" van de Grote Gracht.

Tussen 1673 en 1698 zijn nog enkele buitenwerken totstandgekomen: een hoornwerk voor de Linschoter en een ravelijn voor de Utrechtse poort. In de jaren 1740/1747 is het zuidoostfront van de vestiging aanmerkelijk versterkt door de aanleg van een enveloppe, een linie aangelegd voor alle incidentele vernieuwingen van de voorafgaande eeuwen.

Na de opheffing van de Oudhollandse Waterlinie zijn ingevolge het K.B. van 2 februari 1826 de vestigingwerken in eigendom aan de stad afgestaan. Rond 1850 is een begin gemaakt met de ontmanteling van de stad: de afbraak van de poorten, het slechten van de wallen en het dempen van de grachten.

De Grote Gracht en de voormalige Bleekersgracht zijn de laatste getuigen van de oude vesting.

De kadastrale minuut van Oudewater is rond 1830, toen de stad nog in de omwalling besloten lag, totstandgekomen. De parcellering van het overgrote deel van het stadsgebied vertoont een sterke overeenkomst met de huidige situatie, met uitzondering van enkele in die tijd ruimer en onregelmatiger verkavelde gebieden zoals:

- *de Wijngaardstraat en de Lange Burchwal*
Langs de westzijde van de Wijngaardstraat zijn stallingen en tuinmuren, behorende bij de panden aan de Leeuweringerstraat, weergegeven en in het gebied tussen Wijngaardstraat en Burchwal een enkel boerenbedrijf. De Wijngaardstraat is door de bouw van woonhuizen aan beide zijden van de Burchwal in de twintiger jaren van de 20^e eeuw een "achterstraat" gebleven.
- *het gebied ten zuiden van het Heilig Leven*
De op de minuut weergegeven panden als de Doelen, het Weeshuis, het Armhuis en enkele boerderijen, hebben plaatsgemaakt voor de r.k.-kerk met het kloostercomplex en het Gasplein met de gasfabriek.

Deze veranderingen hebben het beloop en een gedeelte van de parcellering van de westelijke gevelwand van de Kapellestraat ongewijzigd gelaten.

De ontmanteling van de stad gaf Oudewater nieuwe mogelijkheden tot uitbreiding van de stedelijke bebouwing. De Biezenwal is bebouwd en achter de Broeckerpoort, die gesitueerd was in de rooilijn van het Rode Zand, is in 1862 op de gedempte Broeckergracht het Arminiusplein aangelegd. De parcellering van deze nieuwbouw is een logische voortzetting van de toen bestaande stedelijke structuur. Op de Zuidwal zijn aan de ene zijde van de voormalige Utrechtse Poort drie woonhuizen en aan de overzijde een school (1883) gebouwd. Op een gedeelte van de wal van de enveloppe van 1740/1747 is tussen twee grachten het kerkhof aangelegd.

Het gebied binnen de vestinggracht ten westen van de Hollandsche IJssel is industriegebied geworden.

Op de vestingwerken ten noorden en ten zuidwesten van Oudewater zijn recente nieuwbouwplannen totstandgekomen.

Uit bovenaangehaald vergelijkingsmateriaal blijkt dat de oorspronkelijke stratenstructuur en parcellering – behoudens genoemde uitzonderingen – van de historische stad Oudewater be waard zijn gebleven.

Zoals eerder vermeld is Oudewater uitgegroeid uit het gehucht dat bij de monding van de Linschoten in de Hollandsche IJssel was ontstaan. Het bochtig beloop van de Linschoten is tot het allesbeheersende, structuurbepalende element van de stadsplattegrond geworden.

Naast de afbakening van het stadsterrein hebben zich nauwelijks planmatige ingrepen – dikwijls resulterend in rechte grachten of straten, die in veel andere Hollandse steden in belangrijke mate de historische stedenbouwkundige identiteit bepalen – in de geografische situatie voorge daan. Een hechte verkaveling is vooral te vinden in de straten langs de zuidelijke bocht van de Linschoten (Wijdstraat, Peperstraat, Havenstraat, Korte Havenstraat, Markt en Marktstraat), omdat deze straatjes vanouds de plaats zijn geweest waar de handel zich afspeelde. De ruime, onregelmatige parcellering in de periferie van het historisch stadsgebied, is door de eeuwen heen een veel minder dwingend stedenbouwkundig gegeven geweest dan de verkaveling van het economisch belangrijke centrum. In deze randgebieden hebben kloosters en liefdadigheidsinstellingen zich kunnen vestigen en werd het boerenbedrijf uitgeoefend. In de 17^e eeuw was het mogelijk, waarschijnlijk om strategische redenen, het stadsgebied in het zuiden in te korten en aan het einde van de 19^e eeuw kregen grootschalige projecten, als de gasfabriek en het kloostercomplex, de gelegenheid zich hier te ontwikkelen.

De historische stedenbouwkundige totaliteit van Oudewater, bepaald door de oorspronkelijke structuur en de historische bebouwing, rechtvaardigt een aanwijzing op grond van artikel 20 van de Monumentenwet voor het historische stadsgebied en de nog herkenbare onderdelen van de verdedigingsgordel.

Het totale stadsgezicht is onder te verdelen in een aantal kleinere gebieden, waaraan voor elk gebied een verschil in waardering voor het historisch karakter en schoonheid is toe te kennen.

Deze waardering – ingedeeld in drie klassen – is als volgt geformuleerd:

Klasse A: gebied van groot belang vanwege het patroon van straten en grachten, het profiel en de groenvoorziening van de openbare ruimte en de afmetingen en vormgeving van de bebouwing (hoogte, breedte, diepte, bekapping, gevelindeling), benevens de aard van de toegepaste materialen voor wat betreft de bebouwing en de openbare ruimten.

Klasse B: gebied van belang vanwege het patroon van straten en grachten, de rooilijnen van de bebouwing aan de openbare ruimten en de "schaal" en de differentiatie van de bebouwing.

Klasse C: gebied van belang vanwege de hoofdstructuur van het stratennet, benevens de hoogte van de bebouwing.

Deze globale indeling in klassen kan gelden als een uitgangspunt voor de nadere uitwerking van de beschermende maatregelen, die op grond van artikel 37 lid 5 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening getroffen moeten worden. Met nadruk wordt erop gewezen dat deze indeling niet meer dan een schematische weergave van de aanwezige waarden kan zijn.

A. Gebied

Het gebied waarin de historische identiteit van Oudewater het meest waardevol tot uiting komt, omvat globaal gezien met als hoofdader van de stad – de bebouwing aan weerszijden van de Linschoten van het Amsterdamse veer tot en met het IJsselveer – met hierop aansluitend de Leeuweringerstraat, de Marktstraat, de omgeving van de N.H.-kerk tot en met de westelijke kade van de IJssel en de Kapellestraat tot en met de r.k.-kerk.

Dit gebied wordt gekenmerkt door een contrastrijke, vaak zeer verrassende ruimtelijke indeling. Het bochtig beloop van de Linschoten geeft met de bebouwing, die op sommige plaatsen direct op de kade ontstaan is en de aaneengesloten gevelwanden, een opeenvolgende reeks van steeds wisselende stadsbeelden.

De ruimtelijke opbouw van de directe omgeving van de Markt, het middelpunt van Oudewater, vormt met de bebouwing een stadsbeeld van hoge monumentale en historische stedenbouwkundige waarde. Van de brug af zijn de sterk van elkaar verschillende ruimten van de hier sa-

menkomende straten en/of grachten in een oogopslag te overzien: aan de ene kant de nauwe gebogen Peperstraat en Korte Havenstraat en de tussen de achtergevelwanden van beide straten ingeklemde Korte Haven en aan de andere kant de ruime, enigszins landelijk aanvoelende Donkere Gaard. Via de Marktstraat is de a-centraal gelegen kerk visueel bij het stadsmiddelpunt betrokken. Belangrijke monumenten, over het algemeen gebouwd in de voor Oude-water karakteristieke Zuid-Hollandse trant, dat wil zeggen trapgevels met gemetselde mozaïeken in de boogvelden boven de vensters, maken deel uit van de bebouwing van de Markt. De overige panden, met over het algemeen eenvoudige 19^e-eeuwse bepleisterde of bakstenen lijstgevels, vormen door de goede schaal en gevelindelingen hiermee een harmonische eenheid. De gemiddelde hoogte is twee bouwlagen met kapboog, met dien verstande dat de verdiepingshoogte en de hoek van de dakhellingen van de 17^e-eeuwse panden bepaald groter zijn dan van latere bebouwing. Daardoor heeft de gevelwand langs de westzijde van de Markt ten opzichte van de overzijde, die een grotere concentratie van de 17^e-eeuwse panden bevat, een lager en eenvoudiger uiterlijk. Ook de indeling en de aard van de gebruikte materialen van de bestrating, de "willekeurige" rangschikking van de openingen in de achtergevels, de overkluizing met de ijzeren hekken en de groenvoorziening, dragen in sterke mate bij tot het totale beeld van de Markt.

De bebouwing van de Peperstraat sluit qua type aan bij de westzijde van de Markt: lijstgevels, met of zonder kapverdieping, van 1 of 2 bouwlagen hoog en 2 of 3 raampartijen breed. Bepleisterde en bakstenen gevels komen voor, bekroond door een zadeldak met wolfseind of een schilddak vaak voorzien van een dakkapel; steeds in de nok loodrecht op de rooijlijn gericht. De aaneengesloten verticaal gelede gevelwanden maken de straat door het gebogen beloop tot een besloten ruimte. Door de nog aanwezige, op de vlucht gebouwde, 17^e-eeuwse huizen – of overblijfselen daarvan – die in vergelijking met de latere bebouwing een veel grotere totaalhoogte bezitten, heeft de Wijdstraat een minder intiem karakter dan de Peperstraat. In beide straten, overwegend winkelstraten, is het wegdek volgens een goede verhouding ingedeeld met smalle trottoirs.

De overgang van de Wijdstraat naar de open ruimte rond de N.H.-kerk biedt een boeiende tegenstelling.

Deze ruimte wordt bepaald door de uit de 13^e eeuw stammende, later tot hallekerk verbouwde St. Michaëlskerk en de daaromheen, volgens de bij het Helletje en de Zuider Kerkstraat gebogen en bij de Noorder Kerkstraat rechte rooijlijn, gerangschikte bebouwing die gevarieerd van vorm is met een gemiddelde bouwhoogte van 1 of 2 bouwlagen met kap. Tot het totaalbeeld dragen tevens bij: straatindeling, beplantingen, het muurtje en de lantaarnpalen rond het kerkhof en het gebruikte materiaal.

De lage, eenvoudige bebouwing van de vrij rechte Marktstraat versterkt de monumentale verschijningsvorm van de N.H.-kerk. Top-, lijst- en klokgeveltjes komen voor, 1 à 1½ bouwlaag met kap hoog. Beeldbepalende elementen zijn voorts het gebruikte materiaal (baksteen + pleister), de indeling van de bestrating en in het bijzonder de forse kap van het pand Marktstraat 39/41, een brede 17^e-eeuwse trapgevel nabij de kerk.

Ruimtelijk gezien is bij het IJsselvere iets van de oude stadsingang voelbaar. Hier gaat de wijde straatweg met het uitzicht op de voormalige Bleekersgracht ineens over in het nauwe, rechte gedeelte van het IJsselvere, dat door hoge smalle panden – in grondvorm 17^e-eeuws – begrensd wordt. Vanaf de ophaalbrug over de Hollandsche IJssel is aan de ene kant een "stedelijk" uitzicht te beleven op de kerk en de bebouwing van de Noord-IJsselkade en aan de andere kant een landelijk vergezicht, bestaande uit de IJssel, de bomen daarlangs en de weilanden.

Naast de Markt komt vooral ook in de Havenstraat het specifieke karakter van de 17^e-eeuwse handelsplaats duidelijk tot uiting. Het aan de Linschoten ontleende beloop, dat in de straatwanden en de rij bomen en lantaarnpalen op de kade terug te vinden is, maakt de Havenstraat tot een boeiende ruimte, die aan beide uiteinden door de bebouwing op de kade visueel afgesloten of vernauwd wordt. De hecht aaneengesloten, volgens een strak ritme, gelede gevelwand staat in scherpe tegenstelling tot de bebouwing van de overzijde, het "ongeordende" achtergevelbeeld van de Wijdstraat met de veelvormige bijgebouwtjes en kadeterrasjes. De individuele gevel- en kapvormen van de zuidelijke gevelwand, met de op de vlucht gebouwde 17^e-eeuwse

panden, vormen een levendig silhouet. Ook het gedetailleerde straatprofiel en het gebruikte materiaal zijn van belang voor het totaalbeeld van de Havenstraat.

De Visbrug, een kruispunt van wegen, wordt beheerst door het 17^e-eeuwse stadhuis met de rijk gedetailleerde trapgevel en het bordes.

Kenmerkende elementen voor de Kapellestraat zijn het niveauverschil direct in het begin van de straat bij het stadhuis, de individuele steeds verspringende stoepjes voor de huizen en de iets voor de rooilijn gelegen absis van het uit de Middeleeuwen stammende St. Ursula convent, die de visuele beëindiging van de lichtgebogen gevelwand vormt. Tegenover deze gesloten fijn-schalige gevelwand, waarvan enkele panden lichtgepleisterd zijn, ligt de rond 1880 in gotische trant gebouwde r.k.-kerk.

De Leeuweringerstraat bestaat aan de kant van de Markt hoofdzakelijk uit winkels en meer naar het noorden toe uit – veelal witgepleisterde – woonhuizen; voornamelijk lijst- en topgevels komen voor, 1 soms 2 lagen met kap hoog en 2 à 3 raampartijen breed; de nokken van de daken – schild- of zadeldak – zijn loodrecht op de voorgevel gericht.

De zij- en achtergevels van de panden van de Leeuweringerstraat 1 t/m 11 zijn voor het stadsbeeld – gezien van de Markt af – van groot belang.

De Linschoten, aan het begin van de Leeuweringerstraat bij de Markt een stedelijke gracht, is aan het noordelijke uiteinde van deze straat veranderd in een landelijke vaart. Tussen met gras begroeide taluds stroomt het riviertje onder de gemetselde hoge Walbrug door de stad binnen. Totaal gezien is het met de bebouwing van het Amsterdamse Veer (waaronder de 17^e-eeuwse pandjes nr. 3 en 4), de rustieke kadebebouwing aan de overzijde, de beplantingen en het sluisje een schilderachtige ruimte.

Verder stroomafwaarts bestaat het uitzicht uit de Kromme haven en de Donkere Gaard. Het is een ruim opgezet, rustig stadsdeel met vooral aan de Donkere Gaard enkele voornamen herenhuizen (2 bouwlagen met schildkap hoog en 5 raampartijen breed) en aan de overzijde daarvan de achtererven van de bebouwing van de Leeuweringerstraat met de veelsoortige voormalige agrarische bedrijfsgebouwtjes, waarvan de hooiberg een speciale vermelding verdient.

B. Gebied

Onder de klasse B vallen de volgende gebieden:

- de restanten van de oude vesting;
- het gebied, dat – globaal gezien – gelegen is tussen de IJssel, de noordgrens van het beschermde stadsgezicht, de westelijke gevelwanden van het tracé Amsterdamse Veer, Kromme Haven, Donkere Gaard en de noordelijke gevel van de Marktstraat;
- het zuidelijk deel van de Kapellestraat met de westelijke gevelwand;
- de Oost- en Zuid IJsselkade met de bebouwing.

Een gedeelte van de in de vorige eeuw geliefde wandeling rond de stad, waarbij de tegenstelling stad-land essentieel is, valt ook nu nog te maken. Aan het eind van de Kapellestraat, die aan de westzijde door een gesloten gevelwand van eenvoudige top- en lijstgeveltjes begrensd wordt, is op de plaats van de voormalige Utrechtse poort, als gevolg van de karakteristieke in 1883 gebouwde school, nog een visuele vernauwing te onderkennen. Direct daarop volgt de brede gebogen vestinggracht, geflankeerd door de rij bomen van de Waardse Dijk. Het hoger gelegen kerkhof met de beide kapelletjes, het overvloedige struikgewas en de hoge bomen verschaft met de daarnaast gelegen boomgaard de stad een waardevol groenelement. Vervolgens leidt de Waardse Dijk naar de Nieuwe Singel, een smal tussen twee rijen bomen ingeklemd paadje van waaraf het gedifferentieerde stadsbeeld, voorafgegaan door het brede watervlak, te beleven is.

Het type bebouwing van de Rootstraat en het Rodezand ontloopt elkaar nauwelijks; het zijn eenvoudige aaneengebouwde huizen, veelal top- of lijstgevels met zadeldak of schilddak, waarvan de nok loodrecht op de voorgevel gericht is. Naast woonhuizen komen winkels en bedrijfjes voor. In het straatbeeld van de Broeckerstraat vallen de lage witgepleisterde huisjes het meest op.

Zoals eerder vermeld stamt de bebouwing aan de Biezenwal en het Arminiusplein uit de tweede helft van de 19^e eeuw. De panden aan het Arminiusplein zijn, gezien de gelijkvormigheid – lijstgevels van 2 bouwlagen met kap hoog en 3 raampartijen breed – in twee fasen totstandgekomen. De individuele verschijningsvorm van de huizen langs de Biezenwal geeft daarentegen aan, dat de bebouwing hier – steeds passend in de heersende schaal – pand voor pand ontworpen en opgetrokken is.

