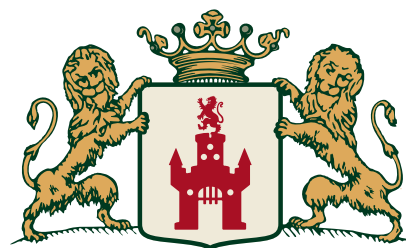
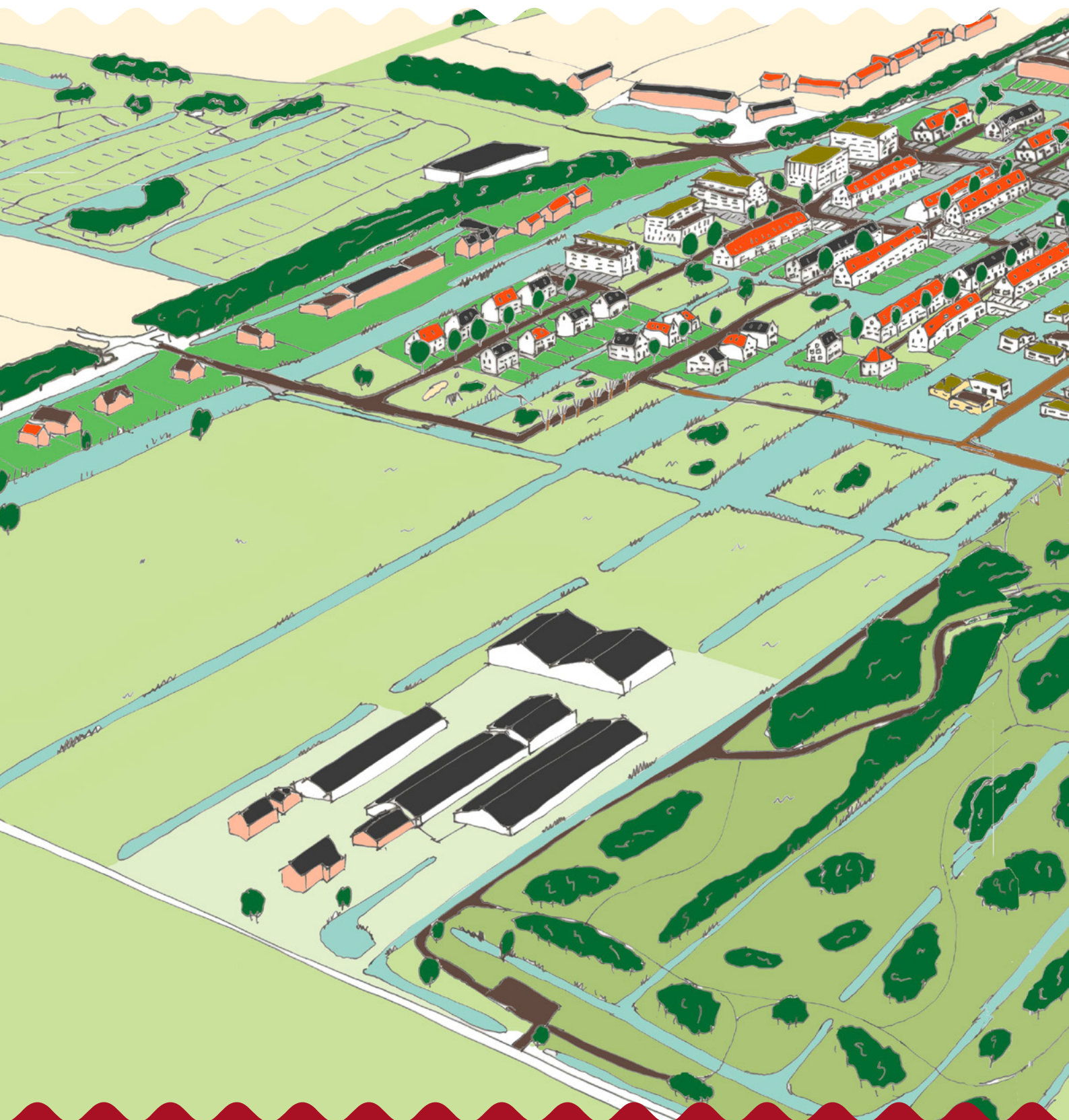


Concept
**Ruimtelijk Kader
Kerkwetering
Oudewater** 29 april 2025



Gemeente **Oudewater**



Wethouder Bernadette Schomaker

In onze gemeente kun je heel mooi wonen. Maar wonen waar en hoe je wilt, is voor veel mensen helaas niet vanzelfsprekend. Oudewater kent, net als landelijk het geval is, een forse woningnood. Oudewaterenaren willen graag in Oudewater blijven wonen, maar hebben moeite om hier een (betaalbare) woning te vinden. Op dit moment komen jongeren, senioren en gezinnen met middeninkomens nog moeilijk aan een woning. Binnenstedelijke locaties zoals Oranje Bolwerk en de Westerwal zijn gerealiseerd of in ontwikkeling. Toch neemt dat de woningnood niet weg. Met Kerkwetering als uitbreidingslocatie kunnen wij in fases de komende jaren tot maximaal 500 woningen bouwen. Dat doen we gefaseerd zodat deze woningen zoveel mogelijk ter beschikking kunnen komen van Oudewaterenaren.

Werken aan een aantrekkelijke woonwijk

In Kerkwetering moeten starters, senioren én gezinnen fijn kunnen wonen en leven. Er komt dan ook een mix van verschillende soorten woningen: sociale huur, middeldure huur, betaalbare koop en vrije sectorhuur. Maar een aantrekkelijke buurt is méér dan dat. Vanaf het begin van de ontwikkeling willen we stimuleren dat bewoners elkaar ontmoeten en omzien naar elkaar. Omwonenden en toekomstige bewoners worden betrokken bij de invulling van de verschillende voorzieningen (speelplekken, ontmoetingsplekken e.d.). Ook het realiseren van bijvoorbeeld een buurtkamer in de wijk kan hierin bijdragen. Kerkwetering zal ook in harmonie zijn met de natuurlijke en bebouwde omgeving eromheen. We zorgen daarom voor veel groen, speelruimte en meer verkeersveiligheid.

Zoeken naar vernieuwende oplossingen

Kerkwetering heeft op dit moment een agrarische functie. De ondergrond bestaat uit veen en klei. Dat vraagt om vernieuwende oplossingen. Denk bijvoorbeeld aan drijvend bouwen op water of op veen. We onderzoeken de mogelijkheden om zo de wijk klimaat- en bodemdalingsbestendig te maken. Ook maken we ruimte voor biodiversiteit en waterberging. Zo passen we de wijk aan, aan de natuur. Daarmee geven we ook invulling aan het Ontwikkelperspectief Groene Hart 2050 van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. En geven we het goede voorbeeld van hoe het ook kan!

De kracht van samenwerking

Als gemeente kunnen we dit niet alleen. Bij de verdere uitwerking van de plannen kijken we met onze partners hoe we onze ambities kunnen vormgeven. We werken dan ook nauw samen met bijvoorbeeld Oudewaterse bewoners en ondernemers, het waterschap, de provincie, Coördinatiebureau Het Groene Hart en het Rijk, maar ook met marktpartijen.



Inhoudsopgave



Deel 1	4	9. Participatie	41
1. Inleiding	5	9.1 Inleiding	41
1.1 Het ruimtelijk kader	5	9.2 Proces tot nu toe	41
1.2 Klimaatbestendig en bodemdalingsvrij bouwen	6	9.3 Vervolgproces	41
2. Plangebied	7	9.3.1 Stedenbouwkundig plan	41
2.1 Beschrijving plangebied	7	9.3.2 Opbrengst participatieproces	42
2.2 Eigendomsverhoudingen	7	9.4 Belanghebbenden	42
3. Visie 'Wonen met het water'	9	9.5 Communicatie en informatie	42
3.1 Stedenbouwkundige hoofdpzet	10	9.6 Toetsing stedenbouwkundig plan door kwaliteitscommissie	42
3.2 Beeldkwaliteit (architectuur en ruimte)	11	10. Planning op hoofdlijnen	43
4. Uitgangspunten	15	Bijlagen	44
4.1 Programma	15	Bijlage 01: Beschrijving geldend bestemmingsplan	45
4.2 Verkeer en parkeren	16	Bestemmingsplan Landelijk Gebied Oudewater & Willeskop (2011)	45
4.3 Recreatie	18	Bestemmingsplan Landelijk Gebied Oudewater & Willeskop, 1e herziening (2022)	46
5. Voorkomen bodemdaling – Klimaatbestendig bouwen	19	Paraplubestemmingsplan Oudewater 2022	46
5.1 Algemeen	19	Bijlage 02: Quickscan Verkeersstudie Sweco	
5.2 Ruimtelijke uitgangspunten klimaatbestendig bouwen	22	Los bijgevoegd	
6. Duurzaamheid, circulariteit	24	Bijlage 03: Opbrengst informatieavond 16 april	
6.1 Klimaatbestendig	24	Los bijgevoegd	
6.2 Circulariteit	24	Heeft u nog vragen?	47
6.3 Natuurinclusief bouwen	24		
Deel 2: Beleidskader en milieu	25		
7. Beleidskader	26		
7.1 Rijk	26		
7.2 Provincie Utrecht	27		
7.3 Beleid gemeente Oudewater	30		
8. Milieukundige aspecten	33		
8.1 Water	33		
8.2 Bodem	35		
8.3 Geur	35		
8.4 Geluid	35		
8.5 Omgevingsveiligheid / externe veiligheid	36		
8.6 Luchtkwaliteit	37		
8.7 Archeologie en cultuurhistorie	39		
8.8 Ecologie en stikstof	40		
8.9 Milieueffecten (m.e.r.)	40		

Deel 1

1. Inleiding

Om aan de woningbehoefte in Oudewater te kunnen voldoen, zijn woningbouwlocaties nodig. De Woonvisie 2020-2025 van Oudewater beschrijft een jaarlijkse behoefte van uitbreiding met circa 30 woningen over de periode 2020-2040. Hieruit ontstaat de noodzaak om de plancapaciteit vanaf 2023 te vergroten. Volgens huidige inzichten ontbreekt na 2028 het zelfs aan concrete bouwlocaties. Het realiseren van de voorgenomen woningbouw van Kerkwetering aan de randen van de kernen, net buiten de rode contour, biedt kansen om alsnog de gewenste woningen te kunnen realiseren.

De locatie Kerkwetering is als potentiële woningbouwlocatie buiten de rode contour opgenomen in de Omgevingsvisie Oudewater (2022). In het regionaal programma van de U-16 (een regionaal samenwerkingsverband van 16 gemeenten) is Kerkwetering opgenomen als uitbreidingslocatie buiten de rode contour, waar tussen 2025 en 2040 gefaseerd maximaal 500 woningen gebouwd kunnen worden. Deze uitgangspunten zijn overgenomen in het Provinciale Programma Wonen & Werken. Besluitvorming hierover heeft op 5 oktober 2021 plaatsgevonden.

1.1 Het ruimtelijk kader

Als eerste stap in de planvorming is voorliggend ruimtelijk kader opgesteld waarin de ruimtelijke, beleidsmatige en milieukundige randvoorwaarden zijn verkend, een woningbouwprogramma is bepaald en een globale stedenbouwkundige en verkeerskundige opzet op hoofdlijnen is bepaald. Het ruimtelijk kader is in de eerste plaats gebaseerd op vastgesteld beleid en wettelijke regelgeving. Deze onderdelen staan niet open voor participatie en vormen een vast gegeven in de verdere planvorming. Over het concept van dit ruimtelijk kader zijn bewoners, gebruikers van het gebied en andere belanghebbenden op een informatiebijeenkomst op 16 april 2025 geïnformeerd. De aandachtspunten die door de aanwezigen zijn benoemd, zijn als bijlage bij dit ruimtelijk kader gevoegd. Bij verdere planvorming worden deze aandachtspunten meegenomen en wordt inzichtelijk gemaakt wat met deze aandachtspunten is gedaan.

Na vaststelling van voorliggend ruimtelijk kader door de gemeenteraad van Oudewater, vormt het de leidraad voor de verdere planvorming. Het ruimtelijk kader zal worden uitgewerkt in een Stedenbouwkundig Plan (SP) waarin de opzet van de wijk, de plek van de woningen, het groen, de verkeersontsluiting en parkeeroplossingen verder wordt uitgewerkt. Het ruimtelijk kader geeft voldoende houvast om sturing te geven en voldoende ruimte om samen met bewoners en belanghebbenden de wijk verder te ontwerpen en zo te komen tot een gebalanceerd en gedragen plan.

1.2 Klimaatbestendig en bodemdalingsvrij bouwen

Kerkwetering ligt op een veen- en klei ondergrond. Dit betekent dat de bodem zeer gevoelig is voor bodemdaling. De gemeente Oudewater wil met Kerkwetering een wijk realiseren die toekomstbestendig is, leefbaar en aantrekkelijk. Het doel is een comfortabele woonomgeving te creëren, waarvan de beheerskosten in de toekomst ook betaalbaar blijven. Om dit te realiseren is de ambitie om een klimaat- en bodemdalingsbestendige wijk te realiseren. Dit betekent dat er rekening gehouden wordt met het natuurlijke water- en bodemsysteem en dat gewerkt wordt met een zettingsvrije techniek om schade en kosten voor toekomstige bewoners en beheerders te voorkomen. Het uitgangspunt is om een wijk te realiseren waarbij geen sprake is van extra bodemdaling ten opzichte van de autonome bodemdaling. Niet tijdens de bouw en ook niet na oplevering. Zettingsvrij geldt zowel voor woningen, openbare ruimte en voor infrastructuur.

De visie voor de nieuwe woonwijk gaat uit van 'wonen met het water'. Een van de methoden waarvoor de ontwikkeling van Kerkwetering naar wordt gekeken is drijvend bouwen op water en op het veen. Dit betekent dat woningen en infrastructuur drijvend op water (drijvend) of drijvend op veen (amfibisch) wordt uitgevoerd. De bodemopbouw is hierbij bepalend of richtinggevend in de keuze die gemaakt wordt voor amfibisch, drijvend of op palen. Bij de ontwikkeling wordt uitgegaan van een zogenaamde 'Life Cycle Costing' methodiek (LCC), waarbij een levensduur van 100 jaar wordt gehanteerd.

Oudewater gaat met de ontwikkeling Kerkwetering werk maken van klimaat- en bodemdalingsbestendig bouwen en is een van de sleutelopgaven in de Regionale Investeringsagenda van de NOVEX Groene Hart. De gemeente Oudewater/Woerden heeft samen met HDSR, provincie Utrecht en het Coördinatiebureau Groene Hart een aantal expertsessies georganiseerd om de meest actuele kennis en kunde op het gebied van drijvend bouwen te betrekken en argumenten voor- en tegen met elkaar af te wegen. Naast de inbreng van de eigen specialisten en beheerders hebben Blue21, Bartels & Vedder, Klexpert, het college van Rijksadviseurs, Bosch Slabbers Landschapsarchitecten en Sweco meegedacht. Bij de Deltaworkshop, georganiseerd samen met de staf van de Deltacommissaris, waren aanvullend ook nog diverse ontwerpers, bouwers en innovators aanwezig. De uitkomsten van deze expertsessie zijn verwerkt in de ruimtelijke uitgangspunten voor klimaat- en bodemdalingsbestendig bouwen.

De Utrechtse Waterpartners hebben voor de provincie Utrecht een geschiktheidskaart ontwikkeld voor nieuwe woon- en werklocaties op het gebied van water en bodem. In opdracht van de provincie Utrecht heeft Defacto een handreiking geschreven bij deze geschiktheidskaart. Kerkwetering is in dit rapport als een casus opgenomen en in het rapport zijn verschillende oplossingsrichtingen verkend voor bouwen op slappe veengrond. Ook de opbrengsten van dit rapport zijn verwerkt in de ruimtelijke uitgangspunten.

2. Plangebied

2.1 Beschrijving plangebied

Het plangebied Kerkwetering in Oudewater bestaat in de huidige situatie uit een agrarisch (gras)land aan de westzijde van de kern van Oudewater. Aan de zuid- en oostzijde wordt het gebied begrensd door de bebouwde kom van Oudewater. Aan de noordzijde ligt het agrarisch bedrijf aan de Ruigeweide 4-6. Aan de westzijde ligt het voor publiek toegankelijke Veenweidepark met groen, water en wandelpaden.

Voor de ontwikkeling van Kerkwetering wordt uitgegaan van een fase 1 en 2. De eerste fase heeft betrekking op het zuidelijk deel van het plangebied (zie afbeelding, gele kader). Dit plangebied is ongeveer 12 hectare groot. Dit ruimtelijk kader is van toepassing op deze eerste fase, maar ook voor een eventuele ontwikkeling van de volgende fase zullen de ruimtelijk uitgangspunten van toepassing zijn.

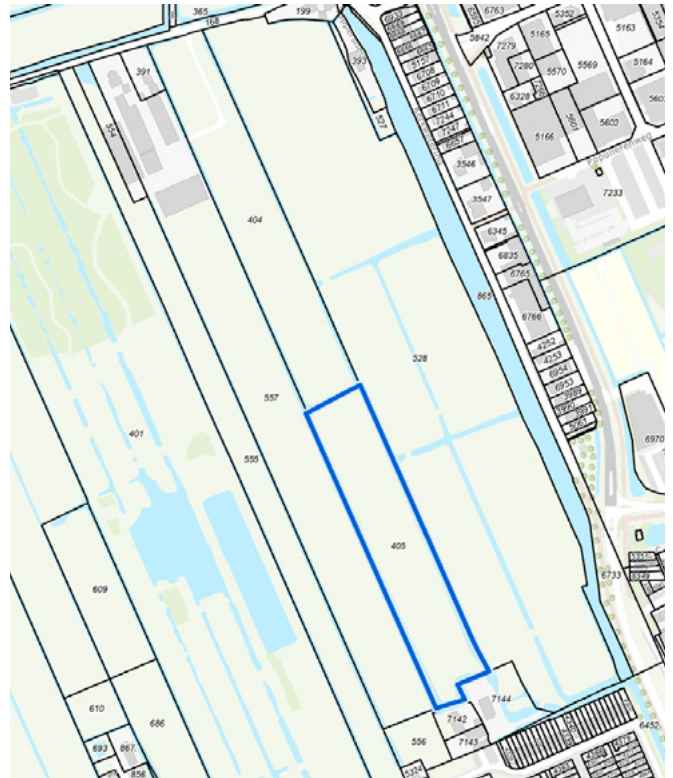
Woningbouwontwikkeling binnen het plangebied past niet binnen het geldende omgevingsplan Oudewater, omdat op de planlocatie een agrarische bestemming van toepassing is die geen woningbouw mogelijk maakt. Het omgevingsplan moet dus worden gewijzigd om de bouw van woningen met bijbehorende tuinen, parkeervoorzieningen, groen, water en infrastructuur mogelijk te maken.



Plangebied Kerkwetering fase 1 (zuidelijk deel).

2.2 Eigendomsverhoudingen

Het grootste gedeelte van Kerkwetering is particulier eigendom. Alleen kadastraal perceel HKD00-C-405 (zie onderstaande kadastrale kaart) is eigendom van de gemeente Oudewater.



Uitsnede kadastrale kaart met blauw omlijnd het kadastrale perceel dat in eigendom is bij de gemeente.

2.3 Strategie grondpositie

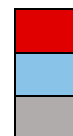
Voor realisatie van Kerkwetering is verwerving van de grond van particulieren noodzakelijk. De verwerving van deze gronden kan door gemeente Oudewater of door ontwikkelaars plaatsvinden. Voor de ontwikkeling van Kerkwetering voor wat betreft grondpositie zijn veel verschillende vormen. De meeste gebruikelijke vormen zijn:

1. Gemeente heeft volledige grondpositie: alle percelen zijn eigendom van gemeente en worden via tenders aan de markt aangeboden;
2. Bouwclaim: ontwikkelaars hebben een gedeeltelijke grondpositie, gemeente koopt grond van ontwikkelaars, maakt bouwrijp en bouw kavels worden terug verkocht aan de ontwikkelende partijen met kavelpaspoort.
3. Anterieure overeenkomst met een ontwikkelaar of consortium: indien er meerdere grondeigenaren in het gebied zijn, zal de gemeente alleen samenwerken met een consortium van ontwikkelende partijen. De aard van de locatie in combinatie met de geduide koers maakt integrale ontwikkeling noodzakelijk.

In onderstaand schema staan verschillende vormen weergegeven, met daarbij de rolverdeling in de verschillende fasen. In de komende periode worden de verschillende vormen van grondpositie en samenwerkingsvormen verder in beeld gebracht en uitgewerkt.

	gex	bouwclaim	pps	joint venture	private ontwikkeling
grondeigendom					
initiatief					
visie en programma					
planuitwerking					
projectontwikkeling					
bouwrijp maken					
bouw opstellen					
woonrijp maken					
beheer openbaar gebied					

gemeente
private partij
gezamenlijk



grondbeleid

actief

faciliterend

regie

veel sturing

minder sturing

financieel

veel risico
veel kansen

weinig risico
minder kansen

3. Visie 'Wonen met het water'

Aan de Kerkwetering zal een woonwijk ontstaan, die aansluit op de karakteristiek van Oudewater maar die ook een nieuw woonmilieu zal bieden, aanvullend op de bestaande woonbuurten van Oudewater. De aansluiting wordt gegarandeerd door de wijk met wegen, fietspaden en voetpaden, water en groen te verbinden met het netwerk van Oudewater. En door een bebouwingsdichtheid en hoogte die aansluit op de Oudewaterse maat en schaal. De nieuwe woonwijk zal zich echter onderscheiden door de wijze waarop rekening is gehouden met klimaatverandering en bodemdaling. Om duurzaam en aangenaam te kunnen blijven wonen in een gebied met een slappe bodem van klei en veen, in een klimaat waarin extreme regenbuien steeds vaker zullen voorkomen, zal de wijk anders van opzet zijn dan de oudere wijken. Die waren op meer draagkrachtige bodems gebouwd of er was een dik pakket zand op het landschap aangebracht. Om problemen in de toekomst te voorkomen zoals het verzakken van wegen, tuinen en rioleringen en overstromde straten die hoge beheerkosten en veel ongemak veroorzaken zal de wijk anders dan gebruikelijk worden opgebouwd. De visie voor de nieuwe aanpak gaat uit van 'wonen met het water' met een opzet van de wijk die rekening houdt met de slappe bodem en hevige regenbuien.

Hoe gaat die nieuwe woonwijk eruitzien? In een stedenbouwkundig plan zal dat uitgewerkt worden. De uitgangspunten voor dit stedenbouwkundig plan zijn vastgelegd in dit ruimtelijk kader en geven heel nadrukkelijk richting aan het te verwachten toekomstbeeld.



Er wordt straks gewoond op, aan en tussen verbrede sloten en nieuwe waterpartijen. In huizen die drijven op het water en op veen of die op palen boven het water staan of die gelegen zijn aan het water of aan niet opgehoogde groengebieden. Niet met een tuin die verzakt maar met een gefundeerd terras, drijvende terrassen of een veranda, direct gekoppeld aan het huis.