De Zuid- en Oost IJsselkade zijn voor het stadsgezicht vooral van belang door de indeling en de groenvoorziening van de openbare ruimte en de schaal van de bebouwing.

C. Gebied

Onder de klasse C ressorteren gebieden waarvan de bebouwing uit architectuur-historisch oogpunt weinig waardevol is:

- het industrieterrein tussen de IJssel en de voormalige Bleekersgracht;
- de Lange Burchwal, de Wijngaardstraat tussen de Vinkenbuurt en de St. Janstraat;
- het gebied gelegen tussen de oostelijke gevelwand van de Oost-IJsselkade en de westelijke gevelwand van de Kapellestraat, de bebouwing van de Havenstraat en de Zuiderwal.

Het is duidelijk dat door de ligging van deze gebieden een sterkere samenhang bestaat met de A- en B-gebieden.

De mogelijkheden tot het handhaven van de karakteristiek van deze laatste zijn onder meer afhankelijk van de ontwikkelingen in deze aangrenzende C-gebieden.

Een nadere uitwerking van het beschermde stadsgezicht zal dienen plaats te vinden in een bestemmingsplan ex artikel 37 lid 5 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Hierbij wordt vooropgesteld, dat een bescherming ex artikel 20 van de Monumentenwet geen bevestiging van de gegeven situatie inhoudt. De globale indeling in drie klassen, die voor de bepaling van de waarde van de historische karakteristiek is gegeven, kan voor de aard van de bescherming als uitgangspunt dienen.

Binnen de aangegeven gebieden zal echter nader onderzoek noodzakelijk zijn.

In het totale beschermde stadsgezicht (A+B+C-gebied) zullen nieuwe ontwikkelingen zich in het historische stratenpatroon voegen en zich voor wat betreft de hoogte aan de bestaande bebouwing aanpassen.

In het A+B-gebied zal naast de rooilijn en de hoogte de bescherming op de differentiatie en de schaal van de bestaande bebouwing gericht zijn, benevens de indeling van de openbare ruimte. In het A-gebied zullen daarnaast ook vormgeving, gevelindeling, bekapping, bouw materiaal en soms de achtergevelrooilijn van belang zijn om de nieuw te bouwen panden zo goed mogelijk in de naaste omgeving te kunnen invoegen. Voor wat betreft de openbare ruimte zal de bescherming in het A-gebied tevens op de detaillering, de groenvoorziening en het bestratingsmateriaal gericht zijn.

Bijlage 2. Literatuurlijst

- Bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht Oudewater, 1980
- Monumenten Inventarisatie Project Utrecht; Oudewater, geschiedenis en architectuur, 1993
- Beleidsplan Wonen in Oudewater, april 2001
- Bijgebouwenregeling 2000 en aanvulling 2001
- Gemeentelijk VerkeersVeiligheidsPlan (GVVP december 2000)
- Parkeernotitie binnenstad Oudewater (mei 2001)
- Nota Ruimte (2006)
- Nota Belvédère (1999)
- Streekplan Utrecht 2005-2015 (2004)
- Nota Niet van gisteren (2002)
- Waterbeheersplan 2003-2007
- Integraal ontwikkelingsperspectief Hollandse IJssel, meer dan water (2005)
- Structuurvisie Oudewater (2006)

Bijlage 3. Bedrijfsinventarisatie d.d. januari 2003

straat	nr.	naam en aard van het bedrijf	S.B.I. code	categorie S.v.B.	totaal opgesteld motorisch ver- mogen	algemene toelaat- baarheid	opmerkingen/bijzonderhe- den/eventuele klachten	bestem- mingsre- geling
Biezenwal	3	Brandweerkazerne	75.25	3.1	-	-		M
Donkere Gaard	16	Opslag tapijtenhandel	51.7	2		2	Opp. < 2.000 m²	WB
Gasthuissteeg	3	Opslag ten behoeve van ijsverkoop	51.3	2		2		WB
	9	Opslag handel in kerstpakketten	51.4	2		2	Tevens woning, opp. < 2.000 m²	WB
Lange Burchwal	5	Stalling vracht- en personenauto	60.2	3.1		2	Opp. < 1.000 m²	B(2)tr
	33	Schildersbedrijf te Poele	45.4	2		2	Bedrijfsopp. < dan 1.000 m²	B(2)WB
	55A	Nutsgebouwen (KPN)	-	-		-		Bn
Nieuwstraat	6/8	Opslag kaashandel	51.3	2		2		B(2)
	10/12	Autobedrijf C. Hol, autoherstelinrichting	50.2	2		2		B(2)/WB
Noord-IJsselkade	15	Clean Lease, chemische wasserij	93.01	2		2		WB
	17/19	Wasserij/Stomerij L.W. de Wit/White Spirit	93.01	3.1		2		B(2)rkl
Noorder-Kerkstraat	4/6	Heno, drukkerij	22.2			2		WB
Oost-IJsselkade	8	J.E. Verkleij BV, groothandel kaas	51.3	2		2		WB
Wijdstraat	31	Autobedrijf H.Ahles, autoherstelinrichting	50.2	2		2	Bedrijfsopp. < 2.000 m²	WB

Bijlage 4. Horeca-inventarisatielijst d.d. januari 2003

straatnaam	nr.	naam en aard bedrijf	categorie Staat van Horeca- activiteiten	algemeen toelaatbaar	bestemming
Leeuweringerstraat	7	Cafetaria de Leeuwerik	1a	1c	WH
	6	Café de Krop	2	1c	WHca
	37	Restaurant de Lange Muur	1c	1c	WH
	56	Restaurant De Drie Engeltjes	1c	1c	WH
Markt oostzijde	14	Pannenkoeken restaurant 't Backertje	1c	1c	WH
Markt Westzijde	7	Café-restaurant Den Weaghals	1c	1c	WH
Korte Havenstraat	2	Café-restaurant Rivendel	1c	1c	WHca
Kapellestraat	1	De Klepper Zalenverhuur	3	1c	Hza
Havenstraat	1-2	Restaurant Joia	2/3	1c	WHcaza
	12	Café De Posthoorn	2	1c	WHca
IJsselvere	9	Snackbar De Wacht	1a	1c	H
Wijdstraat	3	Café de Bokkesprong	2	1c	WHca
	17	Café The filling Station	2	1c	WHca
	25	Restaurant Rendez vous de Bonte Koe	1c	1c	WH
Visbrug	3	La Scala pizzeria	2	1c	WHca
Rodezand	48	Café Tante Pietje	2	1c	WHca
Broeckerstraat	20	Restaurant Abrona	1c	1c	Hza
	22	Abrona Zalenverhuur	3	1c	Hza

Bijlage 5. Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten en aanpak milieuzonering

1

Inleiding

In dit bestemmingsplan is voor de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten een milieuzonering toegepast, gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar);
- verkeersaantrekkende werking.

Doel van de Staat en gebruikte bronnen

De in dit plan gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten is primair bedoeld voor lokale en regionale bedrijventerreinen (en dus in mindere mate voor grootschalige industrieterreinen met zware industrie) al dan niet in combinatie met verspreid gesitueerde bedrijfsbestemmingen. Als belangrijkste bron bij het opstellen van de Staat is gebruikgemaakt van de lijst van bedrijfstypen uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 2001 (de zogenaamde "basiszoneringslijst").

In deze lijst zijn voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een "rustige woonwijk" vermeld (in 10 stappen oplopend van 0 tot 1.500 m). Tevens is met een index aangegeven in welke mate rekening moet worden gehouden met verkeersaantrekkende werking. Toepassing van de richtafstanden is gewenst om het mogelijk ontstaan van milieuknelpunten al in ruimtelijk spoor te voorkomen. Hierbij is ervan uitgegaan dat de bedrijven ter voorkoming van hinder en/of gevaar die technieken toepassen, die thans als de meest gebruikelijke worden beschouwd.

Om tot een praktisch goed bruikbare Staat van Bedrijfsactiviteiten te komen is de basiszoneringslijst van de VNG op de volgende punten nader bewerkt en aangevuld:

- De VNG-lijst benoemt richtafstanden voor alle denkbare activiteiten. In de staat zijn alleen die activiteiten geselecteerd die op een bestemming "Bedrijfsdoeleinden" kunnen voorkomen. Andere activiteiten, zoals horeca of recreatie, krijgen een eigen bestemming; bij het toekennen van deze andere bestemmingen wordt op een andere wijze rekening gehouden met mogelijke milieuhinder van deze functies.
- In de VNG-publicatie zijn de 10 richtafstanden ondergebracht in 6 categorieën. Met name voor de categorieën 3 en 4 blijkt dit in de praktijk op lokale en regionale bedrijventerreinen vaak onhandig te zijn. Er moet dan zonder nadere noodzaak altijd worden uitgegaan van de grootste afstand binnen deze categorie. Om een meer gedifferentieerde milieuzonering mogelijk te maken zijn de categorieën 3 en 4 – overeenkomstig de richtafstanden van de basiszoneringslijst – onderverdeeld in 2 subcategorieën (categorieën 3.1 en 3.2 respectievelijk 4.1 en 4.2). Hierdoor wordt meer duidelijkheid gegeven over de aan te houden richtafstanden.
- De basiszoneringslijst gaat in het algemeen uit van relatief grote bedrijven en houdt daardoor weinig rekening met de specifieke situatie van kleinere en daardoor veelal minder hinderlijke bedrijven die veelvuldig op lokale bedrijventerreinen, in dorpskernen en dergelijke voorkomen. De praktijk leert dat deze kleinere bedrijven, uitgaande van de basiszoneringslijst, zonder milieuredenen zouden worden uitgesloten van de vestiging op dergelijke locaties; of dat ten behoeve van de vestiging onnodige vrijstellingsprocedures zouden moeten worden doorlopen. Ook het tegenovergestelde komt voor; bij de categorie-indeling van de basiszoneringslijst wordt in dergelijke gevallen uitgegaan van een te lage categorie-indeling. De feitelijke milieuhinder, veroorzaakt door de betreffende bedrijven, is in de praktijk hoger. Voor de meest voorkomende bedrijfstypen is daarom in deze staat op basis van

andere literatuurbronnen en praktijkervaringen een nadere differentiatie naar bedrijfsgrootte toegepast⁵⁾.

- Incidenteel komt ook het tegenovergestelde voor, namelijk dat de feitelijke hinder/richtafstand groter is dan de basiszoneringslijst aangeeft. Voor de betreffende bedrijven is de categorie-indeling op grond van veelvuldige praktijkervaringen⁶⁾ aangepast.
- Ter verduidelijking van de informatie in de basiszoneringslijst zijn de "grote lawaaimakers" zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder ondergebracht in afzonderlijke categorieën (categorieën 4.1A tot en met 6A). Dit om voor iedereen duidelijk te maken welke activiteiten alleen op terreinen met een vastgestelde geluidszone zijn toegestaan. Daarmee wordt voorkomen dat bedrijven, burgers en handhavers twee afzonderlijke lijsten moeten raadplegen. Als bron hiervoor zijn de basiszoneringslijst en het Inrichtingen- en vergunningbesluit milieubeheer gehanteerd.
- In de Staat van Bedrijfsactiviteiten is aangegeven welke milieuaspecten (mede) maatgevend zijn voor de categorie-indeling. Een milieuaspect is als (mede) maatgevend aangemerkt, indien voor dat aspect in de basiszoneringslijst van de VNG de grootste richtafstand voor de desbetreffende bedrijfsactiviteiten is genoemd.

Criteria voor de toelaatbaarheid van bedrijven in standardsituaties

De hier gebruikte lijst deelt de bedrijfsactiviteiten conform de VNG-publicatie in 6 gewone categorieën in. Categorie 1 heeft betrekking op activiteiten die geen hinder van belang veroorzaken en categorie 6 heeft betrekking op zeer zware industrie.

De richtafstanden en de indices voor de verkeersaantrekkende werking uit de VNG-publicatie kunnen ten behoeve van de meest gebruikelijke toepassing in bestemmingsplannen worden vertaald naar de volgende (ruimtelijke) criteria voor de toelaatbaarheid:

- | | |
|---------------------|--|
| categorie 1: | bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn in woonwijken. |
| categorie 2: | bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, echter alleen in gebieden met gemengde functies. In niet-gemengde gebieden geldt een afstandsindicatie van 30 m. |
| categorie 3: | <p>bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving in enige mate ruimtelijk gescheiden dienen te zijn van woonwijken en in verband met de verkeersaantrekkende werking dienen te zijn voorzien van een eigen autoverbinding met gebiedsontsluitingswegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> · subcategorie 3.1: gescheiden door een weg of een groenstrook (afstandsindicatie 50 m); · subcategorie 3.2: gescheiden door een andere niet of weinig gevoelige functie (afstandsindicatie 100 m). |
| categorie 4: | <p>bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving op behoorlijke afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> · subcategorie 4.1: afstandsindicatie 200 m; · subcategorie 4.2: afstandsindicatie 300 m. |
| categorieën 5 en 6: | bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op grote afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn. De aan te houden afstanden dienen per geval te worden bepaald (afstandsindicaties van bedrijven uit categorie 5: 500 - 1.000 m, categorie 6: 1.500 m). |

⁵⁾ Het gaat daarbij vooral om kleinere aannemingsbedrijven, timmer- en constructiewerkplaatsen, transportbedrijven en handelsbedrijven. Voor de aangepaste inschaling zijn de volgende bronnen gebruikt: Publicaties van het Ministerie van VROM over geluidsproductie en richtafstanden van bedrijven en installaties, AmvB's op basis van de Wet milieubeheer, planologische kengetallen, Inspectiewijzer Milieuhygiëne. In alle gevallen waarbij de bedrijvenlijst van de VNG is aangevuld of bewerkt, is de ruimtelijk relevante hinder als doorslaggevende factor gehanteerd.

⁶⁾ Zo heeft de praktijk bijvoorbeeld geleerd dat transportbedrijven waar vrachtauto's met draaiende koelinstallaties worden gestald (aanzienlijk) meer hinder kunnen veroorzaken dan de VNG-lijst vermeldt. Hetzelfde geldt voor grootschalige loonbedrijven.

De bedrijfsactiviteiten uit categorieën 4.1A/4.2A, 5A en 6A komen voor wat betreft de mate van hinder en gewenste afstand overeen met de categorieën 4.1/4.2, 5 en 6, maar zijn alleen toelaatbaar indien rond het betreffende terrein een geluidszone ex artikel 41 en 53 van de Wet geluidhinder is vastgesteld.

Afwijkende gebiedstypen

De bovenbeschreven criteria voor de toelaatbaarheid gaan (behalve voor categorie 2) uit van zonering ten opzichte van een "rustige woonwijk". Zoals ook in de VNG-publicatie is aangegeven en in vaste jurisprudentie is bevestigd, kan voor andere omgevingstypen worden afgeweken van de richtafstanden. Daarbij is van belang te constateren dat de VNG-publicatie richtafstanden zijn; door hiervan uit te gaan kan het mogelijk ontstaan van milieuknelpunten al in het ruimtelijk spoor worden voorkomen. De praktijk leert echter dat het ontstaan van daadwerkelijke knelpunten voor alle milieuaspecten (behalve gevaar) door toepassing van gerichte maatregelen in het milieuvergunningenspoor ook bij kleinere afstanden goed kan worden voorkomen.

Bij de toepassing van dit principe met gebruikmaking van deze Staat van Bedrijfsactiviteiten worden de volgende uitgangspunten bij afwijkende gebiedstypen gehanteerd:

- leidraad is de aanbeveling van de VNG om afwijkingen van richtafstanden naar beneden (dus toepassing van een kortere afstand dan de richtafstand) in beginsel te beperken tot één afstandsstap (dus bijvoorbeeld van 100 naar 50 m);
- de richtafstanden worden voor alle milieuaspecten in gelijke mate verlaagd.

In de onderstaande tabel worden de meest voorkomende gebiedstypen omschreven waar een afwijking van de richtafstanden veelal gewenst is. De tabel geeft echter alleen een richtsnoer. Elke situatie is anders en vereist maatwerk. Per plan moet de aanpak in de plantoelichting nader worden beoordeeld en gemotiveerd.

gebiedstype	toegestane afwijking	motivatie
1a. gebied waar functiemenging wordt nagestreefd (bijv. nieuw woongebied met toevoeging van bedrijvigheid)	verlaging richtafstanden met 1 afstandsstap	kortere afstand is aanvaardbaar in het belang van functiemenging (levendigheid, handhaving bestaande woningen)
1b. verspreid gesitueerde woningen in een gebied met functiemenging en/of op locaties met andere verstoringsbronnen (bijv. gesitueerd langs drukke wegen)	idem	er is al sprake van een verhoogd hinderniveau
2. stiltegebied/verstoringsgevoelig natuurgebied	verhoging richtafstanden met 1 afstandsstap	voor stiltegebieden en (zeer) verstoringsgevoelige natuurgebieden geldt in beginsel een strengere norm voor geluid (40 dB(A)) dan voor een rustig woongebied (45 dB(A))

Een specifiek geval vormen daarnaast bedrijfswoningen op bedrijventerreinen. In navolging van het beleid van onder andere de provincie Zuid-Holland, wordt het uitgangspunt gevolgd dat bedrijfsgebonden woningen desgewenst kunnen worden toegestaan op bedrijventerreinen waar maximaal activiteiten uit categorie 3.1 zijn toegelaten.

Opzet van de Staat

In de Staat zijn twee verschillende soorten categorie-indelingen toegepast (zie ook de inhoudsopgave):

- indeling op grond van bedrijfsactiviteiten (hoofdstuk I);
- indeling op grond van het opgestelde elektromotorisch vermogen (hoofdstuk II).

In beginsel zijn beide indelingen van toepassing.

De indeling van *hoofdstuk I* is de belangrijkste. Hiervoor is, net als in de VNG-publicatie, gebruikgemaakt van de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) uit 1993. In de praktijk kan het voorkomen dat de activiteiten binnen een bedrijf in twee of meer verschillende groepen volgens de SBI-indeling vallen. In beginsel geldt dan de hoogste categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Indien de bedrijfsonderdelen/-activiteiten duidelijk ruimtelijk van elkaar kunnen worden gescheiden, kunnen de bedrijfsonderdelen echter ook apart worden ingedeeld.

Bij sommige activiteiten wordt ook onderscheid gemaakt naar de omvang van de activiteiten. Dit betreft in de eerste plaats de afbakening van de A-categorieën. Daarnaast worden veel voorkomende kleinere bedrijven op grond van hun oppervlak of capaciteit apart ingedeeld. Dit oppervlak betreft de bij het bedrijf c.q. voor de betreffende bedrijfsactiviteit in gebruik zijnde gronden, ongeacht of de gronden bebouwd zijn of niet.

De indeling op grond van het opgestelde elektromotorisch vermogen (hoofdstuk II) is altijd gekoppeld aan de indeling volgens hoofdstuk I en is slechts in een beperkt aantal gevallen bepalend voor de uiteindelijke indeling van bedrijven. Het gaat hierbij om inrichtingen die vanwege een zeer groot vermogen onder de "grote lawaaimakers" (A-categorieën) vallen en om bedrijfsactiviteiten die in de indeling volgens hoofdstuk I de aanduiding * hebben gekregen. De laatstgenoemde aanduiding is gebruikt bij bedrijven waar vaak kleinere, weinig hinderlijke activiteiten voorkomen die op deze wijze rechtstreeks in een lagere categorie kunnen worden ingeschaald. Bij deze activiteiten is het aspect geluid bepalend en daarom geeft het elektromotorisch vermogen een betere maat voor de hinderlijkheid dan bijvoorbeeld het bedrijfsoppervlak.

Flexibiliteit

De Staat van Bedrijfsactiviteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. Het is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is verondersteld. In het bedrijvenartikel van de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling een categorie lager kunnen indelen (dus bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2 of van categorie 4 naar 3); bij de categorieën met een onderverdeling in subcategorieën wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de laagste van de subcategorieën mogelijk is (dus van categorie 4 naar maximaal 3.1).⁷⁾ Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient zich te richten op de in de Staat aangegeven maatgevende milieuaspecten.

Voor de bedrijven uit de A-categorieën is alleen maar een vrijstelling mogelijk voor de indeling in een lagere A-categorie.

Bij sommige bedrijfsactiviteiten is bij de indeling uitgegaan van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Dit is in de Staat aangegeven met een "C" in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om het bedrijf via bovengenoemde vrijstellingsmogelijkheid een categorie lager in te delen.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegelaten bedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.

⁷⁾ Volgens vaste jurisprudentie is toepassing van een dergelijke vrijstellingsmogelijkheid zelfs verplicht.

Bijlage 6. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

1

Milieuozonering van horeca-activiteiten

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door "gewone" niet-agrarische bedrijven. Bij het opstellen van de in de voorschriften opgenomen Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom nauw aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Ook voor horecabedrijven bieden de Wet milieubeheer en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. De milieuozonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op de beide genoemde instrumenten op de volgende vormen van hinder:

- geluidshinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende werking/ parkeerdruk.

Analoog aan de regeling voor "gewone" bedrijven worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat nader in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Opgemerkt wordt dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijk-functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten; daarop wordt op deze plaats niet ingegaan.

Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten biedt de basiszoneringslijst uit de VNG-publicatie "bedrijven en milieuozonering" een goed vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvulling en nadere motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden⁸⁾; deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit horecabedrijven en de circulaire industrielawaai hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen;
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt.

Categorieën van horeca-activiteiten

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van Horeca-activiteiten de volgende drie categorieën onderscheiden (waarvan één categorie met drie subcategorieën):

1. **"lichte horeca"**: Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden dient mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats te vinden.

In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:

- 1a. qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafeta-

⁸⁾ Er wordt hier nadrukkelijk gesproken over openingstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type horecabedrijf; de toelaatbare openingstijden van een individueel bedrijf worden niet via het bestemmingsplan bepaald maar middels de vergunning op grond van de APV.

ria's, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;

- 1b. overige lichte horeca: restaurants;
- 1c. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grotere restaurants, grotere hotels, McDrives e.d.
- 2. "middelzware horeca": Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur e.d. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.
- 3. "zware horeca": Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

Flexibiliteit

De Staat van Horeca-activiteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door horeca-activiteiten in te schatten. De lijst van activiteiten is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald horecabedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een aangepaste werkwijze (bijvoorbeeld geen openstelling noodzakelijk in de nachturen) of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In het betreffende artikel van de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling één categorie lager kunnen indelen. Dit betekent bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2. Bij categorie 1, met een onderverdeling in subcategorieën, wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de laagste subcategorie mogelijk is (dus van categorie 2 naar maximaal 1a, maar bijvoorbeeld ook van 1c naar 1b). Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient met name te worden getoetst aan het aspect geluidshinder.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde horeca-activiteiten zich aandienen, niet zijn genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegestane horecabedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.

voorschriften

Inhoud van de voorschriften		1
Hoofdstuk I Inleidende bepalingen		blz. 3
Artikel 1	Begripsbepalingen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik		9
Artikel 3	Algemene bepalingen voor hoofdgebouwen	9
Artikel 4	Woondoeleinden (W)	12
Artikel 5	Woon- en Bedrijfsdoeleinden (WB)	14
Artikel 6	Woon- en Detailhandelsdoeleinden (WD)	15
Artikel 7	Woon- en Kantoordoeleinden (WK)	17
Artikel 8	Woon- en Maatschappelijke doeleinden (WM)	18
Artikel 9	Woon- en Horecadoeleinden (WH)	19
Artikel 10	Woon- en Gemengde Doeleinden (WGD)	21
Artikel 11	Woon-, Maatschappelijke en Kantoordoeleinden (WMK)	23
Artikel 12	Bedrijfsdoeleinden (B)	24
Artikel 13	Detailhandelsdoeleinden (D)	25
Artikel 14	Kantoordoeleinden (K)	25
Artikel 15	Maatschappelijke doeleinden (M)	26
Artikel 16	Horecadoeleinden (H)	27
Artikel 17	Recreatieve doeleinden (R)	27
Artikel 18	Garages en bergplaatsen (G)	27
Artikel 19	Erven (E)	28
Artikel 20	Tuinen (T)	30
Artikel 21	Verblijfsgebied (VG)	30
Artikel 22	Verkeersdoeleinden (V)	31
Artikel 23	Groenvoorzieningen (GR)	31
Artikel 24	Water (WA)	31
Artikel 25	Leidingen	32
Artikel 26	Primair waterkeringsdoeleinden	33
Artikel 27	Archeologisch waardevol gebied	34
Artikel 28	Beschermd stadsgezicht	36
Artikel 29	Gebruik van gronden en bouwwerken	37
Hoofdstuk III Algemene bepalingen		39
Artikel 30	Percentages en dubbeltelbepaling	39
Artikel 31	Bestaande afstanden en andere maten	39
Artikel 32	Hoogteaanduidingen	40
Artikel 33	Overschrijding bouwgrenzen	40
Artikel 34	Algemene vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden	41
Artikel 35	Specifieke wijzigingsbevoegdheden	43
Artikel 36	Algemene procedureregels	44
Artikel 37	Aanvullende werking Bouwverordening	44

Hoofdstuk IV	Overgangs- en slotbepalingen	45
Artikel 38	Overgangsbepalingen	45
Artikel 39	Strafbepaling	45
Artikel 40	Titel	45

Bijlagen:

1. Staat van Bedrijfsactiviteiten.
2. Staat van Horeca-activiteiten.
3. Monumentale bomen.
 - a. Perceelskaart monumentale bomen.
 - b. Lijst van monumentale bomen.

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. het plan

het bestemmingsplan Binnenstad van de gemeente Oudewater, vervat in de kaart en deze voorschriften.

2. de kaart

de gewaarmerkte kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit 1 kaartblad, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

3. aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

4. aan-huis-gebonden beroep

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning worden uitgeoefend.

5. ander bouwwerk

elk bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde.

6. antennedrager

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

7. antenne-installatie

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

8. archeologische deskundige

een deskundige met betrekking tot archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

9. archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingvergunning beschikt.

10. archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

11. bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

12. bedrijfsvloeroppervlak (bvo)

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

13. bedrijfswoning/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, welke kennelijk slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming en het feitelijk gebruik van het gebouw of het terrein.

14. beschermd stadsgezicht

het gebied, dat door de Ministers van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk en van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening bij beschikking nr. MMA/Mo 186.987 d.d. 18 januari 1977, is aangewezen tot stadsgezicht in de zin van artikel 20 van de Monumentenwet, en als zodanig is ingeschreven in het register van beschermde stads- en dorpsgezichten.

15. bestaand gebruik

het op het tijdstip van het in werking treden van het plan aanwezige gebruik.

16. bestaande bouwwerken

bouwwerken, die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan zijn of worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

17. bestemmingsgrens

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

18. bestemmingsvlak

een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

19. bijgebouw

een vrijstaand, afzonderlijk van het hoofdgebouw in functioneel en bouwkundig opzicht te onderscheiden gebouw.

20. bouwen

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

21. bouwgrens

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

22. bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

23. bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

24. bouwvlak

een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.

25. bouwwerk

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

26. dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

27. dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw welke zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in beide dakvlakken van het dak zijn geplaatst.

28. detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

29. dienstverlening

het bedrijfsmatig aanbieden, verkopen en/of leveren van diensten aan personen, zoals reisbureaus, kapsalons en wasserettes.

30. gebouw

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

31. hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmeting of functie als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

32. horecabedrijf

een bedrijf, gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:

- a. het verstrekken van al dan niet ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken;
- b. het exploiteren van zaalaccommodatie;
- c. het verstrekken van nachtverblijf.

33. kantoor(ruimte)

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

34. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbijbehorende bebouwing worden uitgeoefend.

35. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van activiteiten zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie in de vorm van bijvoorbeeld aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken.

36. maatschappelijke voorzieningen

(overheids)voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs en daarmee gelijk te stellen sectoren.

37. nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemealgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van de (gescheiden) afvalinzameling, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

38. peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst of minder dan 5 m daarvan: de hoogte van die weg (ter plaatse van de hoofdtoegang);
- b. in andere gevallen en voor andere bouwwerken: de hoogte van het bestaande terrein ter plaatse van de bouw, zulks gezien in relatie met de hoogte van de bestaande omliggende terreinen (maaiveld).

39. platte afdekking

een (min of meer) horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van het grondvlak van het gebouw beslaat.

40. praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op medisch, paramedisch, therapeutisch of daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

41. seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht.

42. Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze voorschriften onderdeel uitmaakt.

43. Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze voorschriften deel uitmaakt.

44. stadsbeeld

de verschijningsvorm van de oorspronkelijke structuur en de (historische) bebouwing die karakteristiek is voor het beschermd stadsgezicht van Oudewater en die onder andere mede tot uiting komt in de plaatsing van de gevels, de gevelindeling, hoogteverschillen van gebouwen, de geleding van de straatwanden en de onderlinge verhoudingen van gebouwen en ruimten.

45. straatbeeld

de verschijningsvorm van de (historische) bebouwing die karakteristiek is voor het beschermd stadsgezicht van Oudewater en die onder andere mede tot uiting komt in de plaatsing van gevels, de gevelindeling, de hoogteverschillen van de gebouwen, de geleding van de straatwanden en de onderlinge verhoudingen van gebouwen en de ruimten.

46. verkoopvloeroppervlak (vvo)

de voor het publiek toegankelijke winkelruimte.

47. voorgevelrooilijn

de lijn waarin (een gedeelte van) de voorgevel van het hoofdgebouw is gebouwd dan wel de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- 1. de breedte en lengte of diepte van een gebouw**
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.
- 2. het grondoppervlak van een gebouw**
tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.
- 3. het vloeroppervlak van een gebouw**
de totale vloeroppervlakte van de bouwlagen van een gebouw.
- 4. de goot(- of boeibord)hoogte van een gebouw**
tussen de bovenkant van goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel en het peil; indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan 70%), wordt de goot of boeibord van de dakkapel als goot- of boeibordhoogte aangemerkt.
- 5. de bouwhoogte van een gebouw**
tussen de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, kleine liftkokers, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen, en het peil.
- 6. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde**
tussen het hoogste punt van het bouwwerk en het peil; bij constructies worden de werken in verticale stand meegerekend.
- 7. afstanden**
afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

Artikel 3 Algemene bepalingen voor hoofdgebouwen

Algemene bouwvoorschriften

1. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de gebouwen dienen aaneen te worden gebouwd, tenzij blijkt uit aanwezige constructies of andere aanwijzingen kan worden aangetoond dat ter plaatse reeds een tussenruimte bestaat of heeft bestaan en de breedte van deze tussenruimte niet minder dan 0,5 m en niet meer dan 1,5 m bedraagt, dan mag de tussenruimte worden aangehouden;
 - b. de voorgevel van gebouwen dient in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
 - c. de hoofdgebouwen dienen over de gehele oppervlakte met een zelfstandig dak te worden gebouwd, met dien verstande dat dit niet geldt voor reeds aanwezige gebouwen op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan en voor de gebouwen langs de Lange Burchwal;
 - d. de goothoogte dient minimaal 75% van de op de kaart aangegeven maximale goothoogte te bedragen;
 - e. indien een gebouw van een hellend dakvlak wordt voorzien, dient de hellingshoek van het hellende dakvlak ten minste 45° en ten hoogste 60° te bedragen;
 - f. de voor- en achtergevelbreedte van de gebouwen die met de noklijn evenwijdig aan de straat staan, dient ten minste 4 m te bedragen en mag ten hoogste 12 m bedragen, tenzij de zijdelingse begrenzing van het op de kaart voor het betreffende perceel opgenomen bebouwingsvlak anders aangeeft;
 - g. de voor- en achtergevelbreedte van de gebouwen die met de noklijn loodrecht op de straat staan, dient ten minste 4 m te bedragen en mag ten hoogste 8 m bedragen, tenzij de zijdelingse begrenzing van het op de kaart voor het betreffende perceel opgenomen bebouwingsvlak anders aangeeft;
 - h. uitsluitend ter plaatse van de nadere aanduiding (g) mogen woningen gestapeld worden gebouwd.

Bouwvoorschriften voor gebouwen met de aanduiding rijks- of gemeentelijk monument

2. In afwijking van lid 1 geldt voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding "rijksmonument" of "gemeentelijk monument" dat de horizontale en verticale maten alsmede de dakvorm en de dakhelling zoals aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan niet mogen worden gewijzigd.

Vrijstellingsbevoegdheid voor gebouwen met de aanduiding rijks- of gemeentelijk monument

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 indien en voorzover het hoofdgebouw naar plaats, afmetingen en verschijningsvorm past of blijft passen in het stadsbeeld en straatbeeld ter plaatse en de monumentale waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld.

Bouwvoorschriften voor gebouwen met de aanduiding cultuurhistorisch waardevol gebouw

4. In afwijking van lid 1 gelden voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorisch waardevol gebouw" de volgende bepalingen:
 - a. de horizontale en verticale maten alsmede de plaats van de gevels, de dakvorm en de dakhelling zoals aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan mogen niet worden gewijzigd;
 - b. binnen zone A dienen de vorm en/of indeling van voor- en achtergevel en de geveldoorbrekingen, zoals deuren en ramen, verticaal gericht te zijn.

Vrijstellingsbevoegdheid voor gebouwen met de aanduiding cultuurhistorisch waardevol gebouw

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4 voor gebouwen binnen zone A, B en C met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. binnen zone A en B wordt vrijstelling uitsluitend verleend voor:

- verandering van de goot- en/of bouwhoogte, mits de maximale goot- en bouwhoogte zoals deze op de kaart zijn opgenomen niet worden overschreden;
 - verandering van de horizontale afmetingen van gevels, mits de verandering ten hoogste 15% van de bestaande afmeting bedraagt;
 - verandering van de dakvorm en/of dakhelling;
- b. een vrijstelling zoals bedoeld in sub a wordt uitsluitend verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- verandering van de rooilijnen van de bebouwing grenzend aan de zijde van openbaar gebied in de vorm van de bestemmingen Verblijfsgebied en Groenvoorzieningen is niet toegestaan;
 - het patroon van straten en grachten alsmede het straatbeeld mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - de schaal en differentiatie alsmede het stadsbeeld mogen niet onevenredig worden aangetast;
- c. binnen zone C wordt vrijstelling uitsluitend verleend indien:
- de maximale goot- en bouwhoogte zoals deze op de kaart zijn opgenomen niet worden overschreden;
 - de hoofdstructuur van het stratennet niet onevenredig wordt aangetast.