Water en groen geven de wijk een aangename ontspannen sfeer. De straten en paden die niet kunnen wegzakken zullen niet breder zijn dan nodig. In de smalle woonstraten wordt vooral gefietst en gelopen. De auto's staan op loopafstand geparkeerd op groene pleintjes. De niet opgehoogde groene buitenruimte en het water bieden volop mogelijkheden om te spelen en te wandelen. Maar soms na een hevige regenbui zal het daar even te drassig voor zijn. Veel bewoners hebben wellicht een kano of supboard voor vermaak op zomerse dagen. Door behoud van de oorspronkelijke bodem en het huidige waterpeil krijgt ook de natuur in de wijk alle kansen om zich te ontwikkelen. Dit verhoogt het woonplezier en komt de biodiversiteit ten goede. De woningen zelf zullen vaak van hout gemaakt zijn. Door het lagere gewicht beter geschikt op de slappe bodems dan beton en steen en bovendien minder milieubelastend.

'Wonen met het water' voorkomt niet alleen problemen met zettingen en wateroverlast en hoge onderhoudskosten in de toekomst, maar zal de wijk ook een aantrekkelijk groen en ontspannen woonklimaat bieden. Een wijk waarin lopen, fietsen en spelen centraal staan en bereikbaarheid gegarandeerd is. En waarin senioren en gezinnen, alleenstaanden en starters, met hoger of lager inkomen een thuis vinden.



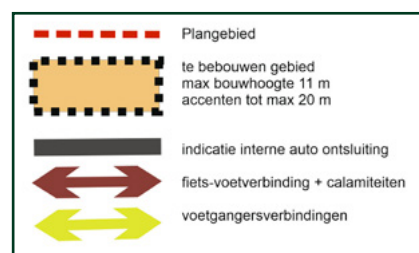
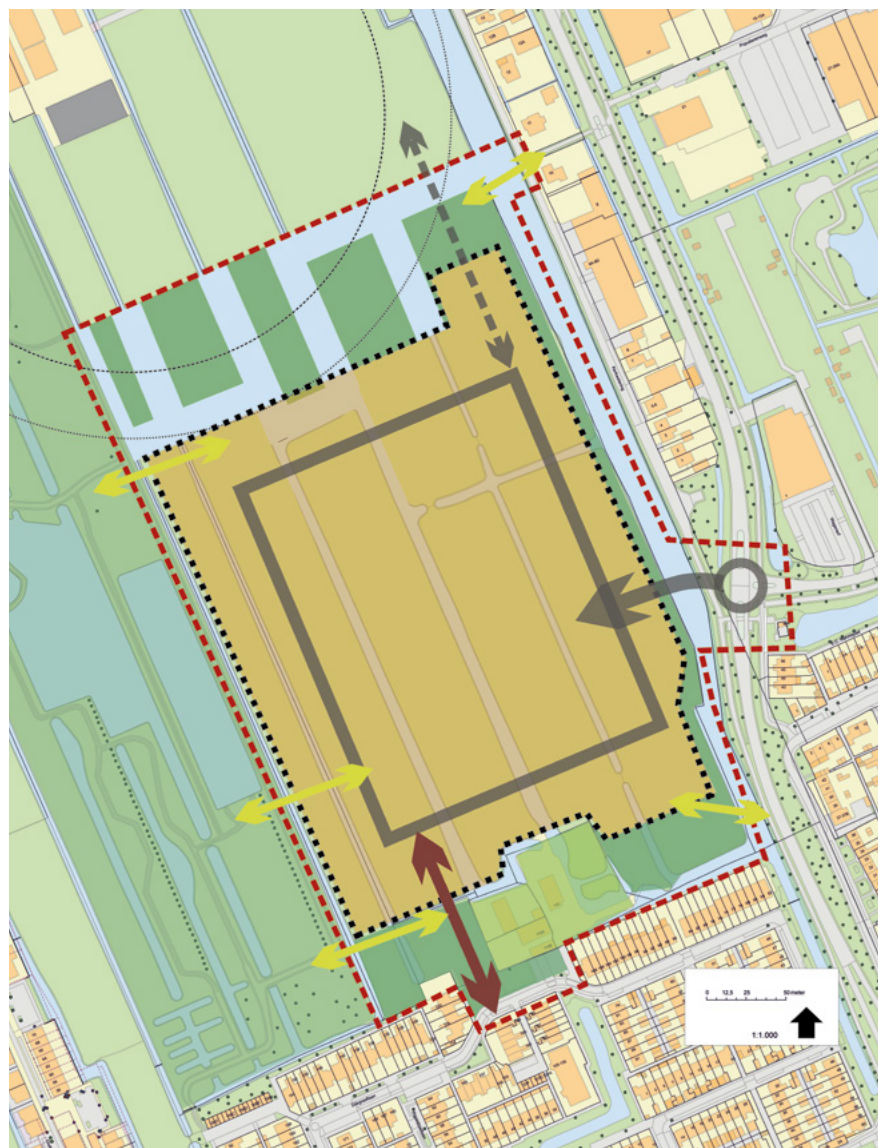
3.1 Stedenbouwkundige hoofdopzet

De stedenbouwkundige hoofdopzet van Kerkwetering gaat uit van een bebouwingsgebied waar woningen gerealiseerd kunnen worden, dat wordt omgeven door 'groen en blauw'. Aan de westzijde ligt het bestaande Veenweidepark dat behouden blijft en waarmee nieuwe verbindingen worden gemaakt in de vorm van wandelroutes. Aan de noordzijde vormt de bestaande hindercirkel van het agrarisch bedrijf aan de Ruige Weide de uiterste bebouwingsgrens. Aan de oostzijde vormt de bestaande watergang de grens van het bebouwingsgebied. Aan de zuidzijde vormt het bestaande boerderijcluster aan de Dijkgraafaan 110 een uiterste bebouwingsgrens. Ook is aan die zijde een groene/blauwe ruimte tussen de bestaande woningen aan de Dijkgraafaan en de nieuwe woningen wenselijk. Bovenstaande uitgangspunten leiden tot de volgende visiekaart:

Binnen het te bebouwen gebied kunnen naast grondgebonden woningen ook enkele appartementengebouwen als hoogteaccent in maximaal 4 tot 6 bouwlagen

gebouwd worden. De appartementen zullen voor een deel worden gebouwd voor senioren, voor wie de nabijheid van voorzieningen (zoals de supermarkt aan de overzijde van de Vierbergenweg) van belang is. Voor het overgrote deel van het te bebouwen gebied worden grondgebonden eengezinswoningen voorzien met een bouwhoogte van maximaal 11 meter (3 bouwlagen).

Aan de oostzijde en de zuidzijde sluit de nieuwe wijk Kerkwetering aan op het bestaande stedelijke gebied van Oudewater. Aan de oostzijde wordt een bebouwingsvrij profiel aangehouden van minimaal 40 meter ten opzichte van de huidige bebouwing aan de Kerkwetering. Aan de zuidzijde wordt een groen/blauwe zone gerealiseerd met een breedte van circa 50 meter tussen de woningen aan de Dijkgraafaan en de nieuw te bouwen woningen. Op deze wijze wordt voldoende afstand aangehouden tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing. Deze zone kan ook gebruikt worden als waterberging of voor natte natuurontwikkeling.



3.2 Beeldkwaliteit (architectuur en ruimte)

Bebouwing

Vanwege de slappe veenondergrond en de eis om bodemdalingsvrij te bouwen, wordt voor deze locatie uitgegaan van zettingsvrij bouwen door middel van lichte bouwwerken in een waterrijke omgeving. Daarnaast zijn er ambities ten aanzien van het bevorderen van de biodiversiteit en het gebruik van 'bio-based' bouwmaterialen. Hierdoor zal er sprake zijn van een specifiek karakteristieke beeldkwaliteit.

Beelbepalende aspecten daarbij zullen zijn:

- De zichtbare toepassing van hout als bouw materiaal in de gevels;
- Vegetatiedaken in combinatie met geïntegreerde zonnepanelen;
- Zorgvuldig ontworpen buitenruimtes gekoppeld aan de woningen in de vorm van veranda's, balkons, steigers, vlonders en terrassen;
- Compacte bouw ter beperking van de footprint, leidend tot verticale geleding;
- Bebouwingsvlakken die 'poreus' zijn en daarmee leefruimte bieden voor flora en fauna. Wel baksteen, hout, (ruw)natuursteen, leem, riet, maar geen harde vlakke plaatmaterialen als composiet, kunststof, metaal en glas;

- Eenduidige en hoogwaardige afbakening tussen openbaar gebied en privé buitenruimte;
- Hoogteaccenten tot maximaal 6 bouwlagen worden als verspreide 'torentjes' in het groen of in het water geplaatst. Dus geen lange dichte wanden en galerijflats.

Op onderstaande afbeeldingen is een impressie van de soort woningen / sfeer weergegeven die voor Kerkwetering wordt beoogd:



Appartementen 6 lagen (Beeld: Mix architecten)



Paalwoning (Beeld: Mix architecten)



Rug-aan-rug woningen (Beeld: Smartwoningen Timpaan)



Appartement 4 lagen (Beeld: Penta architecten)



Drijvende woningen (Foto: Ben Kuipers)



Rug-aan-rug woningen (Beeld: Heijligers Projectontwikkeling)



Beneden-boven woningen (Foto: Ben Kuipers)



Rijwoningen met terras ipv tuin (Beeld: Mix architectuur)



Drijvende appartementen (Bron: Breman.nl)

Openbare ruimte

Vanwege de slappe veenondergrond en de eis van zettingsvrij bouwen, zal de verharde openbare ruimte compact zijn en de niet verharde openbare ruimte zal voor een groot deel water en vochtig/moerassig land zijn.

Beeldbepalende aspecten:

- De toe te passen technieken, materialen en stedenbouwkundige opzet om een klimaat- en bodemdalingsbestendige woonwijk te realiseren, zal beeldbepalend zijn voor de (beperkte) openbare ruimte. Dit kan leiden tot toepassen van elementenverharding of juist van grote aaneengesloten platen. Een hoogwaardige afwerking is vereist om de beperkte verharding ook kwaliteit te geven. Bij elementen daardoor kiezen voor gebakken straatstenen;
- In de openbare ruimte wordt prioriteit gegeven aan de fietser en de voetganger. De inrichting van de straten wordt hier op vormgegeven;
- Kruisingen van wegen met watergangen in principe uitvoeren als bruggen, voor de beleefbaarheid van het water. Bruggen als beeldbepalende elementen aandacht geven voor vormgeving en materialisering;
- Beeldbepalende oeverafwerking: waar het kan natuurlijke oevers (zonder beschoeiing), waar het moet hoogwaardige duurzame kades aanleggen;

- Ruimtegebruik van openbare verlichting beperken door deze waar mogelijk aan de bebouwing te bevestigen;
- Wandelpaden door drassig gebied uitvoeren in halfverharding waar dat kan en als vlonderpaden waar het moet;
- Beplanting: boombeplanting afgestemd op de groeiomstandigheden. Bij hoge grondwaterstanden inzetten op knotbomen en soorten als wilg en els die bestand zijn tegen hoge waterstanden;
- Riet en oevervegetaties als beeldbepalende en natuurlijke elementen inzetten;
- Waar grotere drooglegging vereist is (trapveldjes e.d.) kijken naar gebouwde, gefixeerde of drijvende constructies of in de vorm van terpen aanleggen;
- Innovatieve mobiliteits- /parkeeroplossingen passend bij klimaat- en bodemdalingsbestendig bouwen. Bijvoorbeeld parkeervelden creëren met waterdoorlatende verharding met gras die incidenteel onder water kunnen staan;
- Afvalverzameling in centrale containers op een of meerdere centrale plekken (al dan niet ondergronds);
- Oplossing voor wijkgerichte voorzieningen, zoals pakketpunten, bij entree van de wijk;

Op onderstaande afbeeldingen is een impressie van de buitenruimte / sfeer openbare ruimte weergegeven die voor Kerkwetering wordt beoogd:



Wonen aan natte natuur (Beeld: Mix Architecten)



Smalle auto-loze straten (Foto: Ypenburg, Faro architecten)



Parkeren op waterdoorlatende parkeerterreinen (Beeld: Haarsma Infra)



Spelen in poldernatuur (Foto: Deelse Kampen, Gemert)



Verbrede sloten in de wijk (Foto: Ypenburg, Faro architecten)



Wandelen door poldernatuur (Foto: Ben Kuipers)

4. Uitgangspunten

4.1 Programma

Wonen

Het toekomstig woonprogramma wordt bepaald op basis van de ambities uit het gemeentelijk hoofdlijnenakkoord 2022 – 2026 en de vastgestelde Woonvisie Oudewater 2020-2025. In overeenstemming met het Provinciaal Programma Wonen en Werken wordt uitgegaan van de bouw van maximaal 500 woningen in Kerkwetering; waarvan maximaal 250 woningen in de periode tot en met 2030 en de overige 250 woningen na 2030. Hierbij wordt uitgegaan van twee fases, fase 1 betreft het zuidelijk plangebied en fase 2 betreft het noordelijk plangebied. Fase 1 bestaat uit de bouw van 300 tot 350 woningen.

Om lokaal woningzoekenden een goede uitgangspositie te geven en om de voorzieningen in Oudewater niet te overbelasten met een groot aantal nieuwe inwoners, wordt gefaseerd gebouwd en opgeleverd. Volgens de huidige inzichten zullen jaarlijks circa 50 woningen kunnen worden gebouwd tot een uiteindelijk totaal van 350 woningen in fase 1. Daarbij wordt uitgegaan van de volgende verdeling in woningcategorieën:

Verdeling

	Percentage	Aantallen fase 1
Sociale huur	30%	105
Middeldure huur	10%	35
Betaalbare koop	30%	105
Vrije sector	30%	105
	100%	350



In Oudewater zijn relatief veel eengezinswoningen (rijwoningen). Voor Kerkwetering wordt om die reden ingezet op een mix aan soorten woningen, zoals maisonnettes, appartementen, eengezinswoningen, rug-aan-rug woningen, vrijstaande woningen, waarbij het uitgangspunt is dat 70% betaalbaar moet zijn. Op deze manier worden andersoortige woningen gebouwd waarmee de doorstroming op de Oudewaterse woningmarkt kan worden bevorderd.

De woonvisie van Oudewater stelt dat er sprake moet zijn van een gedifferentieerd woningbouwprogramma en doet richtinggevende uitspraken met betrekking tot woonvoorkeuren voor verschillende doelgroepen. Er is in Oudewater met name behoefte aan betaalbare koopwoningen voor diverse doelgroepen. Daarnaast is er met name in de sociale huursector een tekort aan een- of tweepersoons appartementen. Ook eventuele voorzieningen op het gebied van wonen en zorg zullen gezien de schaal van de ontwikkeling van Kerkwetering in meer of mindere mate een plek moeten krijgen. Dit kan variëren van huisvesting van senioren tot een specifieke zorgdoelgroep.

Voor sociale huur geldt dat deze alleen verhuurd mogen worden via een toegelaten instelling. Ook voor de midden huurwoningen geldt dat deze bij voorkeur via een toegelaten instelling worden verhuurd. In de gemeentelijke grondprijsbrief (die jaarlijks wordt herzien) is aangegeven welke soort en omvang woning binnen welke prijs categorie valt. De grondprijsbrief van 2025 is te vinden via deze externe link.

Werken

Zoals gebruikelijk in Oudewater bieden de geldende ruimtelijke plannen (bestemmingsplannen / omgevingsplannen) de mogelijkheid om binnen de woning ruimten te benutten voor bedrijf of beroep aan huis. Daarbij moet sprake zijn van een kantoorruimte, praktijkruimte (voor een huisarts, fysio of tandarts) of bedrijfsmatige activiteit die inpasbaar is in de woning en de woonomgeving en die wordt uitgeoefend door de persoon die er woont.

De werkruimte mag niet leiden tot een afbreuk van het woon- en leefklimaat in de omgeving. Doorgaans is bedrijf of beroep aan huis op 1/3 van het woonoppervlak tot een maximum van 40 m². Daarmee blijft de werkfunctie ondergeschikt aan de woonfunctie. Alle vormen van horeca of detailhandel, alsook andere bedrijfsmatige functies die veel verkeer aantrekken of andere onwenselijke hinder opleveren zijn niet wenselijk en worden dan ook niet toegestaan.

Voorzieningen

Hoewel Kerkwetering in beginsel een pure woonwijk wordt, kan het zijn dat de komende jaren behoefte ontstaat aan enkele wijkgebonden kleinschalige voorzieningen, zoals een huisartsenpraktijk of andere medische voorziening. Dit wordt in de verdere planvorming uitgewerkt en meegenomen bij de wijziging van het omgevingsplan. In Kerkwetering zullen volgens de huidige inzichten geen winkels en onderwijsvoorzieningen komen, daarvoor zijn in de nabijheid voldoende voorzieningen beschikbaar. Voor het nabijgelegen scholencomplex aan de Cope zal op termijn wel uitbreiding met twee lokalen wenselijk zijn. Daarnaast zal het mogelijk zijn om op de begane grond van een appartementengebouw een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte (zoals een gemeenschappelijke huiskamer, werkruimte, o.i.d.) te realiseren zodat bewoners elkaar kunnen ontmoeten.

4.2 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

Om inzicht te krijgen in het effect van deze ontwikkeling op het bestaande netwerk van wegen en paden, is een verkeersstudie vereist. Een eerste quickscan is uitgevoerd om inzichtelijk te maken welke maatregelen naar verwachting nodig zijn bij de ontwikkeling van Kerkwetering. Voor het ontsluiten van het gemotoriseerd verkeer is een aansluiting op de Johan J. Vierbergenweg het meest realistisch. In de quickscan is onderzoek gedaan naar het type kruispunt.

De verkeersgeneratie is berekend aan de hand van de landelijke CROW-kencijfers. Zie voor het volledige rapport over de verkeersgeneratie bijlage 3. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is uitgegaan van 500 woningen. De woningtypen voor de 350 woningen uit fase 1 zijn voor deze berekening in dezelfde verhoudingen uitgebreid naar 500 woningen. Dit omdat ook fase 2 van Kerkwetering op hetzelfde kruispunt moet worden ontsloten.

Voor de totale ontwikkeling van Kerkwetering geldt dan de volgende verkeersgeneratie:

Categorie	Aantal	Kencijfers	Verkeers-generatie
Sociale huur	150	3,4	510
Midden huur	50	3,8	190
Betaalbare koop	150	6,0	900
Vrije sector	150	6,4	960
Totaal	500		2560 mvt per etmaal (weekdag)

Voor een gemiddelde weekdag is de verkeersintensiteit 2560 motorvoertuigen per etmaal. Om dit door te rekenen naar een gemiddelde werkdag wordt het aantal verkeersbewegingen conform het CROW vermenigvuldigd met 1,11 (11% meer t.o.v. een weekdag). Een gemiddelde werkdag genereert dan ongeveer 2850 motorvoertuigen per etmaal. Voor het bepalen van het kruispunttype ter hoogte van het kruispunt tussen Johan J. Vierbergenweg en de Lijnbaan is gekeken naar de verwachte verkeerstoename tot 2040. Hiervoor is een jaarlijks groeipercentage van 1% toegepast. Met betrekking tot de oriëntatie richting noord of zuid is met twee scenario's gerekend:

- 70% richting het noorden (A12) en 30% richting het zuiden (centrum).
- 50% richting het noorden (A12) en 50% richting het zuiden (centrum).
- Door twee scenario's door te rekenen is er een bandbreedte van de te verwachte effecten.

Als eerst is gekeken naar een voorrangskruispunt. Uit de quickscan blijkt een voorrangskruispunt geen verkeerskundig acceptabele ontsluiting biedt voor deze wijk. De wachttijden zijn dermate lang dat op dit moment al sprake is van overbelasting van het kruispunt. De overbelasting zal alleen maar toenemen.

Vervolgens is een enkelstrooksrotonde doorgerekend. Uit de quickscan blijkt dat tot 2040 een enkelstrooksrotonde net niet voldoet in de avondspits voor scenario 1 en dat er voor de avondspits in scenario 2 sprake is van geen restcapaciteit. Aangezien de enkelstrooksrotonde op basis van de uitgangspunten net niet voldoet, wordt geadviseerd om nader onderzoek uit te voeren in de vorm van verkeerstellingen of een verkeersmodel om te achterhalen of een enkelstrooksrotonde inderdaad te weinig afwikkelcapaciteit biedt. Mocht uit nader onderzoek blijken dat een enkelstrooksrotonde inderdaad niet voldoet, dan kan een meerstrooksrotonde overwogen worden of een kruispunt met verkeerslichten.

Gemotoriseerd verkeer

Voor het gemotoriseerd verkeer wordt een centrale ontsluiting gerealiseerd naar de Johan J. Vierbergenweg, ter hoogte van de Lijnbaan. Hier kan voor de verkeersveilige afwikkeling van het verkeer een nieuw kruispunt worden gerealiseerd (nu nog een T-splitsing). Voor de ontsluiting van de wijk moet uit nader onderzoek blijken of een enkelstrooksrotonde een acceptabele ontsluiting is of dat er gekozen moet worden voor een ander type ontsluiting. Aan de noordzijde van het plangebied fase 1 wordt een reservering vrijgehouden voor een auto-ontsluiting voor het geval een tweede fase van Kerkwetering gaat worden gebouwd. De tweede fase van Kerkwetering wordt ook ontsloten via de te realiseren aansluiting met de Johan J. Vierbergenweg en de Lijnbaan.

Het parkeren van gemotoriseerd verkeer wordt geclusterd opgelost. De woonstraten blijven hierbij zoveel mogelijk autovrij. Het aantal parkeerplaatsen moet voldoen aan de op dat moment geldende parkeernormen. Het clusteren van parkeren geeft de mogelijkheid om op deze locaties laadpleinen te realiseren voor elektrische voertuigen. Alle parkeerplekken worden zodanig ingericht dat ze in de toekomst kunnen worden omgezet naar laadplekken. Eén op de 10 vakken wordt ingericht als laadplek, op termijn wordt dit 1 op de 5.

Langzaam verkeer

Fietsverkeer

Het grootste aandeel fietsverkeer van en naar Kerkwetering wordt afgewikkeld via dezelfde route als het autoverkeer. Op het kruispunt met de Johan J. Vierbergenweg en de Lijnbaan komen enkele fietsroutes samen waar deze op aansluit. Vervolgens wordt aan de zuidwestzijde richting de Dijkgraafaan een fietsdoorsteek gerealiseerd. Dit verbindt de nieuwe wijk met maatschappelijke voorzieningen zoals de school. Alle fietsroutes worden zo ingericht dat deze ook gebruikt kunnen worden door hulpdiensten. Voor hulpdiensten is het belangrijk dat de wijk minstens twee toegankelijke ontsluitingen heeft. Voor fase 2 van Kerkwetering wordt een fietsaansluiting gerealiseerd aan

de Ruige Weide. In de verdere uitwerking van het plan moet gekeken worden hoe de fietsroute zo aantrekkelijk mogelijk gemaakt kan worden.