Nadere bouwvoorschriften overige hoofdgebouwen zone A

6. Voor het bouwen binnen zone A gelden naast de bepalingen in lid 1 de volgende bepalingen:
- a. de horizontale en verticale maten alsmede de dakvorm en de dakhelling zoals aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan mogen niet worden gewijzigd;
- b. de vorm en/of indeling van voor- en achtergevel en de geveldoorbrekingen, zoals deuren en ramen, dienen verticaal gericht te zijn.

Vrijstellingsbevoegdheid voor overige hoofdgebouwen in zone A

7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 en 6 met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. vrijstelling wordt uitsluitend verleend voor:
- verandering van de goot- en/of bouwhoogte mits de maximale goot- en bouwhoogte zoals deze op de kaart zijn opgenomen met ten hoogste 15% worden overschreden;
 - verandering van de horizontale afmetingen van gevels, mits wordt voldaan aan het bepaalde in lid 1 sub f en g;
 - verandering van de dakvorm en/of de dakhelling en afwijking van de minimale of maximale hellingshoek;

met dien verstande dat:

- b. de rooilijnen van de bebouwing grenzend aan de zijde van openbaar gebied in de vorm van de bestemmingen Verblijfsgebied en Groenvoorzieningen mogen niet worden aangetast;
- c. het patroon van straten en grachten alsmede het straatbeeld niet onevenredig mogen worden aangetast;
- d. de schaal en differentiatie alsmede het stadsbeeld niet onevenredig mogen worden aangetast.

Nadere bouwvoorschriften overige hoofdgebouwen zone B

8. Voor het bouwen binnen zone B geldt naast de bepalingen in lid 1 dat de horizontale en verticale maten zoals aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan niet mogen worden gewijzigd.

Vrijstellingsbevoegdheid voor overige hoofdgebouwen in zone B

9. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 en 8 met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. vrijstelling wordt uitsluitend verleend voor:
- verandering van de goot- en/of bouwhoogte, mits de maximale goot- en bouwhoogte zoals deze op de kaart zijn opgenomen met ten hoogste 15% worden overschreden;
 - verandering van de horizontale afmetingen van gevels en afwijking van de minimale of maximale voor- en/of achtergevelbreedte;
 - afwijking van de minimale of maximale hellingshoek van hellende dakvlakken;

met dien verstande dat:

- b. de rooilijnen van de bebouwing grenzend aan de zijde van openbaar gebied in de vorm van de bestemmingen Verblijfsgebied en Groenvoorzieningen niet onevenredig mogen worden aangetast;
- c. het patroon van straten en grachten alsmede het straatbeeld niet onevenredig mogen worden aangetast;
- d. de schaal en differentiatie alsmede het stadsbeeld niet onevenredig mogen worden aangetast.

Nadere bouwvoorschriften overige hoofdgebouwen in zone C

10. Voor het bouwen binnen zone C geldt naast de bepalingen in lid 1 dat de verticale maten zoals aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan niet mogen worden gewijzigd.

Vrijstellingsbevoegdheid voor overige hoofdgebouwen in zone C

11. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 en 10 met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. vrijstelling wordt uitsluitend verleend voor:
 - verandering van de goot- en/of bouwhoogte, mits de maximale goot- en bouwhoogte zoals deze op de kaart zijn opgenomen met ten hoogste 15% worden overschreden;
 - afwijking van de minimale of maximale voor- en/of achtergevelbreedte;
 - afwijking van de minimale of maximale hellingshoek van hellende dakvlakken;

met dien verstande dat:

- b. het patroon van straten en grachten alsmede het straatbeeld niet onevenredig mogen worden aangetast.

Adviesprocedure vrijstellingsbevoegdheid

12. Alvorens omtrent het toepassen van een vrijstellingsbevoegdheid – zoals opgenomen in dit artikel – te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de monumentencommissie.

Nadere eisen

13. Burgemeester en wethouders zijn ten behoeve van het behoud en de versterking van het stads- en straatbeeld binnen zone A en zone B bevoegd nadere eisen te stellen omtrent:

- a. de gevelhoogte, de gevelbreedte, de gevelindeling en de dakvorm van gebouwen;
- b. de situering van gebouwen en andere bouwwerken.

Artikel 4 Woondoeleinden (W)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woondoeleinden (W) zijn bestemd voor het wonen en in samenhang daarmee de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en voor water.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. andere bouwwerken.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. voor wat betreft de hoofdgebouwen geldt het bepaalde in artikel 3;
- b. ter plaatse van de nadere aanwijzing "overbouwing" dient een doorgang met een vrije ruimte met een hoogte van ten minste 2,6 m te worden vrijgehouden;
- c. uitsluitend ter plaatse van de nadere aanwijzing (g) mogen woningen gestapeld worden gebouwd;
- d. voor wat betreft de bouwhoogte van andere bouwwerken geldt het bepaalde in artikel 32 lid 5.

Verbod woningsplitsing

4. Het is niet toegestaan woningen, zoals aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan, te splitsen waardoor uit één bestaande woning meer dan één woning ontstaat.

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4 met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebruiksoppervlakte van de woningen dient na splitsing ten minste 80 m² te bedragen;
- b. per toegevoegde woning moet op eigen grond ten minste 1,5 parkeerplaats worden gerealiseerd, waarbij bestaande garages niet mogen worden meegerekend;
- c. de splitsing mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving;
- d. voor het overige is het bepaalde in artikel 3 van toepassing.

Bijzonder gebruiksvoorschrift

6. 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, voorzover:

- 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 eenderde van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 40 m²;
- 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.

Wijzigingsbevoegdheid bedrijfsmatige activiteiten ex artikel 11 WRO

7. 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 eenderde van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 40 m²;

- 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.

Artikel 5 Woon- en Bedrijfsdoeleinden (WB)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woon- en Bedrijfsdoeleinden (WB) zijn bestemd voor:

- a. het wonen en in samenhang daarmee de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. bedrijven behorende tot categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. water;

met dien verstande dat de onder b bedoelde functie uitsluitend op de begane grond is toegestaan.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. voor wat betreft de hoofdgebouwen geldt het bepaalde in artikel 3;
- b. voor wat betreft de bouwhoogte van andere bouwwerken geldt het bepaalde in artikel 32 lid 5.

Bijzonder gebruiksvoorschrift

4. 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, voorzover:

- 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 eenderde van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 40 m²;
- 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.

Wijzigingsbevoegdheid bedrijfsmatige activiteiten ex artikel 11 WRO

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de bestemming Woon- en Bedrijfsdoeleinden te wijzigen in die zin dat in samenhang met het wonen op verdiepingen 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 4 en de bedrijfsmatige activiteit is niet groter dan eenderde van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 40 m²;
- 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.

Artikel 6 Woon- en Detailhandelsdoeleinden (WD)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woon- en Detailhandelsdoeleinden (WD) zijn bestemd voor:

- a. het wonen en in samenhang daarmee de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. detailhandel en dienstverlening;
- c. water;

met dien verstande dat de detailhandel en dienstverlening uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. voor wat betreft de hoofdgebouwen geldt het bepaalde in artikel 3;
- b. voor wat betreft de bouwhoogte van andere bouwwerken geldt het bepaalde in artikel 32 lid 5.

Bijzonder gebruiksvoorschrift

4. 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, voorzover:

- 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 eenderde van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 40 m²;
- 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.

Wijzigingsbevoegdheid bedrijfsmatige activiteiten ex artikel 11 WRO

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de bestemming Woon- en Detailhandelsdoeleinden 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 4 en de bedrijfsmatige activiteit is niet groter dan eenderde van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 40 m²;
- 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.

Wijzigingsbevoegdheid detailhandel naar horeca

6 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de bestemmingen Woon- en Detailhandelsdoeleinden (WD) te wijzigen in die zin dat tevens de vestiging van horecabedrijven behorende tot ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten is toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. er wordt geen afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- b. horecabedrijven zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan;
- c. de nieuwe functie mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.

Artikel 7 Woon- en Kantoordoeleinden (WK)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woon- en Kantoordoeleinden (WK) zijn bestemd voor:
 - a. het wonen en in samenhang daarmee de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - b. kantoren;
 - c. water;met dien verstande dat de onder b bedoelde functie uitsluitend op de begane grond is toegestaan.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen;
 - b. andere bouwwerken.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. voor wat betreft de hoofdgebouwen geldt het bepaalde in artikel 3;
 - b. voor wat betreft de bouwhoogte van andere bouwwerken zijnde geldt het bepaalde in artikel 32 lid 5.

Bijzonder gebruiksvoorschrift

4. 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, voorzover:
 - 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 eenderde van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 40 m²;
 - 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.

Wijzigingsbevoegdheid bedrijfsmatige activiteiten ex artikel 11 WRO

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de bestemming Woon- en Kantoordoeleinden 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 4 en de bedrijfsmatige activiteit is niet groter dan eenderde van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 40 m²;
 - 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.

Artikel 8 Woon- en Maatschappelijke doeleinden (WM)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woon- en Maatschappelijke doeleinden (WM) zijn bestemd voor:

- a. het wonen en in samenhang daarmee de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. water;

met dien verstande dat de onder b bedoelde functies uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. voor wat betreft de hoofdgebouwen geldt het bepaalde in artikel 3;
- b. op de gronden met de nadere aanwijzing (z) mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd;
- c. voor wat betreft de bouwhoogte van andere bouwwerken geldt het bepaalde in artikel 33 lid 5.

Bijzonder gebruiksvoorschrift

4. 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, voorzover:

- 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 eenderde van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 40 m²;
- 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.

Wijzigingsbevoegdheid bedrijfsmatige activiteiten ex artikel 11 WRO

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de bestemming Woon- en Maatschappelijke doeleinden 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 4 en de bedrijfsmatige activiteit is niet groter dan eenderde van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 40 m²;
- 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.

Artikel 9 Woon- en Horecadoeleinden (WH)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woon- en Horecadoeleinden (WH) zijn bestemd voor:

- a. het wonen en in samenhang daarmee de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. horeca-activiteiten behorende tot ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten;

alsmede voor:

- I. ter plaatse van de subbestemming WHca: een café behorende tot categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- II. ter plaatse van de subbestemming WHcaza: een café behorende tot categorie 2 en zaalverhuur behorende tot ten hoogste categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten;

- c. water;

met dien verstande dat horeca uitsluitend op de begane grond is toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de nadere aanwijzing * waar horeca ook op de eerste verdieping is toegestaan.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de (sub)bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. voor wat betreft de hoofdgebouwen geldt het bepaalde in artikel 3;
- b. voor wat betreft de bouwhoogte van andere bouwwerken geldt het bepaalde in artikel 32 lid 5.

Vrijstellingsbevoegdheid

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 teneinde horeca op de verdiepingen toe te laten, indien is aangetoond dat voor uitbreiding van het bedrijfsvloeroppervlak op de begane grond geen mogelijkheden aanwezig zijn.

Bijzonder gebruiksvoorschrift

5. 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, voorzover:

- 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 eenderde van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 40 m²;
- 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.

Wijzigingsbevoegdheid bedrijfsmatige activiteiten ex artikel 11 WRO

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de bestemming Woon- en Horecadoeleinden 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 5 en de bedrijfsmatige activiteit is niet groter dan eenderde van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 40 m²;
- 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.

Artikel 10 Woon- en Gemengde Doeleinden (WGD)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woon- en Gemengde Doeleinden (WGD) zijn bestemd voor:

- a. het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. kantoren;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. dienstverlening;
- e. bedrijfsmatige activiteiten behorende tot categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- f. water;

met dien verstande dat de onder b tot en met e bedoelde functies uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. voor wat betreft de hoofdgebouwen geldt het bepaalde in artikel 3;
- b. voor wat betreft de bouwhoogte van andere bouwwerken geldt het bepaalde in artikel 32 lid 5.

Vrijstellingsbevoegdheid

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 onder a teneinde de gemengde doeleinden op de verdiepingen toe te laten, indien is aangetoond dat voor uitbreiding van het bedrijfsvloeroppervlak op de begane grond geen mogelijkheden aanwezig zijn.

Bijzonder gebruiksvoorschrift

5. 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, voorzover:

- 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 eenderde van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 40 m²;
- 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.

Wijzigingsbevoegdheid bedrijfsmatige activiteiten ex artikel 11 WRO

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de bestemming Woon- en Gemengde Doeleinden te wijzigen in die zin dat in samenhang met het wonen op verdiepingen 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 4 en de bedrijfsmatige activiteit is niet groter dan eenderde van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 40 m²;

- 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.

Artikel 11 Woon-, Maatschappelijke en Kantoordoeleinden (WMK)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woon-, Maatschappelijke en Kantoordoeleinden (WMK) zijn bestemd voor:

- a. het wonen en in samenhang daarmee de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. kantoren;
- d. water;

met dien verstande dat de onder b en c bedoelde functies uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. voor wat betreft de hoofdgebouwen geldt het bepaalde in artikel 3;
- b. op de gronden met de nadere aanwijzing (z) mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd;
- c. voor wat betreft de bouwhoogte van andere bouwwerken geldt het bepaalde in artikel 32 lid 5.

Bijzonder gebruiksvoorschrift

4. 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, voorzover:

- 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 eenderde van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 40 m²;
- 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.

Wijzigingsbevoegdheid bedrijfsmatige activiteiten ex artikel 11 WRO

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de bestemming Woon-, Maatschappelijke en Kantoordoeleinden 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 4 en de bedrijfsmatige activiteit is niet groter dan eenderde van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 40 m²;
- 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.

Artikel 12 Bedrijfsdoeleinden (B)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Bedrijfsdoeleinden (B) zijn bestemd voor:
 - a. ter plaatse van de bestemmingsaanduiding B(2): bedrijven voorzover deze voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede voor:
 - I. ter plaatse van de subbestemming B(2)rkl: een bedrijf in reiniging van kleding en textiel, voorzover dit bedrijf voorkomt in categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - II. ter plaatse van de subbestemming B(2)tr: een transportbedrijf voorzover dit bedrijf voorkomt in categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - b. ter plaatse van de subbestemming Bn: uitsluitend voor nutsvoorzieningen;
 - c. bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water;met dien verstande dat:
 - d. detailhandel en zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan, met uitzondering van detailhandel als genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - e. de gronden met de nadere aanwijzing (z) bestemd zijn overeenkomstig de aangrenzende en bijbehorende gronden.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de (sub)bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen;
 - b. andere bouwwerken.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. voor wat betreft de hoofdgebouwen geldt het bepaalde in artikel 3;
 - b. op de gronden met de nadere aanwijzing (z) mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd;
 - c. voor wat betreft de bouwhoogte van andere bouwwerken geldt het bepaalde in artikel 32 lid 5.

Bijzonder gebruiksvoorschrift

4. Het is verboden de gronden met de nadere aanwijzing (z) en andere onbebouwde gronden te gebruiken voor de opslag van goederen.

Artikel 13 Detailhandelsdoeleinden (D)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Detailhandelsdoeleinden (D) zijn bestemd voor detailhandel en dienstverlening, alsmede voor bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. voor wat betreft de hoofdgebouwen geldt het bepaalde in artikel 3;
- b. voor wat betreft de bouwhoogte van andere bouwwerken geldt het bepaalde in artikel 32 lid 5.

Wijzigingsbevoegdheid detailhandel naar horeca

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de bestemmingen Detailhandelsdoeleinden in die zin dat tevens de vestiging van horecabedrijven behorende tot ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten is toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen;

- a. er wordt geen afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- b. de nieuwe functie mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.

Artikel 14 Kantoordoeleinden (K)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Kantoordoeleinden (K) zijn bestemd voor kantoren, alsmede voor bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. voor wat betreft de hoofdgebouwen geldt het bepaalde in artikel 3;
- b. op de gronden met de nadere aanwijzing (z) mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd;
- c. voor wat betreft de bouwhoogte van andere bouwwerken geldt het bepaalde in artikel 32 lid 5.

Artikel 15 Maatschappelijke doeleinden (M)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Maatschappelijke doeleinden (M) zijn bestemd voor:
 - a. maatschappelijke voorzieningen;
 - b. ondergeschikte horeca met een vloeroppervlakte van ten hoogste 100 m² per gebouw;
 - c. ter plaatse van de subbestemming Mb: uitsluitend een begraafplaats;
 - d. bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de (sub)bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen;
 - b. andere bouwwerken.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. voor wat betreft de hoofdgebouwen geldt het bepaalde in artikel 3;
 - b. op de gronden met de nadere aanwijzing (z) mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd;
 - c. voor wat betreft de bouwhoogte van andere bouwwerken geldt het bepaalde in artikel 32 lid 5.

Artikel 16 Horecadoeleinden (H)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Horecadoeleinden (H) zijn bestemd voor:
 - a. horeca-activiteiten tot ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - b. ter plaatse van de subbestemming Hza tevens zalenverhuur behorende tot ten hoogste categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - c. water;alsmede voor bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de (sub)bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen;
 - b. andere bouwwerken.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. voor wat betreft de hoofdgebouwen geldt het bepaalde in artikel 3;
 - b. op de gronden met de nadere aanwijzing (z) mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd;
 - c. voor wat betreft de bouwhoogte van andere bouwwerken geldt het bepaalde in artikel 32 lid 5.