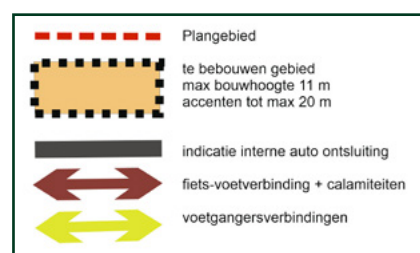
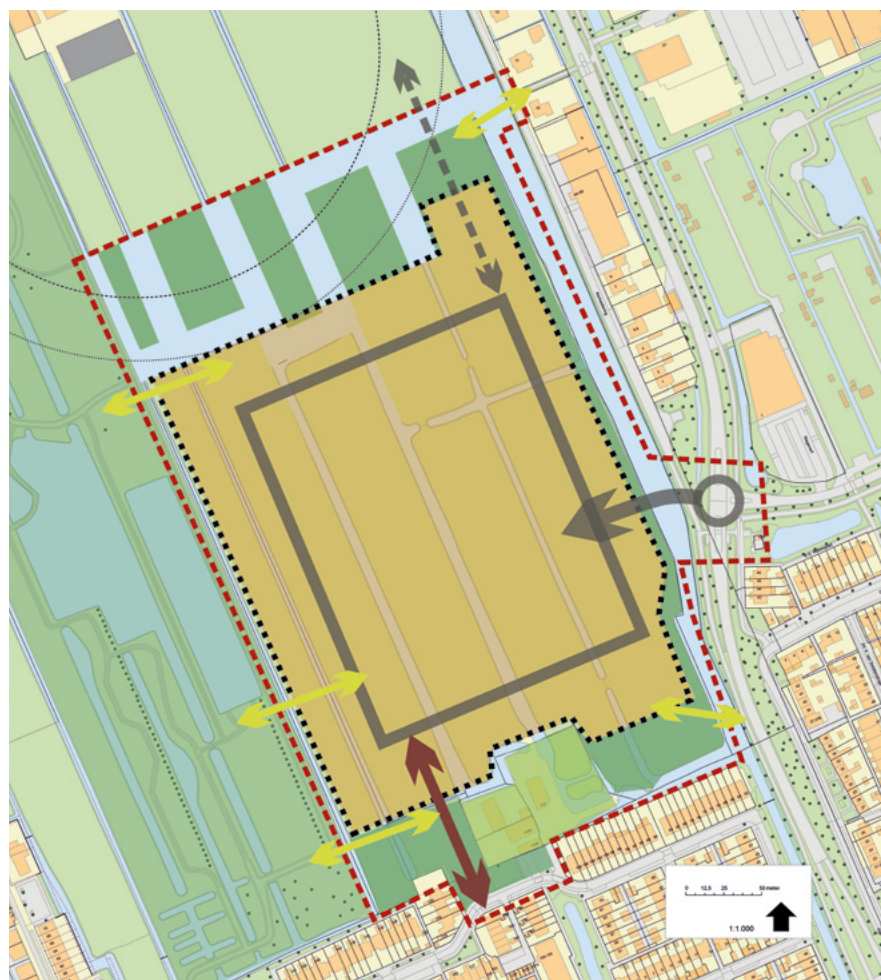
Voetgangers

Vanuit de nieuwe wijk worden nieuwe voetgangersverbindingen gemaakt naar het bestaande Veenweidepark aan de westzijde waarmee de toegankelijkheid van het Veenweidepark wordt vergroot.

Op onderstaande afbeelding is de verkeerskundige opzet weergegeven.

Openbaar vervoer

Bewoners van de nieuwe wijk kunnen gebruik maken van de bestaande busverbinding over de Vierbergenweg. Er zijn ter hoogte van Kerkwetering twee haltes bereikbaar op loopafstand: 'Lijnbaan' en 'Tappersheul'. Deze bushaltes zijn door de gekozen ligging van de verkeersontsluiting voor langzaam verkeer goed bereikbaar. Beide bushaltes bestaan uit dezelfde lijnen. Namelijk lijn 123 van Uithoorn naar Oudewater en lijn 505 van IJsselstein naar Woerden. De laatstgenoemde is een buurtbus. Voor de verbinding tussen Utrecht en Gouda, lijn 107, zijn er op 5 minuten fietsen twee haltes op de N228.



4.3 Recreatie

Voor zowel de nieuwe bewoners van Kerkwetering als voor de bestaande bewoners van omliggende wijken is de nabijheid van groenvoorzieningen om te kunnen recreëren van belang. Daarbij gaat het om lokale, kleinschalige en bezoekersextensieve voorzieningen, zoals wandelpaden, speelvoorzieningen in de wijk en andere voorzieningen die gericht zijn op natuurbeleving, sport en spel, wandelen en fietsen.

Aan de noordzijde van Kerkwetering zal in aansluiting op het westelijk gelegen Veenweidepark een nieuwe groen-blauwe zone worden aangelegd onder de noemer 'Polderpark'. Deze zone valt in de huidige situatie binnen de geurcontour van de varkensboerderij. Daarnaast vormt het een buffer en overgangsgebied tussen de nieuwe woonwijk en het landelijk gebied. In het polderpark kunnen wandelroutes worden aangelegd door het groen en met bruggetjes over het water. Ook zijn hier mogelijkheden voor de aanleg van recreatieve voorzieningen zoals een natuurspeeltuin met speeltoestellen op en over het water. In het Polderpark zal een reservering worden opgenomen voor een toekomstige verkeersontsluiting naar het noordelijk deel van Kerkwetering waar in de toekomst mogelijk nog 150 woningen worden gebouwd.



In het Veenweidepark is conform het raadsvoorstel van 4 oktober 2007 een reservering gedaan voor toekomstige voorzieningen. Dit zijn speelelementen zoals een trekpontje, een vissteiger, inrichting van een avonturenspeeltuin en een houten loopbrug. Op het moment dat de nieuwe woonwijk Kerkwetering wordt gebouwd, worden deze elementen in het Veenweidepark aangebracht ten laste van de exploitatie van de nieuwe wijk.

4.4 Natuur en groen

Het groen en water in de wijk moeten recht doen aan de eis vanuit de omgevingsvisie dat natuur en biodiversiteit een belangrijke rol spelen in de kernrandzones. Het plangebied ligt vlak naast een locatie met hogere biodiversiteit en een grote natuurlijke waarde. In het kader van de toekomstbestendigheid is het daarnaast van belang dat de wijk goed bestand is tegen hittestress, extreme regenvall en periodes van droogte. De natuurherstelwet verplicht dat er vanaf 2030 een stijgende lijn zit in de hoeveelheid groen per inwoner. Daarom is het van belang dat de aanleg van het groen en water in het plangebied ten minste rekening houdt met de volgende eisen:

- Het groen is robuust, verbonden met elkaar en de omgeving, en geschikt voor de locatie.
- Er wordt in het ontwerp rekening gehouden met gebiedseigen, bij het bodem- en watersysteem passende beplanting en begroeiing.
- Bij de opzet van de wijk en het groen wordt zoveel mogelijk invulling gegeven aan de 3-30-300 regel, passend binnen de kaders van bodemdalingsbestendig en klimaatbestendig bouwen.
- In de bouwplannen wordt rekening gehouden met de eisen vanuit het convenant duurzaam bouwen, dit houdt in dat er leefgebied en nestgelegenheid wordt gecreëerd voor een aantal gidssoorten.
- Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met het creëren van voldoende boomkroonvolume, opgaand groen of drijvende beplanting zoals drijvende rietkragen, om hittestress te beperken.
- Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met voldoende ruimte ondergronds voor de wortels van bomen en planten.

Op onderstaande afbeelding is de groen/blauwe structuur van Kerkwetering aangeduid.



5. Voorkomen bodemdaling – Klimaatbestendig bouwen

5.1 Algemeen

De gemeente Oudewater wil met Kerkwetering een wijk realiseren die toekomstbestendig is, leefbaar en aantrekkelijk. Het doel is een comfortabele woonomgeving te creëren, waarvan de beheerskosten in de toekomst ook betaalbaar blijven. Om dit te realiseren is de ambitie om een klimaat- en bodemdalingsbestendige wijk te realiseren. Dit betekent dat er rekening gehouden wordt met het natuurlijke water- en bodemsysteem en dat gekeken wordt naar een zettingsvrije techniek voor het bouwen van woningen en infrastructuur.

Het uitgangspunt is om een wijk te realiseren waarbij geen sprake is van extra bodemdaling ten opzichte van de autonome bodemdaling. Niet tijdens de bouw en ook niet na oplevering. Dit is ook in lijn met de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht. Zettingsvrij geldt zowel voor woningen, openbare ruimte en voor infrastructuur. Bij de ontwikkeling wordt uitgegaan van een zogenaamde 'Life Cycle Costing' methodiek (LCC), waarbij een levensduur van 100 jaar wordt gehanteerd. Hiermee worden de vermeden kosten van klimaatschade en de directe en indirecte baten meegenomen in de berekening. Bij deze berekening worden de kosten en baten van alle betrokken partijen in beeld gebracht (van de ontwikkelaar, van de gemeente, het waterschap, toekomstige bewoners en nutsbedrijven).

Bij de ontwikkeling van de wijk moet adaptief gebouwd worden. Dit betekent dat de wijk in de toekomst kan inspelen op veranderende klimaatomstandigheden. Gedacht kan hierbij worden aan een veranderend waterpeil, het opvangen van grote hoeveelheden regen etc. Het uitgangspunt is dat mensen over 50 of 100 jaar ook nog goed kunnen wonen in Kerkwetering. Voorkomen moet worden dat de gevolgen van het bouwen worden afgewenteld naar de toekomst.

Bij de planontwikkeling wordt uitgegaan van de lagenbenadering. Een goede analyse met hulp van de lagenbenadering geeft een stevige basis voor een ontwerp. De analyse verschaft inzicht in de sterke en zwakke punten in elke laag en in de samenhang tussen de lagen. De bodem en waterhuishouding dient hierbij goed in beeld gebracht te worden en het gebied wordt op basis van het water- en bodemsysteem ontwikkeld.

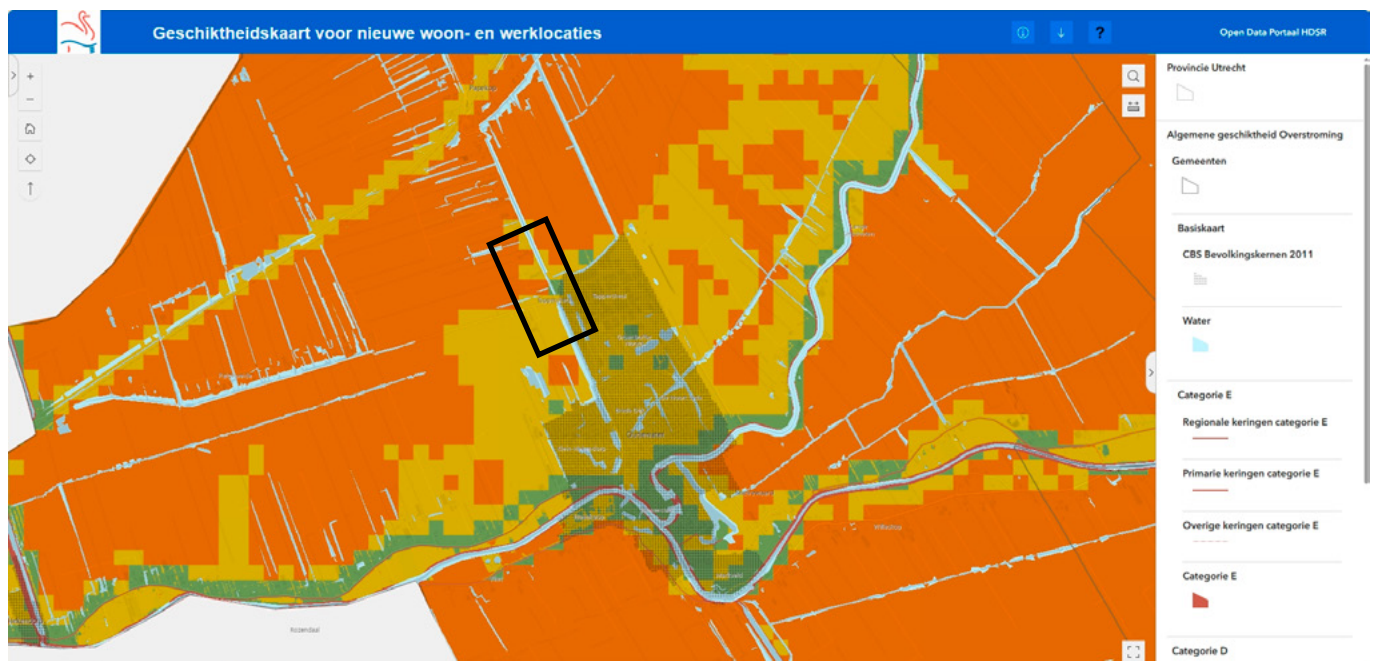
Geschiktheidskaart Utrechtse waterpartners

De Utrechtse waterpartners (vier waterschappen, drie drinkwaterbedrijven en Rijkswaterstaat Midden-Nederland) hebben een geschiktheidskaart voor nieuwe woon- en werklocaties in de provincie Utrecht ontwikkeld. Deze kaart geeft inzicht in de geschiktheid voor nieuwe woon- en werklocaties vanuit het water- en bodemsysteem. De kaart vormt daarmee de ruimtelijke vertaalslag van het principe 'water en bodem sturend'.

Het plangebied van Kerkwetering valt binnen de volgende geschiktheidscategorieën:

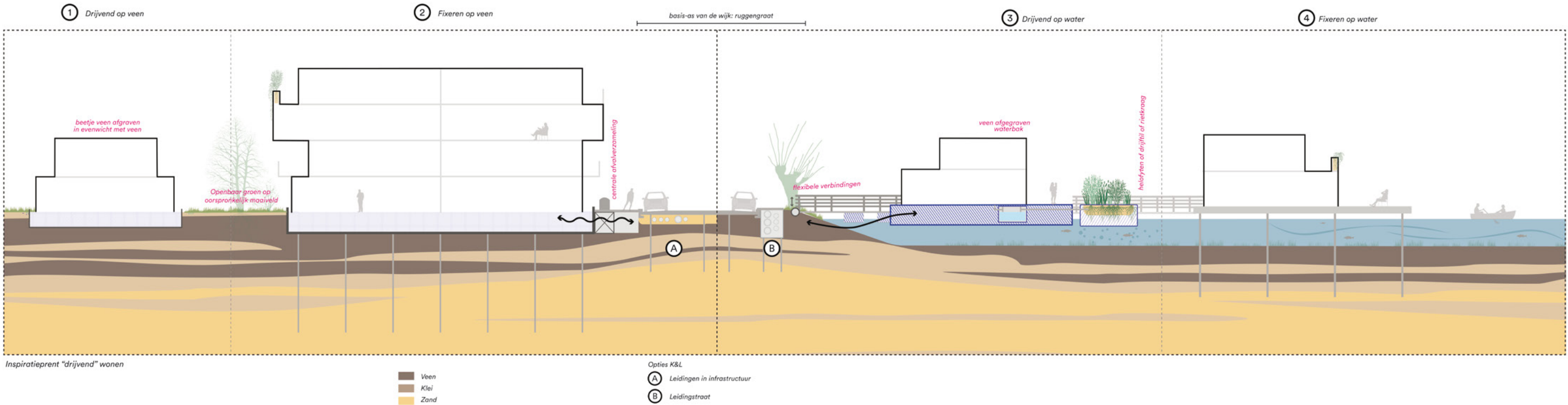
- C 'Bodem, water of klimaatverandering vraagt substantiële inspanning, (ja, mits)
- D 'Een ontwikkeling of landgebruik legt een claim op de toekomst, (nee, tenzij)

Uit de deelkaarten waarop de geschiktheidskaart is gebaseerd, is te herleiden dat dit wordt veroorzaakt door risico's ten aanzien van bodemdaling en overstroming, zie ook de bijbehorende viewer: [Geschiktheidskaart woon- en werklocaties](#). De geschiktheidskaart laat zien dat er voor de ontwikkeling van de locatie Kerkwetering uitdagingen liggen vanuit water en bodem.



Klimaat- en Bodemdalingsbestendig - Wonen met water

Voor Kerkwetering is het uitgangspunt om een wijk te realiseren waarbij geen sprake is van extra bodemdaling ten opzichte van de autonome bodemdaling. De visie voor de nieuwe woonwijk gaat uit van ‘wonen met het water’. Een van de methode waar voor de ontwikkeling van Kerkwetering naar wordt gekeken is drijvend bouwen op water en op het veen. Dit betekent dat woningen en infrastructuur drijvend op water (drijvend) of drijvend op veen (amfibisch) wordt uitgevoerd. Daarnaast behoren ook woningen op palen tot de mogelijkheid. De bodemopbouw dient uiteindelijk bepalend of richtinggevend te zijn in de keuze die gemaakt wordt voor amfibisch, drijvend of bouwen op palen. Een gemengde oplossing is hierbij ook voorstelbaar.



Bron: BoschSlabbers landschapsarchitecten.
In opdracht van CRA. (College van Rijksadviseurs)

5.2 Ruimtelijke uitgangspunten klimaatbestendig bouwen

Voor de verdere uitwerking van de plannen zijn enkele ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd voor klimaat- en bodemdalingsbestendig bouwen. Als algemeen uitgangspunt geldt dat het natuurlijke bodem- en watersysteem leidend is in de planvorming. De uiteindelijke keuzes voor de fundering van woningen en infrastructuur én vormgeving van openbare ruimte moet voortkomen uit dit natuurlijke bodem- en watersysteem. Voor de verschillende thema's staan in onderstaande paragraaf de ruimtelijke en technische uitgangspunten vermeld. Bij de uiteindelijke planvorming dient, op basis van het bodem- en watersysteem, onderbouwd te worden op welke manier er aan de uitgangspunten wordt voldaan. Per thema staan die hieronder vermeld:

5.2.1. Bodem

Voor het aspect bodem gelden de volgende ruimtelijke uitgangspunten:

- Binnen de ontwikkeling van Kerkwetering is het uitgangspunt om een wijk te realiseren waarbij geen sprake is van extra bodemdaling ten opzichte van de autonome bodemdaling. Niet tijdens de bouw en ook niet na oplevering. Voor autonome bodemdaling wordt uitgegaan van 1 tot 2 cm per jaar. Hier moet in het ontwerp op geanticipeerd worden voor een periode van 100 jaar.
- De bodemopbouw is sturend in de keuze voor fundering: de opbouw van de ondergrond lijkt wisselend te zijn binnen het plangebied. Op basis van een fijnmazig sonderingsonderzoek tot de vaste zandlaag moet in beeld gebracht worden wat de opbouw en draagkracht van de bodem is. Ook het aanbrengen van peilbuizen geeft informatie over de bodemopbouw. Hierbij dienen een aantal diepe en een aantal ondiepe peilbuizen geplaatst te worden.
- De natuurlijke componenten van de bodem worden zoveel mogelijk benut voor de realisatie van de gehele wijk.
- De natuurlijke bodem wordt zoveel mogelijk behouden. Ontwerpen vanuit de natuurlijke bodemopbouw. De huidige hoogte van het bestaande maaiveld wordt zo veel mogelijk behouden. Afwijkingen dienen goed te worden onderbouwd.
- Binnen het plangebied is grondvervangings in principe niet toegestaan. Grondvervangings met klasse industriegrond onder infrastructurele voorzieningen, is onder geen voorwaarde toegestaan.

5.2.2. Waterstructuur

Voor het aspect water gelden de volgende ruimtelijke uitgangspunten:

- Het huidige vaste waterpeil van – 2,08 NAP is het uitgangspunt voor deze ontwikkeling. Verder blijven de huidige peilvakken en peilhoogtes van de aangrenzende gebieden gehandhaafd. Versnippering van de peilvakken

is niet wenselijk. Mocht bij verdere planontwikkeling een ander of flexibel peil wenselijk zijn, dan dient hierover overlegt te worden met het waterschap. Een goed bodem- en watersysteem is hierbij leidend;

- De te dempen watergangen worden voor 100% gecompenseerd;
- De watervoerende functie van het plangebied voor het benedenstroomse landelijke gebied (doorstroming naar en door het plangebied in noordwestelijke richting) wordt ten allen tijde gewaarborgd;
- De bestaande primaire watergangen (weteringenstructuur) worden behouden en daar waar mogelijk robuuster (breder) gemaakt en opgenomen in de te ontwerpen waterstructuur. Ook het tertiaire slotenpatroon wordt zoveel mogelijk behouden;
- Doodlopende watergangen worden niet toegestaan met het oog op de doorstroming (1,5 L/s/ha) en waterkwaliteit;
- Voor het ontwerp van de watergangen (diepte, breedte en talud) wordt aangesloten bij de regels uit de Waterschapsverordening van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

5.2.3. Wateropgave en klimaatadaptatie

Voor het aspect wateropgave en klimaatadaptatie gelden de volgende ruimtelijke uitgangspunten:

- De trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' is leidend. Hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden op de plek waar het valt en/of geleid naar de gebieden die hiervoor worden aangelegd;
- De benodigde waterbergingscompensatie-eis luidt 70 mm in combinatie met een maximale peilstijging van 0,3 meter en een afvoer van 1,5 L/s/ha. Deze eis komt overeen met 22,5% open water gerekend over het toekomstig verhard oppervlak;
- Conform gemeentelijk beleid mag geen schade en overlast ontstaan bij een bui van 90 mm/uur.

5.2.4. Waterkwaliteit en ecologie

Voor het aspect waterkwaliteit en ecologie gelden de volgende ruimtelijke uitgangspunten:

- Watergangen met een goed ontwikkelde vegetatie worden behouden, waarbij, indien mogelijk, ingezet wordt op het versterken van de ecologische kwaliteit door bijvoorbeeld het aanleggen van natuurvriendelijke oevers en paaiplassen voor vissen. Er worden geen scherpe hoeken gecreëerd zodat doorstroming mogelijk blijft. Het water mag niet afgesloten zijn;
- De waterdiepte onder het drijflichaam van drijvende woningen moet minimaal 1 meter bedragen;
- Beplanting in de openbare ruimte is robuust voor droge en natte omstandigheden en passend bij het landschap (gebiedseigen beplanting);
- De waterkwaliteit mag niet verslechteren als gevolg van de ontwikkeling van Kerkwetering en waar mogelijk verbeteren. Voldoende doorstroming vormt hierbij een belangrijk uitgangspunt.

5.2.5. Riolering

Voor het aspect riolering gelden de volgende ruimtelijke uitgangspunten:

- Vuil- en schoonwaterstromen worden gescheiden;
- Er wordt zoveel ingezet op oppervlakkige afstroming (= afvoer over straat). Alleen daar waar nodig wordt een hemelwaterriool aangelegd;
- Wanneer alternatieve (lokale) zuiveringsmethoden de voorkeur hebben, zoals helofytenfilters wordt dit in overleg met het waterschap nader onderzocht op haalbaarheid;
- Passende riool oplossing voor slappe grond, bijvoorbeeld vacuüm riool.