Artikel 17 Recreatieve doeleinden (R)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Recreatieve doeleinden (R) zijn bestemd voor volkstuinten alsmede voor bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen en water.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen;
 - b. andere bouwwerken.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. het grondoppervlak van gebouwen mag per volkstuin ten hoogste 10 m² bedragen;
 - b. voor wat betreft de bouwhoogte van andere bouwwerken geldt het bepaalde in artikel 32 lid 5.

Artikel 18 Garages en bergplaatsen (G)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Garages en bergplaatsen (G) zijn bestemd voor de stalling van vervoermiddelen en voor de berging van niet voor handel en distributie bestemde goederen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. garages en bergplaatsen;
 - b. andere bouwwerken.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en voor de bouwhoogte van andere bouwwerken het bepaalde in artikel 32 lid 5.

Artikel 19 Erven (E)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Erven (E) zijn bestemd voor:
 - a. erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en in samenhang daarmee de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - b. zij- en achterpaden;
 - c. water.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. bijgebouwen en aan- en uitbouwen;
 - b. overkappingen;
 - c. andere bouwwerken.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. het gezamenlijke grondoppervlak van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 40% van de bij het hoofdgebouw behorende gronden met de bestemming Erven bedragen, met een maximum van 50 m²;
 - b. de gronden gelegen achter de achtergevel dienen voor ten minste 60% met een minimum van 35 m² onbebouwd te blijven;
 - c. de in lid a genoemde 50 m² mag worden vermeerderd met 10% van de oppervlakte dat het erf groter is dan 100 m², tot ten hoogste 75 m²;
 - d. indien geen woning op de begane grond aanwezig is mag, in afwijking van het bepaalde onder a, b en c, het gezamenlijk grondoppervlak van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 80% van de gronden behorende tot en gelegen bij een detailhandelsvestiging, een kantoor, een maatschappelijke voorziening, een bedrijf of horecavestiging bedragen; indien op de kaart een percentage van 100% is ingevuld mogen de betreffende gronden volledig worden bebouwd;
 - e. de breedte van een aan- en uitbouw naast het hoofdgebouw mag ten hoogste 3 m bedragen;
 - f. de diepte van een aan- of uitbouw achter het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit de achtergevel, ten hoogste 3 m bedragen;
 - g. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen, waar het perceel grenst aan het openbaar gebied, niet zijnde een achterpad of brandgang, in of ten minste 1 m van de perceelsgrens te worden gebouwd;
 - h. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 2,7 m bedragen;
 - i. de bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 4,5 m bedragen;
 - j. de goothoogte van aan- en uitbouwen mag ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen;
 - k. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag ten hoogste de hoogte van de tweede bouwlaag bedragen;
 - l. de dakhelling van aan- en uitbouwen aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag ten hoogste gelijk zijn aan de dakhelling van het hoofdgebouw;
 - m. de dakhelling van aan- en uitbouwen binnen de op de kaart aangegeven zones A en B dient ten minste 30° te bedragen, met dien verstande dat de hellingshoek van daken van tegen een topgevel aangebouwde gebouwen en van vrijstaande gebouwen ten hoogste 10% mag verschillen van de hellingshoek van het dak van het hoofdgebouw;
 - n. de noklijn van de onder n genoemde aan- en uitbouwen dient zich in dezelfde richting uit te strekken als de noklijn van het bijbehorende hoofdgebouw tenzij het aan- en uitbouwen betreft waarvan de diepte minder dan 60% van de achtergevelbreedte bedraagt;
 - o. dakkapellen en/of dakopbouwen zijn op aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet toegestaan;
 - p. dakterrassen zijn op aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet toegestaan;
 - q. voor de bouwhoogte van andere bouwwerken geldt het bepaalde in artikel 32 lid 5.

Vrijstellingsbevoegdheid

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een vrijstelling wordt uitsluitend verleend voor:
 - het vergroten van de breedte van een aan- en uitbouw naast het hoofdgebouw tot ten hoogste 4 m;
 - het vergroten van de diepte van aan- en uitbouwen achter het hoofdgebouw tot ten hoogste 5 m;
 - het toestaan van dakkapellen op aan- en uitbouwen;
 - het toestaan van dakterrassen op aan- en uitbouwen;
 - het overschrijden van de maximaal toelaatbare goothoogte tot maximaal 4,5 m indien dit noodzakelijk is, hetzij voor een technisch goede aansluiting met het bijbehorende hoofdgebouw, hetzij vanwege het hellend verloop van het terrein;
 - het afwijken van de voorgeschreven hellingshoek van het dak;
- b. een vrijstelling wordt uitsluitend verleend indien de erfbouw naar plaats en afmetingen en verschijningsvorm past of blijft passen in het stadsbeeld en/of het straatbeeld ter plaatse.

Adviesprocedure vrijstellingsbevoegdheid

5. Alvorens omtrent het toepassen van een vrijstellingsbevoegdheid, zoals opgenomen in dit artikel, te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de monumentencommissie.

Bijzonder gebruiksvoorschrift

6. 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, voorzover:

- 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 eenderde van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 40 m²;
- 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.

Wijzigingsbevoegdheid bedrijfsmatige activiteiten ex artikel 11 WRO

7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de bestemming Erven te wijzigen in die zin dat in samenwerking met wonen tevens de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan, 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 5 en de bedrijfsmatige activiteit is niet groter dan eenderde van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 40 m²;
- 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. de activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend;
- f. er mag geen horeca en geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Artikel 20 Tuinen (T)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Tuinen (T) zijn bestemd voor voortuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en voor water.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en voor wat betreft de bouwhoogte van andere bouwwerken geldt het bepaalde in artikel 32 lid 5.

Artikel 21 Verblijfsgebied (VG)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Verblijfsgebied (VG) zijn bestemd voor wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing, bepaald door en gericht op de aangrenzende bestemmingen, alsmede voor voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, nutsvoorzieningen, speel- en groenvoorzieningen en water, met dien verstande dat de gronden met de subbestemming VGp uitsluitend zijn bestemd voor parkeervoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de (sub)bestemming uitsluitend duikers, bruggen, straatmeubilair en andere bouwwerken worden gebouwd.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en voor de bouwhoogte van andere bouwwerken het bepaalde in artikel 32 lid 5.

Artikel 22 Verkeersdoeleinden (V)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Verkeersdoeleinden (V) zijn bestemd voor:
 - a. wegen met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook, opstelstroken daar niet onder begrepen;
 - b. fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, bermen, geluidswerende voorzieningen, water, nutsvoorzieningen en daarbijbehorende beplantingen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen;
 - b. andere bouwwerken.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en voor de bouwhoogte van andere bouwwerken geldt het bepaalde in artikel 32 lid 5.

Artikel 23 Groenvoorzieningen (GR)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Groenvoorzieningen (GR) zijn bestemd voor beplantingen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en in samenhang daarmee voor voet- en fietspaden alsmede voor bermen en bermsloten.

Bouwvoorschriften

2. Op de gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en voor de bouwhoogte van andere bouwwerken geldt het bepaalde in artikel 32 lid 5.

Artikel 24 Water (WA)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Water (WA) zijn bestemd voor de wateraanvoer en -afvoer en de waterberging, voor verkeer en vervoer over water alsmede voor sierwater.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en steigers worden gebouwd.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en voor de bouwhoogte van andere bouwwerken geldt het bepaalde in artikel 32 lid 5, met dien verstande dat in afwijking hiervan de bouwhoogte van oeverbeschoeiingen en steigers ten hoogste 50 cm mag bedragen, gemeten vanaf het (hoogste) waterniveau.

Artikel 25 Leidingen

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Leidingen zijn binnen een afstand van 4 m van de medebestemming "watertransportleiding" mede bestemd voor een watertransportleiding.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 bedoelde bestemming uitsluitend gebouwen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 2,5 m, alsmede andere bouwwerken.

3. Ten behoeve van samenvallende bestemmingen voor deze gronden kunnen burgemeester en wethouders van het bepaalde in lid 2 vrijstelling verlenen, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)voorschriften. Vrijstelling wordt verleend indien de belangen van de leiding(en) hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

Adviesprocedure voor bouwen

4. Alvorens omtrent het verlenen van een vrijstelling ten behoeve van de samenvallende bestemmingen te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten de belangen van de leiding(en) niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Aanlegvoorschriften

5. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leidingen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de doeleindenomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

6. Het verbod als bedoeld in lid 5 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

7. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5 zijn slechts toelaatbaar voorzover het leidingbelang hierdoor niet onevenredig wordt benadeeld.

Adviesprocedure voor aanlegvergunningen

8. Alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de uitvoering van de voorgenomen werken en werkzaamheden de belangen van de leiding(en) niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 26 Primair waterkeringsdoeleinden

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Primair waterkeringsdoeleinden zijn primair bestemd voor dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de primaire bestemming uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd.

3. Ten behoeve van de andere voor de gronden geldende bestemming(en) kunnen burgemeester en wethouders van het bepaalde in lid 2 vrijstelling verlenen, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)voorschriften. Vrijstelling wordt verleend indien de belangen van de waterkering hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

Adviesprocedure voor bouwen

4. Alvorens omtrent het verlenen van een vrijstelling ten behoeve van de secundaire bestemmingen te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belangen van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 27 Archeologisch waardevol gebied

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen als Archeologisch waardevol gebied zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 bedoelde bestemming uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

3. Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)voorschriften.

4. Vrijstelling, zoals in lid 3 bedoeld, is niet vereist, indien:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voorzover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en de bodem op een grotere diepte dan 30 cm niet verder wordt verstoord;
- b. het bouwplan betrekking heeft op bouwwerken met een oppervlakte van ten hoogste 30 m²;
- c. het bouwplan betrekking heeft op een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden zal worden geplaatst.

5. Vrijstelling, zoals in lid 3 bedoeld, wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische resten aanwezig zijn.

6. Vrijstelling wordt voorts verleend, indien:

- a. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het betrokken terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vrijstelling voorschriften te verbinden, gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige.

Aanlegvoorschriften

7. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Archeologisch waardevol gebied zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor vrijstelling, zoals in lid 3 bedoeld, is verleend;
- b. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8. Het verbod, zoals in lid 7 bedoeld, is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
- c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

9. Aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

10. Aanlegvergunning wordt voorts verleend, indien:

- a. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het betrokken terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

Adviesprocedure

11. Alvorens omtrent het verlenen van vrijstelling of aanlegvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

Wijzigingsbevoegdheden

12. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door een of meer bestemmingsvlakken met de medebestemming Archeologisch waardevol gebied geheel of gedeeltelijke van de plankaart te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 28 Beschermd stadsgezicht

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart voor Beschermd stadsgezicht aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden.

Bouwvoorschriften

2. Voor wat het bouwen betreft wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 3 en in de artikelen die betrekking hebben op de samenvallende bestemmingen.

Aanlegvoorschriften

3. Het is – onverminderd het bepaalde in artikel 25 lid 5 en artikel 27 lid 7 – verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen, waaronder stoepen;
- b. het dempen, vergraven of verruimen van watergangen en het realiseren van open water;
- c. het kappen, rooien, vellen of beschadigen van bomen zoals die zijn aangegeven op bijlage 3 van deze voorschriften;
- d. het herprofilen van wegen, het wijzigen van bestratingsmateriaal, het wegnemen of veranderen van stoepen, stoeppalen en het aanbrengen van opgaande beplanting op de gronden met de bestemming Verblijfsgebied of Groenvoorzieningen binnen zone A.

4. Voor de in lid 3 genoemde werken en werkzaamheden kan een aanlegvergunning slechts worden verleend indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, het stadsbeeld of het straatbeeld ter plaatse niet onevenredig wordt of kan worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel en verbetering van dat stadsbeeld of dat straatbeeld slechts in geringe mate worden of kunnen worden verkleind, tenzij door het stellen van voorwaarden of anderszins zodanige aantasting kan worden voorkomen.

5. Het verbod als bedoeld in lid 3 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 29 Gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de doeleindenomschrijving en de overige voorschriften.

2. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken:

- a. als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
- b. als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
- c. als uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
- d. als seksinrichting.

3. Onder strijdig gebruik wordt eveneens in ieder geval verstaan gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor:

- a. seksinrichtingen;
- b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk.

4. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

- a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 2, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en/of de overige voorschriften mag worden gebruikt;
- b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- c. het uitoefenen van detailhandel voorzover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de voorschriften toegestaan;
- d. de stalling van ten hoogste één toercaravan en/of boot op de bij een woning behorende grond.

5. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

Artikel 30 Percentages en dubbeltelbepaling

Percentages

1. Een op de kaart of in de voorschriften aangegeven percentage geeft aan hoeveel van het bouwvlak van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij het ontbreken van een percentage mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald.

Dubbeltelbepaling

2. Gronden welke in aanmerking zijn of moeten worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of kan worden gegeven, blijven bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 31 Bestaande afstanden en andere maten

1. Indien afstanden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen deze afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

2. In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantallen, hellingshoeken en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

3. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 1 en 2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 32 Hoogteaanduidingen

1. De op de kaart achter een letter of combinatie van letters in geschreven Arabische cijfers, niet geplaatst tussen haakjes en van elkaar gescheiden door een schuine streep, geven – tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald en behoudens eventuele vrijstelling – de maximaal toelaatbare goothoogte (cijfer voor de schuine streep) en bouwhoogte (cijfer na de schuine streep) van gebouwen in meters aan.

2. Het op de kaart achter een letter of combinatie van letters ingeschreven Arabisch cijfer in een cirkel, geeft – tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald en behoudens eventuele vrijstelling – de maximaal toelaatbare bouwhoogte van gebouwen in meters aan.

3. Indien op de kaart geen hoogteaanduiding is ingeschreven, geldt voor de maximaal toelaatbare goot- dan wel bouwhoogte het bepaalde in hoofdstuk II.

4. De in lid 1, 2 en 3 bedoelde hoogten mogen worden overschreden door antenne-installaties, schoorstenen, liftkokers, zonnepanelen, trappenhuizen, alarminstallaties en andere ondergeschikte bouwdelen, tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald, met dien verstande dat de op de kaart aangegeven goot- of boeibordhoogte tevens mag worden overschreden door hellende dakvlakken, topgevels en dakkapellen.

5. De maximaal toelaatbare bouwhoogte van andere bouwwerken mag – tenzij in hoofdstuk II of de overige voorschriften anders is bepaald – ten hoogste bedragen:

bouwhoogte

- | | |
|--|-------|
| - van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel van hoofdgebouwen en de openbare weg | 1 m; |
| - van erf- en terreinafscheidingen elders | 2 m; |
| - van lichtmasten | 9 m; |
| - van overig straatmeubilair | 6 m; |
| - van vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekast | 15 m; |
| - van tuinmeubilair | 2 m; |
| - van overige andere bouwwerken | 3 m. |

Artikel 33 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de kaart en hoofdstuk II uitsluitend worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

Artikel 34 Algemene vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden

Algemene vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van geringe afwijkingen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd – tenzij op grond van hoofdstuk II ter zake reeds vrijstelling kan worden verleend – vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:
 - a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
 - b. overschrijding van bouwgrenzen niet zijnde bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
2. Vrijstelling wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Vrijstellingsbevoegdheid Staat van Bedrijfsactiviteiten

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in de doeleindenomschrijvingen en wijzigingsbevoegdheden ten aanzien van de toelaatbare categorieën bedrijven uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten teneinde:
 - a. bedrijven toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan algemeen toelaatbaar, indien en voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - b. bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, indien en voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Vrijstellingsbevoegdheid Staat van Horeca-activiteiten

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in de doeleindenomschrijvingen en wijzigingsbevoegdheden ten aanzien van de toelaatbare categorieën horecabedrijven uit de Staat van Horeca-activiteiten teneinde:
 - a. horecabedrijven toe te laten in één categorie hoger dan algemeen toelaatbaar, voorzover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - b. om horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, voorzover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten.

Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van verplaatsing van de achtergevel

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van verplaatsing van de achtergevel van een gebouw waarbij de grens met de bestemming Erven wordt overschreden mits de verplaatsing niet meer dan 2 m bedraagt en de vorm en afmetingen van de gevel en gevelonderdelen niet worden veranderd.

Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van archeologie

7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door aan een of meer bestemmingsvlakken de medebestemming Archeologisch waardevol gebied toe te kennen, indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn waarvan de bescherming en veiligstelling door middel van dit bestemmingsplan noodzakelijk of gewenst zijn.

Artikel 35 Specifieke wijzigingsbevoegdheden

Wijzigingsbevoegdheid I ten behoeve van openbaar gebied

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO I" ten einde openbaar gebruik mogelijk te maken, te wijzigen in de bestemming Verblijfsgebied, met inachtneming van de volgende bepaling:

- de bestemming mag uitsluitend worden gewijzigd, nadat een inrichtingsplan is opgesteld.

Wijzigingsbevoegdheid II ten behoeve van woningbouw

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO II" te wijzigen in de bestemming Woondoeleinden met inachtneming van de volgende bepalingen:

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

Advies-/overlegprocedure wijzigingsbevoegdheid

3. Alvorens te beslissen omtrent het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in dit artikel, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de Rijksdienst voor de Monumentenzorg omtrent de vraag of het straat- en stadsbeeld niet onevenredig worden geschaad en dient overleg met de waterbeheerder plaats te vinden.

Voorwaarde wijziging in verband met bodemkwaliteit

4. Een besluit tot wijziging als bedoeld in lid 2 mag niet eerder worden genomen dan nadat is gebleken dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie.

Artikel 36 Algemene procedureregels

1. Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a. het ontwerpbesluit tot wijziging ligt met bijbehorende stukken gedurende 4 weken ter inzage;
- b. de burgemeester maakt deze terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerpbesluit.

2. Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a. het ontwerpbesluit tot vrijstelling ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
- b. de burgemeester maakt deze terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerpbesluit.

Artikel 37 Aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van stedenbouwkundige aard van de Bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voorzover het betreft:

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

Artikel 38 Overgangsbepalingen

Gebruik in strijd met het plan

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan en dat hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Wijziging van het in lid 1 bedoelde gebruik is slechts toegestaan, voorzover daardoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard en omvang worden verkleind.
3. Indien het gebruik als bedoeld in lid 1 na de inwerkingtreding van dit plan voor een periode langer dan één jaar wordt onderbroken, is het verboden om dit gebruik te hervatten of te laten hervatten.
4. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan – daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan – en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

Bouwwerken in strijd met het plan

5. Bouwwerken, welke op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is tenietgegaan, mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is tenietgegaan.
6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 5 ten behoeve van vergroting van horizontale en verticale afmetingen die niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte respectievelijk hoogte.
7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de termijn genoemd in lid 5 onder b, voorzover dit vanwege een terzake dienende civielrechtelijke procedure noodzakelijk is.
8. Het bepaalde in lid 5 is niet van toepassing op bouwwerken die op het genoemde tijdstip weliswaar bestaan, maar gebouwd zijn in strijd met het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

Artikel 39 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 12 lid 4;
- artikel 25 lid 5;
- artikel 27 lid 7;
- artikel 28 lid 3;
- artikel 29 lid 1;

is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 40 Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam "bestemmingsplan Binnenstad".

bijlagen bij de voorschriften

Bijlage 1. Staat van Bedrijfsactiviteiten

1

behorende bij het bestemmingsplan "Binnenstad" van de gemeente Oudewater

I.	Indeling op grond van de bedrijfsactiviteiten	blz. 3
0	Landbouw, jacht en bosbouw	
01	Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	3
1/2/3	Industrie	
05	Visserij- en visteeltbedrijven	3
15	Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	3
16	Verwerking van tabak	5
17	Vervaardiging van textiel	5
18	Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont	6
19	Vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)	6
20	Houtindustrie en vervaardiging van artikelen van hout, kurk, riet en vlechtwerk (excl. meubels)	6
21	Vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren	6
22	Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	6
23	Aardolie- en steenkoolverwerkende industrie	7
24	Vervaardiging van chemische producten	7
25	Vervaardiging van producten van rubber en kunststof	8
26	Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsproducten	8
27	Vervaardiging van metalen in primaire vorm	10
28	Vervaardiging van producten van metaal	10
29	Vervaardiging van machines en apparaten	11
30	Vervaardiging van kantoormachines en computers	12
31	Vervaardiging van overige elektrische machines, apparaten en benodigdheden	12
32	Vervaardiging van audio-, video- en telecommunicatieapparatuur en -benodigdheden	12
33	Vervaardiging van medische apparaten/instrumenten, orthopedische artikelen e.d., precisie- en optische instrumenten en uurwerken	12
34	Vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers	12
35	Vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens en opleggers)	12
36	Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.	13
37	Voorbereiding tot recycling	13
4	Bouwnijverheid	
45	Bouwnijverheid	14
5	Reparatie van consumentenartikelen en handel	
50	Handel in en reparatie van auto's en motorfietsen; benzineservicestations	14
51	Groothandel (op- en overslag van goederen zonder verwerking, excl. auto's en motorfietsen)	15
52	Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren	18
6	Vervoer, opslag en communicatie	
60	Vervoer over land	18
63	Dienstverlening t.b.v. het vervoer	18
64	Post en telecommunicatie	18
7	Verhuur van roerende goederen en zakelijke dienstverlening	
71	Verhuur van transportmiddelen, machines en overige roerende goederen	18
72	Computerservice- en informatietechnologiebureaus e.d.	19
73	Speur- en ontwikkelingswerk	19
74	Overige zakelijke dienstverlening	19
75	Overheidsdiensten	19
9	Milieudienstverlening en overige dienstverlening	
90	Milieudienstverlening	19
93	Overige dienstverlening	20

II. Indeling op grond van het opgestelde vermogen

21

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
01 LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW			
01.1 Akker- en tuinbouw			
01.12 Tuinbouw			
- champignonkwekerijen (algemeen)	2	G/Gr/R	C
- champignonkwekerijen met mestfermentatie	3.2	Gr	C
- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	2	G/Gr/S	C
- witlofkwekerijen (algemeen)	2	G/Gr/R	C
01.4 Dienstverlening t.b.v. de landbouw			
- algemeen (o.a. loonbedrijven)	3.2	G	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.500 m ² bedraagt	3.1	G	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 500 m ² bedraagt	2	G	-
- indien opslag bestrijdingsmiddelen: zie SBI-code 51.55			
- KI-stations	3.1	G/Gr	-
- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven algemeen	3.1	G	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 500 m ² bedraagt	2	G	-
05 VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN			
05.1			
- Zeevisserijbedrijven	3.2	Gr/G	C
- Binnenvisserijbedrijven	3.1	Gr/G	C
05.2 Vis- en schaaldierkwekerijen			
- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	3.2	Gr/G	C
- visteeltbedrijven	3.1	Gr/G	C
15 VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN			
15.1 Slachterijen en vleesverwerking			
- slachterijen, vervaardiging van vleeswaren en vleesconserven	3.2	G/Gr	C
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	3.1	G/Gr	C
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 200 m ² bedraagt	2	G/Gr	-
- vetsmelterijen	5	Gr	C
- bewerking van darmen en verwerking van ander dierlijk afval	4.2	Gr	C
- vervaardiging van snacks met een bedrijfsoppervlak van minder dan 2.000 m ² en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden	3.1	G/Gr	-
15.2 Visverwerking			
- algemeen	4.2	Gr	-
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	3.2	Gr	-
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 300 m ² bedraagt	3.1	Gr	-
- indien drogen	5	Gr	C
- indien roken	4.2	Gr	C
15.3 Groente- en fruitverwerking			
- algemeen	3.2	G/Gr	C
- vervaardiging van aardappelproducten	4.2	Gr	C

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
- indien vervaardiging van snacks met een bedrijfsoppervlak van minder dan 2.000 m ²	3.1	G/Gr	-
- verwerking van koolsoorten	4.1	Gr	C
- drogen van groente of fruit of fabricage van uienconserven (zoutinleggerij)	4.2	Gr	C
15.4 Vervaardiging van plantaardige en dierlijke oliën en vetten			
- algemeen	4.1	Gr	C
- indien de productiecapaciteit 250.000 ton/jaar of meer bedraagt	4.2A	G/Gr	C
15.5 Vervaardiging van zuivelproducten			
15.51 Vervaardiging van zuivelproducten			
- algemeen	4.2	G	C
- vervaardiging van consumptiemelk- en melkproducten	3.2	G	C
- indien de productiecapaciteit voor melk-, weipoeder of andere gedroogde zuivelproducten 1,5 ton/uur of meer bedraagt	5A	G	C
- indien concentratie van melk of melkproducten door middel van indamping met een waterverdampingscapaciteit van 20 ton/uur of meer	5A	G	C
- indien de melkverwerkingscapaciteit voor consumptiemelk of -producten en geëvaporiseerde melk of -producten 55.000 ton/jaar of meer bedraagt	4.2A	G	C
15.52 Bereiding van consumptie-ijs			
- algemeen	3.2	G	C
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 200 m ² bedraagt	2	G	-
15.6 Vervaardiging van meel			
- algemeen	4.1	G	C
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	3.1	G	C
- indien vervaardiging van zetmeel of zetmeelderivaten met een capaciteit van 10 ton/uur of meer	4.2A	G	C
15.7 Vervaardiging van diervoeder			
- mengvoeder algemeen	4.1	G/Gr	C
- indien de capaciteit voor het vervaardigen van veevoeder 100 ton/uur of meer bedraagt	4.2A	G/Gr	C
- drogerijen	4.2	Gr	C
- indien de waterverdampingscapaciteit 10 ton/uur of meer bedraagt	5A	G	C
- veevoeder n.e.g. ⁴⁾	5	G/Gr	C
15.8 Vervaardiging van overige voedingsmiddelen			
15.81/ Brood, beschuit, banket, koek en biscuit			
15.82 - algemeen	3.2	G/Gr	C
- indien de verwerkingscapaciteit minder dan 2.500 kg meel/week bedraagt	2	G/Gr	C

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
15.83 Suiker			
- algemeen	5	Gr	C
- vervaardiging van suiker uit suikerbieten met een capaciteit van 2.500 ton/dag of meer	5A	Gr	C
15.84 Verwerking van cacaobonen en vervaardiging van chocolade en suikerwerk			
- cacao en chocolade	5	Gr	-
- indien vervaardigen van chocoladewerken met een maximaal oppervlak van de bedrijfsbebouwing van 2.000 m ²	3.2	Gr	-
- idem, met een maximaal oppervlak van de bedrijfsbebouwing van 200 m ²	2	Gr	-
- suikerbranden	4.2	Gr	-
- suikerwerk	3.2	Gr	-
- idem, indien met een maximaal oppervlak van de bedrijfsbebouwing van 200 m ²	2	Gr	-
15.85 Deegwaren	3.1	Gr	-
15.86 Overige voedingsmiddelen			
t/m - algemeen	4.1	Gr	-
15.89 - theepakkerijen en soep(aroma)fabrieken zonder poederdrogen	3.2	Gr	-
- soep(aroma)fabrieken met poederdrogen	4.2	Gr	-
- koffiebrandijen	5	Gr	C
15.9 Vervaardiging van dranken			
15.91 Distilleerderijen en likeurstokerijen	4.2	Gr	C
15.92 Vervaardiging van ethylalcohol door gisting			
- algemeen	4.1	G/Gr	-
- indien de capaciteit voor het vervaardigen van gist 5.000 ton/jaar of meer bedraagt	4.2A	G/Gr	C
15.93/ Vervaardiging van overige alcoholische dranken	2	G	C
15.94/ (exclusief bier)			
15.95			
15.96/ Bierbrouwerijen en mouterijen	4.2	Gr	C
15.97			
15.98 Vervaardiging van mineraalwater en frisdranken	3.2	G	C
<u>16</u> <u>VERWERKING VAN TABAK</u>	4.1	Gr	C
<u>17</u> <u>VERVAARDIGING VAN TEXTIEL</u>			
17.1/ Bewerken en spinnen van textielvezels en weven van textiel			
17.2			
- algemeen	3.2	G	-
- indien 50 of meer weefgetouwen met schietspoelen aanwezig zijn	4.2A	G	-
17.3 Textielveredeling	3.1	G/Gr	-
17.4/ Vervaardiging van textielwaren			

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
17.5 - algemeen	3.1	G	-
- tapijten en vloerkleden	4.1	G	-
17.6/ Vervaardiging van gehaakte en gebreide stoffen en	3.1	G	-
17.7 artikelen			
18 <u>VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT</u>			
18.1 Vervaardiging van kleding van leer	3.1	G	-
18.2 Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. leer)	2	G	-
18.3 Bereiden, verven en vervaardigen van (artikelen van) bont	3.1	Gr	-
19 <u>VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)</u>			
19.1 Looien en bewerken van leer	4.2	Gr	-
19.2 Vervaardiging van lederwaren (excl. kleding en schoeisel)	3.1	Gr	-
19.3 Vervaardiging van schoeisel	3.1	G/Gr	-
20 <u>HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING VAN ARTIKELEN VAN HOUT, KURK, RIET EN VLECHTWERK (EXCL. MEUBELS)</u>			
20.1 Primaire houtbewerking			
- houtzagerijen, -schaverijen e.d.	3.2* ³⁾	G	-
- houtverduurzaming met zoutoplossingen	3.1	G	-
- idem met creosoot of carbolineum	4.1	Gr	-
20.2 Vervaardiging van fineer- en plaatmaterialen	3.2	G/Gr	-
20.3 Vervaardiging van timmerwerk	3.2* ³⁾	G	-
20.4 Vervaardiging van houten emballage	3.2* ³⁾	G/R/S	-
20.5 Vervaardiging van overige artikelen van hout, kurk, riet en vlechtwerk			
- overige artikelen van hout	3.2* ³⁾	G/R/S	-
- kurkwaren, riet en vlechtwerk	2	G/S	-
21 <u>VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN</u>			
21.1 Vervaardiging van pulp, papier en karton			
- pulp	4.1	G/Gr	-
- papier en karton algemeen	3.1	G/Gr/S	-
- indien de capaciteit voor het vervaardigen van papier of celstof 3 ton/uur tot 15 ton/uur bedraagt	4.1A	G	C
- idem, indien de productiecapaciteit 15 ton/uur of meer bedraagt	4.2A	G	C
21.2 Vervaardiging van papier- en kartonwaren			
- papierwaren, golfkarton en kartonnage	3.2	G	C
- indien de capaciteit voor het vervaardigen van papier of celstof 3 ton/uur of meer bedraagt	4.1A	G	C
22 <u>UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA</u>			
22.1 Uitgeverijen	1	G	-
22.2 Drukkerijen en aanverwante activiteiten			
- dagbladrukkerijen, offset-rotatiedrukkerijen met thermische drogerij en rotatie-diepdrukkerijen	3.2	G	C

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
- offset-drukkerijen zonder rotatiepersen, hoogdrukkerijen, kopieerinrichtingen en vlakdrukkerijen n.e.g. ⁴⁾	2	G/Gr	C
- chemigrafische en fotolithografische bedrijven, zeefdrukkerijen, drukkerijen n.e.g. ⁴⁾ en grafische afwerkingsbedrijven (binderij e.d.)	2	G/Gr	-
- loonzetterijen	2	Gr	-
22.3 Reproductie van opgenomen media	1	G/Gr	-
<u>23 AARDOLIE- EN STEENKOOLVERWERKENDE INDUSTRIE</u>			
23.1 Vervaardiging van cokesovenproducten			
- algemeen	5	G/Gr	C
- productie van koolelektroden met een capaciteit van 50.000 ton/jaar of meer	6A	Gr	C
- vergassing van steenkool, vervaardigen van cokes uit steenkool of breken, malen, zeven of drogen van steenkolen, of andere mineralen of derivaten daarvan met een capaciteit ten aanzien daarvan van 100.000 ton/jaar of meer	6A	G/Gr	C
23.2 Aardolieverwerking			
- raffinaderij	6	G/Gr/R	C
- indien de capaciteit voor het raffineren, kraken of vergassen van aardolie of aardoliefracties 10 ⁶ ton/ jaar of meer bedraagt	6A	G/Gr/R	C
- vervaardiging van smeeroliën en -vetten (niet verbonden aan aardolieraffinaderij)	3.2	G	-
- aardolieverwerking n.e.g. ⁴⁾	4.2	Gr	-
<u>24 VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN</u>			
24.1/ 24.4 Vervaardiging van basischemicaliën en farmaceutische producten			
- algemeen	5	G/Gr/R/S	C
- petrochemische producten of chemicaliën met een niet in een gebouw opgesteld motorisch vermogen van 1 MW of meer	5A	G/Gr/R	C
- vervaardigen, bewerken of verwerken van methanol met een productiecapaciteit van minder dan 100.000 ton/jaar	4.1	G	C
- idem, met een productiecapaciteit van 100.000 ton/jaar of meer	4.2A	G	C
- productie van vetzuren en alkanolen uit dierlijke en plantaardige oliën en vetten met een capaciteit van 50.000 ton/jaar of meer	5A	Gr	C
- overige vetzuren- en alkanolen	4.2	Gr	C
- grondstoffen voor geneesmiddelen en fijnchemicaliën met een capaciteit van minder dan 1.000 ton/ jaar	4.2	R	C
- anorganische en organische grondstoffen n.e.g. ⁴⁾ niet vallend onder de "post-Sevesorichtlijn"	4.2.	Gr/R	C
- kleur- en verfstoffen	4.1	G/Gr/R	C