5.2.6. Waterveiligheid

Voor het aspect waterveiligheid gelden de volgende ruimtelijke uitgangspunten:

- Het principe van meerlaagsveiligheid wordt toegepast. Dit betekent dat maximaal wordt ingezet op het zoveel mogelijk beperken van de gevolgen van een eventuele overstroming/doorbraak:
 - Kwetsbare functies en vitale voorzieningen (bijvoorbeeld schakelstations, meet- en regelstations) worden zodanig gepositioneerd en/of ontworpen dat het risico van uitval bij een overstroming/doorbraak zo klein mogelijk is (bijvoorbeeld: trafostations verhoogd aanleggen);
 - Evacuatie routes worden opgenomen in het ontwerp van de infrastructuur.

5.2.7. Beheer en onderhoud

Voor het aspect beheer en onderhoud gelden de volgende ruimtelijke uitgangspunten:

- Geen schade of overlast (hinder is kortstondig zonder schade, overlast is blijvend) aan gebouwen, weg, riool, kabels en leidingen, private terreinen en tuinen als gevolg van het bouw- en woonrijp maken. Ook niet afwentelen naar toekomstige generaties, in tijd, ruimte, publiek, privaat, etc;
- In de business case worden de vermeden kosten van klimaatschade en de directe en indirecte baten meegenomen in de berekening. Er wordt gebruik gemaakt van de LCC rekenmethode om de toekomstige kosten voor beheer en onderhoud mee te nemen in de investeringskosten. Hierbij wordt gerekend met een periode van 100 jaar. Bij deze berekening worden de kosten en baten van alle betrokken partijen in beeld gebracht (van de ontwikkelaar, van de gemeente, het waterschap, toekomstige bewoners en nutsbedrijven).

5.2.8. Infrastructuur

Voor het aspect infrastructuur gelden de volgende ruimtelijke uitgangspunten:

- Voor nutsvoorzieningen moet gekeken worden naar een oplossing waar kabels en leidingen geen schade ondervinden door bodemdaling, bijvoorbeeld door kabels en leidingen langs of door woningen te laten lopen, d.m.v. een kabelgoot of een plaat met fundering;
- Bij uitwerking van het plan moet aandacht zijn voor flexibele overgangen van drijvend naar gefixeerd naar traditioneel (randen gebied);
- Parkeren wordt op centrale plekken, bij voorkeur aan de randen van, in de wijk gerealiseerd om de hoeveelheid m² hoofdinfrastructuur te beperken;
- Beperk de impact op de bodem door zo min mogelijk openbare ruimte te maken: Minimaliseer de hoeveelheid kritieke infrastructuur (infrastructuur met kabels, leidingen en riolering in de ondergrond).

5.2.9. Funderingsmethode

Voor het aspect funderingsmethode gelden de volgende ruimtelijke uitgangspunten:

- Zettingsvrij bouwen: er worden innovatieve methoden (zoals bijvoorbeeld drijvend op water en op veen) toegepast om schade door zetting van woningen, infrastructuur én openbare ruimte te voorkomen. Hierbij wordt ook een plan gemaakt voor privé buitenruimten. De afweging voor de funderingsmethodiek dient inzichtelijk gemaakt te worden waarbij de kosten en baten in beeld gebracht worden;
- Het straatpeil ligt minimaal 70 cm boven het gebruikelijke waterpeil van het oppervlaktewater (drooglegging). In het veengebied is dat -door de hoge gemiddelde waterpeilen – niet overal haalbaar: daarom neemt de gemeente daar soms genoegen met een minder hoge drooglegging. Hierover dient afstemming plaats te vinden met de gemeente;
- Een gedeelte van de ontwikkellocatie wordt afgegraven voor waterberging en ter compensatie voor eventuele slootdempingen. Waar niet wordt afgegraven blijft het bestaande slotenpatroon intact;
- Daar waar waterberging gerealiseerd wordt, worden drijvende woningen, inclusief de toegang naar de woningen, op water gerealiseerd;
- Gebouwen worden zonder kruipruimten gebouwd en kelders moeten waterdicht zijn om wateroverlast te voorkomen;
- Woningen, tuinen en openbare ruimte ondervinden geen schade en wordt geen kwaliteitsverlies ervaren als gevolg van toekomstige veranderingen met zichtjaar 2100 als gevolg van bijvoorbeeld bodemdaling (ook autonoom), wateroverlast of droogte;
- Vanuit duurzaamheidsoverwegingen, beheerbaarheid en flexibiliteit is het niet wenselijk om gebruik te maken van lichtgewicht ophooptechnieken (bijvoorbeeld Bims of EPS).

6. Duurzaamheid, circulariteit

6.1 Klimaatbestendig

Oudewater heeft de opgave om in 2050 een klimaatbestendige gemeente te zijn. Nieuwbouwontwikkelingen dienen bestendig te zijn voor droogte, wateroverlast, hitte(stress) en overstromingen. De inrichtingseisen- en principes uit het Programma Gemeentelijk Water en Klimaatbestendig Oudewater (voorheen Actieplan Klimaatbestendig Oudewater 2050) dienen te worden gevolgd.

Om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan gemeentelijke eisen voor hitte(stress) dient een schaduw en zonnestudie te worden uitgevoerd. Uitgangspunten zijn:

- De openbare ruimte heeft minimaal 40% schaduw, bij de hoogste zonnestand (21 juni) tussen 12:00-18:00. Dit kan worden gerealiseerd door ofwel schaduw van bomenkronen of door het goed positioneren van bebouwing in het plangebied. De schaduwvlakken dienen goed verspreid te liggen in het plangebied. Hierbij dient er voornamelijk schaduw te worden gerealiseerd in gebieden met langzaam verkeer, gebieden met een verblijfsfunctie (wandel- en fietspaden), speeltuinen en terrassen.
- Om hete nachten te voorkomen is het belangrijk dat we zo min mogelijk warmte in materialen vasthouden. Daarom is minstens 50% van de zuid- en (zuid)westzijde van de bebouwing en de openbare ruimte warmtewerend ingericht.
- Het groot gebruik van donkere materialen in bouw en openbare ruimte wordt ontmoedigd.

6.2 Circulariteit

Zo snel mogelijk minder CO₂ uitstoten, betekent ook dat emissies in de bouwfase geminimaliseerd moeten worden. Circulair bouwen en zo veel mogelijk gebruik maken van 'biobased' materialen die geen CO₂-uitstoot veroorzaken, maar CO₂-opslaan, is daarom een eis. Het convenant Toekomstbestendig Bouwen dient als leidraad bij het ontwikkelen van projecten.

6.3 Natuurinclusief bouwen

Oudewater heeft een Soortenmanagementplan voor vleermuizen, mussen en gierzwaluwen. Daarin heeft Oudewater zich verplicht om voor deze diersoorten extra nest/schuilgelegenheden te realiseren, als compensatie voor de plekken die verloren gaan (vooral door isolatie). Voor deze diergroepen is natuurinclusief bouwen om een bijdrage te leveren aan de SMP-opgave een beleidsuitgangspunt.

Deel 2

Beleidskader en milieu

7. Beleidskader

7.1 Rijk

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Daarin heeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Voor vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Deze prioriteiten hebben onder andere betrekking op het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. Er wordt gewerkt aan een verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland met een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. De nieuwe woningbouwlocaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief.

In de NOVI is een 21-tal nationale belangen opgenomen. Dit betreft onder meer het bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving, het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur, behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal en belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit. Verstedelijking vindt plaats in de regio's waar er vraag is en de grote open ruimten tussen de steden behouden hun groene karakter.

De nieuwe wijk Kerkwetering in Oudewater wordt gerealiseerd aan de rand van het bestaande stedelijke gebied. Dit past binnen de kaders van de Nationale Omgevingsvisie om verstedelijking te laten plaatsvinden op plekken waar de vraag naar (in dit geval woningen) groot is en om zorg te dragen voor een woningvoorraad en bijbehorende stedelijke functies die aansluiten bij de behoefte.

7.2 Provincie Utrecht

Omgevingsverordening provincie Utrecht

In de Omgevingsverordening provincie Utrecht is de planlocatie 'Kerkwetering' onderdeel van meerdere gebiedsaanwijzingen. Hier zijn in de Omgevingsverordening één of meerdere instructieregels aan gekoppeld die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De voor de voorliggende ruimtelijke ontwikkeling zijn de gebiedsaanwijzingen 'Kernrandzone' relevant (artikel 9.10 Omgevingsverordening) en 'Instructieregel uitbreiding woningbouw onder voorwaarden mogelijk'(artikel 9.15 Omgevingsverordening).

Kernrandzone

De voor de voorliggende ruimtelijke ontwikkeling is de gebiedsaanwijzing 'Kernrandzone' relevant (artikel 9.10 Omgevingsverordening). In de kernrandzone is verstedelijking onder voorwaarden toegestaan. Zo moet de verstedelijking gepaard gaan met een versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in redelijke verhouding moet staan tot de aard en de omvang van de verstedelijking. De verstedelijking moet ruimtelijk en landschappelijk goed worden ingepast en in aansluiting op het stedelijk gebied worden gerealiseerd. Tenslotte geldt dat omliggende functies niet onevenredig worden geschaad. Bij de wijziging van het omgevingsplan moet één en ander worden onderbouwd en moet een beeldkwaliteitsparagraaf onderdeel uitmaken van de onderbouwing. In voorliggend geval is in dit ruimtelijk kader al een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen.



Uitbreiding woningbouw onder voorwaarden mogelijk

De instructieregel (artikel 9.15) ziet op mogelijke uitbreiding van woningbouw in het landelijke gebied. Hier zijn de volgende voorwaarden aan gekoppeld:

✓ Artikel 9.15 Instructieregel uitbreiding woningbouw onder voorwaarden mogelijk

1.

Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen [Uitbreiding woningbouw onder voorwaarden mogelijk](#) kan regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde [programma Wonen en werken](#) of is opgenomen in de [Bijlage XIX Wonen](#);
- b. de woningbouw vindt plaats in aansluiting op het stedelijk gebied;
- c. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;
- d. de woningbouw wordt in samenhang ontwikkeld met lokale en regionale groenontwikkeling waarbij de omvang van de woningbouw in evenwichtige verhouding staat tot de hoeveelheid te ontwikkelen natuur en recreatie; en
- e. de realisatie van natuur en recreatie en de duurzame instandhouding daarvan is verzekerd, en
- f. de woningbouw draagt bij aan een goede kwaliteit van de nieuwe [kernrandzone](#).

2.

Een motivering van een omgevingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een [beeldkwaliteitsparagraaf](#) maakt onderdeel uit van de onderbouwing.

In geval van de Kerkwetering past de woningbouw binnen het door GS vastgestelde Programma Wonen en Werken. De nieuwe woningen worden gebouwd in aansluiting op het landelijk gebied.

In de verordening is bepaald dat de woningbouw niet mag leiden tot extra bodemdaling. Uit een nadere toelichting van de provincie blijkt dat hiermee voor dit project wordt bedoeld dat moet worden gekeken naar het voorkomen van veenoxidatie. Dit kan door geen actieve ontwatering toe te staan en kruipruimteloois te bouwen. Dit zorgt ervoor dat er geen bodemdaling plaatsvindt buiten het plangebied. Daarnaast moet er geprobeerd worden om te voorkomen dat er veen wordt afgegraven, en als dat wel noodzakelijk is dat het veen dan op een andere plek wordt gebruikt waar het ook niet kan oxideren. Dit draagt dan bij aan het (zoveel mogelijk) tegengaan van bodemdaling en ook aan de klimaatdoelstellingen waarbij veenoxidatie ook zorgt voor een hoge broeikasgasuitstoot.