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
- idem, glazuren of emailles met een capaciteit van 5.000 ton/jaar of meer	4.2A	G/Gr/R	C
- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1	G/R	-
- verbandmiddelen	2	G	-
24.2 Vervaardiging van landbouwchemicaliën			
- algemeen	5	R	C
- indien met een niet in een gebouw opgesteld motorisch vermogen van 1 MW of meer	5A	G/R	C
24.3 Vervaardiging van verf, lak, vernis, inkt en mastiek	4.2	Gr/R	C
24.5 Vervaardiging van zeep, was-, reinigings- en onderhoudsmiddelen, parfums en cosmetica	4.2	Gr	C
24.6 Vervaardiging van overige chemische producten			
- algemeen	3.2	Gr/R	-
- lijm en plakmiddelen met gebruik van dierlijke grondstoffen	5	Gr	-
- vuurwerk, munitie en springstoffen	5	R	-
- chemische kantoorbenodigdheden	3.1	G/Gr/R	-
- chemische producten n.e.g. ⁴⁾ (24.66)	4.1	Gr/R	C
24.7 Vervaardiging van synthetische en kunstmatige vezels	4.2	G/Gr	C
<u>25 VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF</u>			
25.1 Vervaardiging van producten van rubber			
- banden en rubberregeneratie	4.2	G/Gr	C
- rubberproducten (excl. Banden)	3.2	Gr	-
- vernieuwen van loopvlakken	4.1	Gr	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak kleiner is dan 100 m²	3.1	Gr	-
25.2 Vervaardiging van producten van kunststof			
- algemeen	4.1	Gr	-
- indien met toepassing van fenolharsen	4.2	Gr	-
- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1	G/Gr/R	-
<u>26 VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN</u>			
26.1 Vervaardiging van glas en glaswerk			
- algemeen	3.2	G	-
- vervaardigen, bewerken of verwerken van glas of glazen voorwerpen met een capaciteit van 10 ton/uur of meer	4.2A	G	C
- vervaardigen van glaswol of glasvezels met een productiecapaciteit van minder dan 5.000 ton/jaar	4.2	Gr	-
- idem, met een productiecapaciteit van 5.000 ton/jaar of meer	5	Gr	C
- glasbewerking	3.1	G/S	-
- glas-in-lood-zetterijen	2	G	-
26.2/ Vervaardiging van keramische producten			
26.3 - algemeen	3.2	G/S	-
- indien het motorisch vermogen van de elektrische ovens totaal minder dan 40 kW bedraagt	3.1	S	-
26.4 Vervaardiging van bakstenen, baksteenelementen en dakpannen	4.1	G/S	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
26.5 Vervaardiging van cement, kalk en gips			
26.51 Cement			
- algemeen	5	G	C
- indien productie van cement en/of cementklinkers met een capaciteit van 100.000 ton/jaar of meer	5A	G	C
26.52/ Kalk en gips			
26.53 - algemeen	4.1	G/S	-
- indien productiecapaciteit van 100.000 ton/jaar of meer	5	G	-
- indien breken, malen, zeven of drogen van kalk met een capaciteit van 100.000 ton/jaar of meer	5A	G	-
26.6 Vervaardiging van producten van beton, cement en gips			
26.61/ Producten van beton (incl. stortklare beton en beton-			
26.62/ waren) kalkzandsteen, cement (incl. cementwaren) en gips			
26.63/ - algemeen	4.1	G/S	-
26.66 - indien gebruik van persen, triltafels of bekistingstrillers met een productiecapaciteit van minder dan 100 ton/dag	4.2	G	-
- idem, met een productiecapaciteit van 100 ton/dag of meer	5A	G	-
- producten van kalkzandsteen	3.2	G/S	-
- indien productiecapaciteit van 100.000 ton/jaar of meer	4.2	G	-
- indien breken, malen, zeven of drogen met een productiecapaciteit van 100.000 ton/jaar of meer	4.2A	G	-
26.64 Mortel			
- algemeen	3.2	G/S	-
- vervaardigen van cement- of betonmortel met een productiecapaciteit van 100 ton/uur of meer	4.2A	G	-
26.65 Producten van vezelcement			
- algemeen	3.2	G/R/S	-
- indien productiecapaciteit van 100 ton/dag of meer	4.2	G	-
- indien gebruik van persen, triltafels of bekistingstrillers met een productiecapaciteit van 100 ton/dag of meer	4.2A	G	-
26.7 Natuursteenbewerking			
- algemeen	3.2	G	-
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m² bedraagt	3.1	G/S	-
- indien breken, malen, zeven of drogen met een productiecapaciteit van minder dan 100.000 ton/jaar	4.2	G	-
- indien breken, malen, zeven of drogen met een productiecapaciteit van 100.000 ton/jaar of meer	5A	G	-
26.8 Vervaardiging van overige niet-metaalhoudende minerale producten			
26.81 Schuur-, slijp- en polijstmiddelen	3.1	G/S	-
26.82 Overige niet-metaalhoudende minerale producten			
- bitumineuze materialen	4.2	Gr	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
- idem, met een productiecapaciteit van 100 ton/uur of meer	5A	Gr	-
- isolatiematerialen (excl. glaswol)	4.1	Gr	C
- indien de productiecapaciteit voor steenwol 5.000 ton/jaar of meer bedraagt	4.2A	G	C
- minerale producten n.e.g. ⁴⁾	3.2	G/S	-
- asfaltcentrales	4.1	G	-
- idem, indien de productiecapaciteit 100 ton/uur of meer bedraagt	4.2A	G	-
27 <u>VERVAARDIGING VAN METALEN IN PRIMAIRE VORM</u>			
- ijzer en staalindustrie algemeen	5	G/Gr	-
- non-ferro metaalindustrie algemeen (excl. ertsvoorbewerking)	4.2	G	-
- profielzetterijen en draadtrekkerijen met een productieoppervlakte kleiner dan 2.000 m ²	4.2	G	-
- malen, roosten, pelletiseren, of doen sinteren van erts en derivaten daarvan met een capaciteit van 1.000 ton/jaar of meer	5A	G/Gr	C
- indien de capaciteit voor de productie van primaire non-ferrometalen 1.000 ton/jaar of meer bedraagt	5A	G	-
- indien de capaciteit voor de productie van ruwijzer of ruw staal 1.000 ton/jaar of meer bedraagt	6A	G/Gr	C
- indien productie van metalen buizen door middel van walsen, trekken of lassen met een productieoppervlakte van 2.000 m ² of meer	5A	G	-
- warmbandwalserijen en koudbandwalserijen voor het tot platen omvormen van metalen of hun legeringen waarvan het smeltpunt hoger is dan 800 K en waarvan de dikte van het aangevoerde materiaal groter is dan 1 mm, met een productieoppervlakte van 2.000 m ² of meer	5A	G	-
- walserijen of trekkerijen voor het tot profiel- en stafmateriaal omvormen van metalen of hun legeringen waarvan het smeltpunt hoger is dan 800 K, met een productieoppervlakte van 2.000 m ² of meer	5A	G	-
- smelterijen of gieterijen van metalen of hun legeringen met een productiecapaciteit van 4.000 ton/jaar of meer voorzover het smeltpunt van de metalen en hun legeringen hoger is dan 800 K	5A	G	-
- gieterijen	4.2	G	-
28 <u>VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN METAAL</u>			
28.1 Vervaardiging van metaalconstructiewerken, ramen, deuren en kozijnen			
- algemeen	4.1 ^{*3)}	G	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
- samenvoegen van plaat-, profiel-, staf- of buismaterialen door middel van smeden, klinken, lassen of monteren met een niet in een gesloten gebouw ondergebracht productieoppervlak van 2.000 m ² of meer	5A	G	-
28.2/ Vervaardiging van tanks en reservoirs en van ketels en 28.3 radiatoren voor centrale verwarming en van stoomketels			
28.21/ Tanks, reservoirs en (stoom)ketels			
28.3 - algemeen	4.1	G	-
- produceren en renoveren van metalen ketels of tanks met een productieoppervlakte van 2.000 m ² of meer	5A	G	-
28.22 Producten voor centrale verwarming	3.2	G/Gr/R	-
28.4 Smeden, persen, stampen en profielwalsen van metaal			
- stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1	G	-
- smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2	G	-
28.5 Oppervlaktebehandeling en overige metaalbewerking			
28.51 Oppervlaktebehandeling			
- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen e.d.)	2	G	-
- algemeen, scoperen, mechanische oppervlaktebehandeling	3.1	G	-
- thermisch verzinken, thermisch vertinnen, anodiseren, eloxeren, chemische oppervlaktebehandeling, emailleren, metaalharden, lakspuiten en moffelen	3.2	G/Gr	-
- stralen	4.1	G/S	-
28.52 Overige metaalbewerkende industrie	3.2* ³⁾	G	-
28.6 Vervaardiging van scharen en bestek, gereedschap en hang- en sluitwerk			
- algemeen	3.2* ³⁾	G	-
- indien met lakspuiterij	3.2	G/Gr	-
28.7 Vervaardiging van overige producten van metaal			
- schroeven, massadraaiwerk, veren e.d. (metaalwaren)	3.2	G	-
- metalen emballage-industrie	3.2	G/Gr/R	-
- produceren, renoveren of schoonmaken van metalen vaten met een productieoppervlakte van 2.000 m ² of meer	4.2A	G/Gr	-
- smederijen van ankers en kettingen met een productieoppervlakte van 2.000 m ² of meer	5A	G	-
29 VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN			
- algemeen	3.2* ³⁾	G	-
- beproeven van verbrandingsmotoren met voorzieningen of installaties voor het afremmen van een gezamenlijk motorisch vermogen van 1 MW of meer	4.2A	G	-
- samenvoegen van plaat-, profiel-, staf- of buismaterialen door middel van smeden, klinken, lassen of monteren met een niet in een gesloten gebouw ondergebracht	5A	G	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
- productieoppervlak van 2.000 m ² of meer			
- reparatie van machines en apparaten	3.1	G	-
30 <u>VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS</u>	3.1 ^{*3)}	G	-
31 <u>VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN</u>			
31.1/ Vervaardiging van elektromotoren, generatoren, transfor-	4.1	Gr	-
31.2 matoren, schakel- en verdeelinrichtingen			
31.3 Vervaardiging van geïsoleerde kabel en draad	4.1	G	-
31.4 Vervaardiging van accumulatoren, elektrische elementen en batterijen	3.2	G/Gr	-
31.5 Vervaardiging van elektrische lampen, buizen en verlichtingsbenodigdheden	4.2	R	-
31.6 Vervaardiging van overige elektrotechnische benodigdheden n.e.g. ⁴⁾	3.1	G	-
32 <u>VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO- EN TELECOMMUNICATIEAPPARATUUR EN -BENODIGDHEDEN</u>	3.1	G/Gr	-
33 <u>VERVAARDIGING VAN MEDISCHE APPARATEN/INSTRUMENTEN, ORTHOPEDISCHE ARTIKELEN E.D., PRECISIE- EN OPTISCHE INSTRUMENTEN EN UURWERKEN</u>	2	G/Gr	-
34 <u>VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS</u>			
34.1 Vervaardiging van auto's (incl. assemblage)			
- algemeen	4.2	G	-
- indien het productieoppervlak kleiner is dan 10.000 m ²	4.1	G	-
- beproeven van verbrandingsmotoren met voorzieningen of installaties voor het afremmen van een gezamenlijk motorisch vermogen van 1 MW of meer	4.2A	G	-
34.2 Carrosseriebouw en vervaardiging van aanhangwagens en opleggers	4.1	G	-
34.3 Vervaardiging van auto-onderdelen en -accessoires	3.2	G	-
35 <u>VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS)</u>			
35.1 Scheepsbouw en scheepsreparatie			
- houten schepen	3.1	G/S	-
- kunststof schepen	3.2	G/Gr	-
- metalen schepen algemeen	4.1	G	-
- indien onderhouden, repareren of behandelen van de oppervlakte van metalen schepen met een langs de waterlijn te meten lengte van minder dan 25.00 m en/of het incidenteel bouwen van dergelijke schepen, met een bedrijfsoppervlak van minder dan 5.000 m ² en een opgesteld elektromotorisch vermogen van minder dan 300 kW	3.2	G/Gr/S	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
- indien bouwen, onderhouden, repareren of behandelen van de oppervlakte van metalen schepen met een langs de waterlijn te meten lengte van 25.00 m of meer en/of beproeven verbrandingsmotoren met voorzieningen of installatie voor het afremmen van een gezamenlijk motorisch vermogen van 1 MW of meer	5A	G	C
35.2 Vervaardiging van rollend spoor- en tramwegmaterieel	5	G	-
- algemeen	3.2	G	-
- beproeven van verbrandingsmotoren met voorzieningen of installaties voor het afremmen van een gezamenlijk motorisch vermogen van 1 MW of meer	4.2A	G	-
35.3 Vervaardiging van vlieg- en ruimtevaartuigen (incl. reparatie)			
- algemeen	5	G	-
- zonder proefdraaien motoren	4.1	G	-
- beproeven van verbrandingsmotoren met voorzieningen of installaties voor het afremmen van een gezamenlijk motorisch vermogen van 1 MW of meer en/of straalmotoren of -turbines met een stuwkracht van 9 KN of meer	5A	G	-
35.4 Vervaardiging van rijwielen, motorrijwielen en invalidenwagens	3.2	G	-
35.5 Vervaardiging van overige transportmiddelen	3.2	G	-
36 VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.⁴⁾			
36.1 Vervaardiging van meubels			
- houten of metalen meubels algemeen	3.2* ³⁾	G	-
- indien met lakspuiterij	3.2	G/Gr/R/S	-
- kunststof meubels algemeen	3.2	G/Gr/R	-
- indien met toepassing van fenolharsen (zie ook SBI-code 25.2)	4.2	Gr	-
- rietmeubels en matrassen	3.1	G/Gr/R/S	-
- meubelstofeerderijen	1	-	-
- overige meubels	2	G/Gr/R	-
36.2 Vervaardiging van sieraden e.d.	2	Gr	-
36.3 Vervaardiging van muziekinstrumenten	2	G/Gr	-
36.4/ Vervaardiging van spellen, speelgoed- en sportartikelen	3.1	G	-
36.5			
36.6 Vervaardiging van overige goederen n.e.g. ⁴⁾			
- vervaardiging van linoleum en vloerzeil	5	Gr	-
- sociale werkplaatsen	3.1* ³⁾	Gr	-
- idem, met lakspuiterij	3.2	G/Gr/R/S	-
- vervaardiging van overige goederen n.e.g. ⁴⁾	3.1	G/Gr	-
37 VOORBEREIDING TOT RECYCLING			
37.1 Voorbereiding tot recycling van metaalafval			
- herwinning van ijzer en staal (o.a. autos shredders)	5	G	C
- sorteren van oud ijzer	3.2	G/R	-
- indien het opslagterrein kleiner is dan 1.000 m ²	3.1	G/R/S	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
37.2 Voorbereiding tot recycling van overig afval			
- algemeen	4.2	G/Gr	-
- indien breken, malen, zeven of drogen van grond met een verwerkingscapaciteit van 100.000 ton/jaar of meer			
. in de open lucht	5A	G/S	-
. uitsluitend in gesloten gebouwen	4.2A	G	-
- indien breken, malen, zeven of drogen van puin met een verwerkingscapaciteit van 100.000 ton/jaar of meer in de open lucht	5	G/S	-
45 BOUWNIJVERHEID			
45.1/ Bouwrijp maken van terreinen/			
45.2 Burgerlijke en utiliteitsbouw; grond-, water- en wegenbouw (excl. grondverzet)			
- burgerlijke en utiliteitsbouw algemeen (aannemingsbedrijven), gemeentewerf	3.1	G/R/S	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	2	G/S	-
- heiersbedrijven, betonijzervlechtbedrijven, slopersbedrijven en steigerbouwbedrijven	3.2	G/R/S	-
- grond-, water- en wegenbouwkundige bedrijven algemeen (aannemingsbedrijven)	3.2	G/S	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 5.000 m ² bedraagt	3.1	G/S	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	2	G/S	-
45.3 Bouwinstallatie			
- loodgieters- en fitterswerk, installatie van centrale verwarmings- en luchtbehandelingsapparatuur en sanitair, isolatiewerkzaamheden	2	G/R	-
- indien met spuitrij	3.1	G/Gr/R	-
- elektrotechnische installatie	2	G/R	-
45.4 Afwerken van gebouwen			
- schilderen, glaszetten, afwerken van vloeren en wanden, stukadoren en overige afwerking	3.1	G/Gr/R/S	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	2	G/Gr/R/S	-
- woningstofeerderijen	1	-	-
45.5 Verhuur van bouw- en sloopmachines met bedienend personeel			
- algemeen	3.2	G/V	C
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.500 m ² bedraagt	3.1	G/V	C
50 HANDEL IN EN REPARATIE VAN AUTO'S EN MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS			
50.1/ Handel in en reparatie van auto's			
50.2 - groothandel in vrachtauto's (incl. import)	3.2	G	-
- overige groothandel	3.1	G	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ²	2	G	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
bedraagt			
- detailhandel in auto's	2	G	-
- detailhandel in vrachtauto's	3.1	G/Gr	-
- autoreparatiebedrijven algemeen	2	G/R	-
- reparatie van vrachtwagens	3.1	G/Gr	-
- autoplaatwerkerijen	3.2	G	-
- autospuit- en tectyleerinrichtingen	3.1	Gr	-
- autobeklederijen	1	-	-
- autowasserijen	2	G	-
- sleepbedrijven van voertuigen	3.2	G	C
50.3 Handel in auto-onderdelen en -accessoires			
- groothandel	3.1	G	-
- idem, indien het oppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
50.4 Handel in en reparatie van motorfietsen en onderdelen en accessoires			
- groothandel	3.1	G	-
- idem, indien het oppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
- detailhandel	2	G	-
- reparatie	2	G	-
50.5 Benzineservicestations			
- algemeen	3.1	G/Gr/R	-
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 200 m ² bedraagt	2	G/Gr/R	-
- indien verkoop LPG	3.2	R	-
51 GROOTHANDEL (OP- EN OVERSLAG VAN GOEDEREN ZONDER VERWERKING, EXCL. AUTO'S EN MOTORFIETSEN) Voor op- en overslagbedrijven met eigen vervoersactiviteiten: zie SBI-code 60.2			
51.2 Groothandel in landbouwproducten en levende dieren			
51.21/ Akkerbouwproducten en veevoeders,			
51.22 bloemen en planten			-
- algemeen	2	G/Gr/R/S	-
- indien op- of overslag van granen, meelsoorten, zaden, gedroogde peulvruchten, maïs of derivaten daarvan of veevoeder met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	4.2A	G/S	-
- overige op- en overslag van granen	3.2	G/R/S	-
- opslag met koelinstallaties met een koelvermogen van 300 kW of meer	3.2	G/R/S	-
- dierlijke en plantaardige oliën en vetten, oliehoudende grondstoffen	3.2	G/Gr	-
51.23 Levende dieren	3.2	G	C
51.24 Huiden, vellen en leder	3.1	Gr	-
51.25 Ruwe tabak, groenten, fruit en consumptieaardappelen	2	G/Gr/R/S	-
51.3 Groothandel in voedings- en genotmiddelen	2	G/Gr/R	-
51.4 Groothandel in overige consumentenartikelen			
- munitie	3.2	R	C
- consumentenvuurwerk (voor professioneel vuurwerk zie SBI-code 51.7)	3.1	R	C
- overige	3.1	G	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
51.5 Groothandel in intermediaire goederen (excl. agrarische), afval en schroot			
51.51 Brandstoffen en andere minerale olieproducten			
- minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	3.2	Gr	-
- vaste brandstoffen			
. algemeen	5	G/S	-
. indien het opslagterrein kleiner is dan 2.500 m ²	3.2	S	-
. inrichting voor de op- en overslag van steenkool met een opslagcapaciteit van 2.000 m ² of meer	5A	G/S	C
- vloeibare brandstoffen			
. ondergrondse opslag met een capaciteit van minder dan 1.000 m ³	2	Gr	-
. bovengrondse opslag van vloeistoffen behorend tot de K3-klasse met een capaciteit van minder dan 1.000 m ³	3.1	R	-
. bovengrondse opslag van vloeistoffen behorend tot de K1/K2-klasse met een capaciteit van minder dan 1.000 m ³	3.2	Gr/R	-
. opslag met een capaciteit van 1.000 m ³ of meer maar minder dan 100.000 m ³	4.1	R	-
. opslag met een capaciteit van 100.000 m ³ of meer	5	R	-
- gasvormige brandstoffen:			
. algemeen	4.2	R	-
. opslag van butaan, propaan, LPG met een capaciteit van 250 m ³ of meer	5	R	-
. opslag van gasflessen met een capaciteit van 10 tot 50 m ³	3.2	R	-
. idem, met een capaciteit tot 10 m ³	2	R	-
51.52 Metalen en metaalertsen			
- metaalertsen algemeen	4.2	G/S	-
- indien de oppervlakte voor de opslag 2.000 m ² of meer bedraagt	5A	G	-
- metalen en halffabrikaten	3.2	G	-
51.53 Hout en bouwmaterialen			
- algemeen	3.1	G	-
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
- zand en grind	3.2	G/S	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 200 m ² bedraagt	2	G/S	-
51.54 IJzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur			
- algemeen	3.1	G	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
51.55 Chemische producten			
- chemische grondstoffen en chemicaliën voor industriële toepassing algemeen	3.2	R	-
- op- of overslag van brandbare explosieve, sterk prikkelende of giftige gassen: zie SBI-code 51.51			
- opslag van niet-reactieve gassen (incl. zuurstof), gekoeld	3.1	R	-
- bestrijdingsmiddelen			
. algemeen	5	R	-
. indien de oppervlakte van de opslagruimte minder dan 2.500 m ² bedraagt	4.2	R	-
. indien de oppervlakte van de opslagruimte 300 t/m 1.000 m ² bedraagt	4.1	R	-
. indien de oppervlakte van de opslagruimte minder dan 300 m ² bedraagt	3.2	R	-
. indien de oppervlakte van de opslagruimte minder dan 600 m ² bedraagt en een automatische gasblusinstallatie wordt toegepast	3.1	R	-
. indien de opslagcapaciteit minder dan 10 ton bedraagt	2	R	-
- kunstmeststoffen	3.1	R/S	-
- rubber	3.1	G/Gr	-
51.56 Overige intermediaire goederen			
- textielgrondstoffen en -halffabrikaten	3.1	Gr	-
- papier en karton	3.1	G/R	-
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
- overige	2	G	-
51.57 Afval en schroot			
- autosloperij	3.2	G	-
- op- en overslag alsmede sorteren van oud ijzer, schroot, puin, glas en hout (excl. radioactief afval)	3.2	G	-
- idem, indien het opslagterrein kleiner is dan 1.000 m ²	3.1	G	-
- op- en overslag van dierlijk afval	4.2	Gr	-
- overige	3.1	G/R	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
51.6 Groothandel in machines, apparaten en toebehoren			
- machines voor de bouw nijverheid	3.2	G	-
- overige	3.1	G	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
51.7 Overige gespecialiseerde groothandel en groothandel met			

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
algemeen assortiment			
- algemeen	3.1	G	-
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
- professioneel vuurwerk (voor consumentenvuurwerk zie SBI-code 51.4)	5	R	C
<u>52</u> <u>DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN</u>			
52.7 Reparatie t.b.v. particulieren (o.a. elektrische huishoudelijke apparatuur, schoenen)	1	-	-
<u>60</u> <u>VERVOER OVER LAND</u>			
60.2 Vervoer over de weg			
- goederenwegvervoer- en busbedrijven	3.2	G	C
- idem, indien stalling van vrachtauto's en toerwagens in een gesloten gebouw en indien het bedrijfsoppervlak minder dan 5.000 m ² bedraagt	3.1	G	C
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	3.1	G	C
- idem, indien stalling van vrachtauto's met koelinstallaties in de open lucht	4.2	G	C
- idem, indien schoonmaken tanks: zie SBI-code 74.7			
- taxibedrijven	3.1	G	C
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	2	-	C
<u>63</u> <u>DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER</u>			
63.1 Laad-, los- en overslagactiviteiten en opslag			
- loswal	3.2	G	-
- overige op- en overslag: zie SBI-code 51			
63.2 Overige dienstverlening t.b.v. het vervoer n.e.g. ⁴⁾			
- stalling algemeen	3.1	G/R	C
- caravan- en fietsenstalling	2	G	C
63.4 Expeditie, cargadoors en bevrachters; weging en meting	3.2	G	C
<u>64</u> <u>POST EN TELECOMMUNICATIE</u>			
64.12 Koeriersdiensten			
- algemeen	3.1	G	C
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	2	-	C
<u>71</u> <u>VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES EN OVERIGE ROERENDE GOEDEREN</u>			
71.1 Autoverhuur	2	G	-
71.2 Verhuur van overige transportmiddelen	3.1	G	C
71.3 Verhuur van machines en werktuigen			
71.31/ Landbouw-, bosbouw- en bouwmachines en -werk-	3.1	G	C
71.32 tuigen			
71.33 Kantoormachines en computers	2	G	-
71.34 Overige machines en werktuigen n.e.g. ⁴⁾	3.1	G	C
71.4 Verhuur van overige roerende goederen			

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
- algemeen	3.1	G	-
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
<u>72</u> <u>COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIEBUREAUS E.D.</u>			
72.5 Onderhoud en reparatie van computers en kantoormachines	1	G	-
<u>73</u> <u>SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK</u>			
73.1 Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2	G/Gr/R	-
<u>74</u> <u>OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING</u>			
74.4 Reclamebureaus e.d.: reclameverspreiding, reclameverlichting, reclameschilders, standbouw	3.1* ³⁾	G	-
74.7 Reiniging van gebouwen en transportmiddelen e.d.			
- reiniging van gebouwen en installaties van gebouwen (glazenwasserijen, kantoorreiniging, schoorsteenvegers, cv-ketelreiniging e.d.)	3.1	Gr/R	-
- ongediertebestrijding en ontsmetting	3.2	R	-
- schoonmaken van schepen	4.2	G/Gr/R/S	C
74.8 Overige zakelijke dienstverlening			
- foto-ontwikkelcentrale	2	G	-
- loonpakkerij	3.1	G	-
<u>75</u> <u>OVERHEIDSDIENSTEN</u>			
75.25 Brandweerkazernes	3.1	G	-
<u>90</u> <u>MILIEUDIENSTVERLENING</u>			
- afvalwaterinzameling en -behandeling			
. rioolgemalen	2	Gr	C
. rioolwaterzuiveringsinrichtingen	4.1	Gr	C
. idem, indien inrichting met waterstraal- of oppervlaktebeluchters, met een capaciteit van 100.000 tot 300.000 i.e.	4.2A	Gr	C
. idem, met een capaciteit van 300.000 i.e. of meer	5A	Gr	C
- afvalinzameling			
. algemeen	3.1	G/S	-
. vuiloverslagstations	4.2	G/S	-
- afvalbehandeling (voor op- en overslag van afvalstoffen zie SBI-code 51)			
. vuilsortering	3.2	G/Gr	-
. vuilverbranding, mechanische afvalscheiding	4.2	G/Gr	C
. compostering in de open lucht	5	Gr	-
. compostering in gesloten gebouwen	3.2	G/Gr	-
. kabelbranderijen	3.2	Gr	-
. verwerking van olie-achtige afval, terugwinning van oplosmiddelen	3.2	Gr	C
. verwerking fotochemisch en galvano-afval	2	G	-
- verwerking van dierlijk afval: zie SBI-code 15.1/15.7			
- grondreiniging algemeen	3.2	G/Gr/S/V	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspecten ¹⁾	continu factor ²⁾
- indien breken, malen, zeven of drogen van grond of puin: zie SBI-code 37.2			
- verwerking van radio-actief afval	6	R	C
93 <u>OVERIGE DIENSTVERLENING</u>			
93.01 Reinigen van kleding en textiel			
- wasserijen en linnenverhuur	3.1	G/Gr	C
- tapijtreiniging	3.1	G	-
- chemische wasserijen en ververijen	2	G/Gr/R	-
- wasverzendinrichtingen	2	G	-
- wassalons, wasserettes	1	-	-

1) G = Geluid, Gr = Geur, R = Risico, S = Stof, V = Verkeer.

2) C = bij de indeling is ervan uitgegaan dat de hinderlijke activiteiten continu (ook 's avonds en 's nachts) plaatsvinden.

3) * = zie ook hoofdstuk II van deze staat.

4) n.e.g. = niet elders genoemd.

Omschrijving	categorie
A. Inrichtingen met een totaal geïnstalleerd motorisch vermogen van elektromotoren en verbrandingsmotoren van 15 MW of meer en inrichtingen voor het verstoken van brandstoffen met een thermisch vermogen van 50 MW of meer:	5A
- indien het bedrijf volgens de indeling op grond van de bedrijfsactiviteiten (hoofdstuk I) is ingedeeld in de categorieën 1 t/m 5	
- indien het bedrijf is ingedeeld in categorie 6	6A
B. Inrichtingen die in de bedrijvenlijst van hoofdstuk I zijn ingedeeld in de categorie 4.1 en waarvan de categorie-indeling is gekenmerkt met 4.1*:	
- indien het opgestelde elektromotorisch vermogen kleiner is dan 300 kW maar minimaal 100 kW bedraagt	3.2
- indien het opgestelde elektromotorisch vermogen kleiner is dan 100 kW maar minimaal 20 kW bedraagt	3.1
- indien het opgestelde elektromotorisch vermogen kleiner is dan 20 kW	2
C. Inrichtingen die in de bedrijvenlijst van hoofdstuk I zijn ingedeeld in de categorie 3.2 en waarvan de categorie-indeling is gekenmerkt met 3.2*:	
- indien het opgestelde elektromotorisch vermogen kleiner is dan 100 kW maar minimaal 20 kW bedraagt	3.1
- indien het opgestelde elektromotorisch vermogen kleiner is dan 20 kW	2
D. Inrichtingen die in de bedrijvenlijst van hoofdstuk I zijn ingedeeld in de categorie 3.1 en waarvan de categorie-indeling is gekenmerkt met 3.1*:	
- indien het opgestelde elektromotorisch vermogen kleiner is dan 20 kW	2

Bijlage 2. Staat van Horeca-activiteiten

1

behorende bij het bestemmingsplan "Binnenstad" van de gemeente Oudewater

Staat van Horeca-activiteiten

Categorie I "lichte horeca"

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

Categorie 2 "middelzware horeca"

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

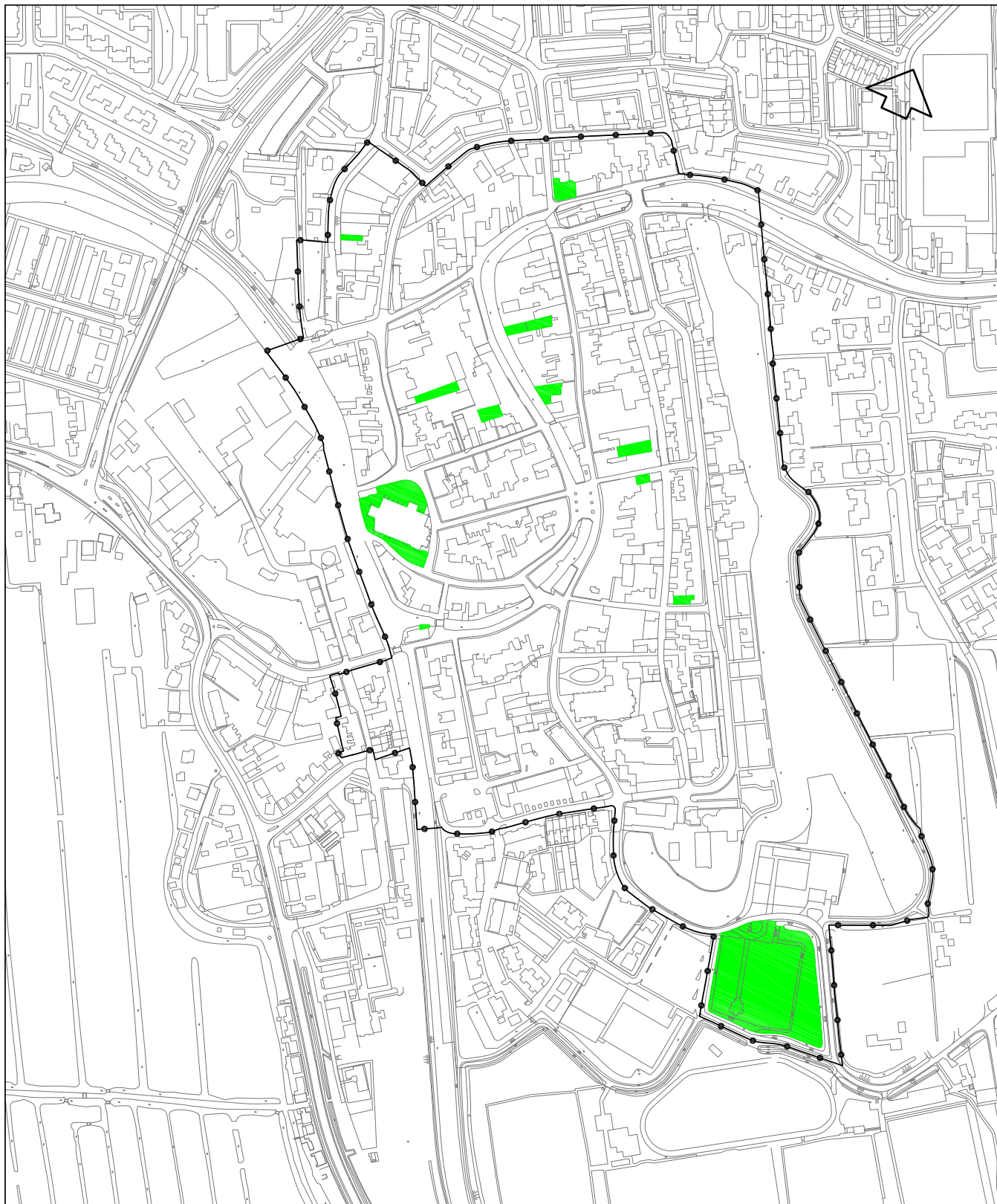
- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Categorie 3 "zware horeca"

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Bijlage 3. Monumentale bomen



perceel monumentale bomen

bijlage 3-a
perceelskaart
monumentale bomen

Bijlage 3b Lijst van monumentale bomen

adres	plaats	aantal	soort
Biezenwal 9	achtertuin	1	bruine beuk
Ned. Herv. kerk	parkeerterrein	2	iepen
	zijtuin	3	leilinde
R.K. Begraafplaats		19	bruine beuk
Leeweringerstraat 10	achtertuin	1	kastanje
		1	noot
		1	esdoorn
Leeweringerstraat 15	achtertuin	1	kastanje
Leeweringerstraat 39	achtertuin	1	kastanje
Amsterdamse Veer 1	zijtuin	2	esdoorn
Markt Oostzijde 14	achtertuin	1	plataan
Havenstraat 24	achtertuin	1	kastanje
Lange Burchwal 7	achtertuin	1	kastanje
Donkere Gaard	achter kaaspakhuis	4	noten
Donkere Gaard 20	achtertuin	1	beuk
		1	eik
Donkere Gaard 18	achtertuin	1	plataan
Rodezand 22	achtertuin	1	noot

Bron: Algemene Plaatselijke Verordening 1 oktober 1996.