Provinciaal Programma Wonen en Werken (2023 en 2025)

Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023

Op 4 juli 2023 is het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023 vastgesteld door Gedeputeerde Staten. In het programma is het kwantitatief programma wonen provincie Utrecht weergegeven. Daaruit blijkt dat er voldoende plancapaciteit is. Er is op basis van toenmalige (2023) inzichten, voor de provincie als geheel ook voor de

periode na 2031 voldoende plancapaciteit. Voor de regio U10, waar Oudewater onderdeel van is, is de plancapaciteit in de periode 2026-2030 ruim 46.000 woningen. De planlocatie Kerkwetering is in het programma opgenomen voor maximaal 500 woningen, waarvan 150 reeds was geprogrammeerd in het voorgaande Programma Wonen en Werken 2021.

Gemeente	Locatie	Aantal Woningen	Toelichting
Oudewater	Kerkwetering	150	Totaal 500. In PPWW21 eerste deel van 150 woningen geprogrammeerd

Programma Wonen en Werken - Gemeente Oudewater, Locatie Kerkwetering

Opname PPWW	2021 (opgehoogd in 2025)
Programma en fasering	500 woningen, waarvan 250 voor 2030 en 250 na 2030
Toelichting en	- Integrale ruimtelijke kwaliteit - Toekomstbestendig bouwen (convenant) - Minstens twee derde betaalbare woningen - Ontwikkeling in samenhang met Groen Groeit Mee

Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025

In december 2024 is het ontwerp ‘Provinciaal Programma Wonen en Werken’ ter inzage gelegd. In het programma is de woningbouwlocatie Kerkwetering opgenomen als nieuwe woonlocatie in de gemeente Oudewater. Daarbij wordt een woningbouwprogramma van 500 woningen aangehouden, waarvan 250 tot en met 2030 en 250 na 2030.

Zie onderstaande afbeelding:

Provinciaal programma ‘Groen Groeit Mee’

In de provinciale omgevingsverordening schrijft de provincie voor dat groen evenwichtig moet meegroeien met de woningbouw bij uitleglocaties boven de vijftig woningen. Om gemeenten en projectontwikkelaars te helpen bij de invulling van die voorwaarde, ontwikkelde de provincie Utrecht de handreiking Groen bij uitbreidingslocaties. Er is bij de aanleg van het veenweidepark wel gesproken over compensatie van waterberging. In het park is meer water aangelegd om vooruitlopend op de ontwikkeling Kerkwetering al te compenseren. Hierdoor is er meer grond uitgeefbaar bij Kerkwetering.



Ontwerp Provinciaal Programma Wonen en Werken

Programma - Provincie Utrecht

meer kenmerken

Ontwerp Einde inzage: 27-01-2025 - Ontwerp Provinciaal Programma Wonen en Werken

Plekinfo Overzicht **Inhoud** Bijlagen Kaarten Toelichting

Kerkwetering X Bekijk: Gekozen filter

Dit ontwerp is volledig nieuw. Het is geen wijziging op een eerdere versie. Daarom is er geen verschilweergave.

Hoofdstuk 5 Toelichting op locaties

5.4 Regio U10

5.4.9 Gemeente Oudewater

Onderstaand de woon- en werklocaties binnen de gemeente Oudewater.

WONEN	
Locatie	Kerkwetering
Opname PPWW	2021, opgehoogd in 2025
Programma en fasering	500, waarvan 250 t/m 2030 en 250 na 2030.
Toelichting en randvoorwaarden	5.2.2 Integrale ruimtelijke kwaliteit 5.2.2 Convenant toekomstbestendig bouwen. 5.2.2 Ten minste 2/3 betaalbaarheid. 5.2.2 Bij ontwikkeling dient invulling te worden gegeven aan Groen Groeit Mee.

7.3 Beleid gemeente Oudewater

Omgevingsvisie Oudewater (2022)

De Omgevingsvisie Oudewater is vastgesteld op 9 juni 2022. De Omgevingsvisie Oudewater biedt een inhoudelijk en samenhangend kader en koers die richting gaat geven aan gewenste ontwikkelingen binnen de gemeente. Het is een strategische visie voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving van de gemeente Oudewater. In de Omgevingsvisie zijn diverse opgaven met een ruimtelijke impact op een evenwichtige manier afgewogen en samengebracht.

Groene oostwest verbinding in omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat Oudewater een woningbehoefte heeft van 320 woningen tot en met 2030 en 530 woningen tot 2040. Daarbij wordt in eerste instantie prioriteit gegeven aan het bouwen binnen het huidige stedelijk gebied, maar er zijn onvoldoende locaties beschikbaar in Oudewater om de vraag naar woningen binnenstedelijk op te vangen. Daarom wordt ook ingezet op passende uitbreiding (naar behoefte) buiten de rode contour. Er zijn een aantal uitleglocaties in de regionale woningbouwprogrammering opgenomen om aan de lokale woningbehoefte te kunnen voldoen. Deze locaties liggen buiten de bestaande bebouwde kom, maar grenzen wel direct aan de bestaande bebouwde kom.

Voor nieuwe planlocaties zijn randvoorwaarden geformuleerd zoals herkenbaarheid (identiteit ontlend aan de landschappelijke onderlegger), behoud identiteit, bereikbaarheid en een woningbouwprogramma dat wordt afgestemd op de woningbehoefte van Oudewater. Het uitgangspunt is gericht bouwen voor de lokale woningmarkt en daarbij een hoge mate van flexibiliteit nastreven.

De noordzijde van Oudewater is aangeduid als een zogenaamde 'dynamische noordflank'. Aan de noordflank worden diverse ontwikkelingen voorzien zoals de bouw van de woonwijk Kerkwetering en de uitbreiding van het bedrijventerrein Tappersheul. Doelstelling is om de kwaliteit

van de leefomgeving aan de noordzijde van Oudewater te behouden en waar mogelijk te verbeteren. Door een stevige groenstructuur en robuuste groene verbindingen sluit de nieuwe uitbreiding Kerkwetering goed aan op het landschap en op Klein Hekendorp. Het bestaande Veenweidepark vormt een groen uitlooptgebied voor de nieuwe woonwijk en is een onderdeel van de kernrandzone die rondom Oudewater zal ontstaan.

Het bouwen van woningen in de nieuwe wijk Kerkwetering past binnen de kaders van de Omgevingsvisie Oudewater (2022).

Nota Parkeernormen (2021)

Op 14 juli 2021 heeft de gemeenteraad van Oudewater de Nota Parkeernormen (2021) vastgesteld. Oudewater wil nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken en borgen dat daarbij voor goede parkeer- en/of mobiliteitsoplossingen gekozen wordt. Er bestaan geen landelijk voorgeschreven normen voor parkeren. Wel zijn er landelijke richtlijnen voor de hoogte en het toepassen van parkeerkencijfers.

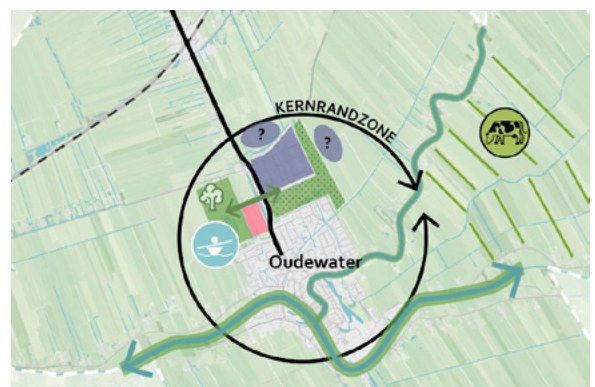
Voor nieuwe ontwikkelingen moet de parkeerbehoefte worden berekend aan de hand van de parkeernormen. Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend op basis van de bij de functie behorende parkeernormen. Kerkwetering is (nog) geen onderdeel van de bebouwde kom maar door het huidige agrarische gebruik strikt genomen nog buitengebied. Omdat dit met de bouw van woningen wordt toegevoegd aan de bebouwde kom wordt voor de nieuwe ontwikkeling de 'rest bebouwde kom' aangehouden.

In het kader van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen zullen deze normen worden gehanteerd (of de daarop volgende vastgestelde parkeernormen). Op basis van het exacte woningbouwprogramma moet worden vastgesteld hoeveel parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Voor nieuwbouwwoningen wordt verwezen naar het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL), paragraaf 4.5.5. Buitenberging. Voor de niet-woon functies geldt dezelfde systematiek voor de fiets als voor de auto's. Bij het bepalen van de behoefte aan fietsparkeerplaatsen bij nieuwbouw,



Groene oostwest verbinding in omgevingsvisie



verbouw of functiewijzigingen wordt uitgegaan van de CROW kencijfers. In bijlage 5 van de Nota Parkeernormen (2021) zijn de fietsparkeernormen van niet-woon functies weergegeven. Het parkeren van de fiets wordt in zijn geheel op eigen terrein gerealiseerd.

Laadvisie personenauto's 2030 (2023)

Deze integrale laadvisie bepaalt de strategie van gemeente Oudewater om tijdig een dekkende, betrouwbare, toekomstbestendige, veilige en betaalbare laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen te realiseren. Dit in navolging van de Nationale Agenda Laadinfrastructuur, een bijlage van het Klimaatakkoord. Voor deze visie zijn de prognoses en handreikingen van de MRA-e gebruikt. Nieuwbouwprojecten bieden een unieke kans voor het realiseren van laadpunten. De laadpunten kunnen namelijk direct worden meegenomen in de ontwerpen.

Voor het plaatsen van laadpunten geldt het volgende:

- Woningen met privaat grondgebonden parkeren:
- De ontwikkelaar richt de kavel zo in dat de bewoner er (in de toekomst) zelf voor kan kiezen om te investeren in een laadplek.
- Woningen met privaat en semipublieke parkeergelegenheid:
Eén op de 5 parkeerplekken wordt zo ingericht dat ze in de toekomst kunnen worden omgezet naar laadplekken. De VvE bepaalt vervolgens zelf om te investeren in laadinfrastructuur. De aanleg van laadinfrastructuur gaat conform de dan geldende nationale regelgeving en de bouwtechnische veiligheidsvoorschriften van de VRU.
- Woningen met parkeren in de openbare ruimte en herinrichtingen:
- We richten alle parkeerplekken zo in dat ze in de toekomst kunnen worden omgezet naar laadplekken. 1 op de 10 vakken is ingericht als laadplek, op termijn wordt dit 1 op de 5, volgens de algemene plaatsingsnormen voor openbare laadinfrastructuur.

Laadplekken kunnen worden geconcentreerd op laadpleinen, zo mogelijk in combinatie met bijvoorbeeld een solar carport. Dit maakt netbewust laden beter mogelijk en draagt bij aan het opwekken van duurzame energie.

Woonvisie Oudewater (2020)

De Woonvisie Oudewater 2020-2025 is vastgesteld door de gemeenteraad van Oudewater. De vaststelling van de Woonvisie 2020-2025 door de raad geeft het college het kader om uitvoering te geven aan het woonbeleid. Het biedt een kader voor de ontwikkeling van de woningbouwprojecten en de woningbouwplanning waarin wordt afgewogen en gepland welke woningbouwprojecten op welk moment ontwikkeld kunnen worden. Daarnaast zorgt het college op basis van de Woonvisie 2020 - 2025 ervoor dat de prestatieafspraken met de woningcorporaties (De Woningraat en Habion) opgesteld worden.

In de Woonvisie Oudewater 2020-2025 staat aangegeven dat er in de gemeente behoefte is aan 685 woningen tussen 2018-2040. Op basis hiervan is de doelstelling bepaald om minimaal 30 woningen per jaar toe te voegen.

In het IRP (Integraal ruimtelijk perspectief) van de U10 staat dat Oudewater 975 woningen kan toevoegen in de periode 2021-2040. In de woondeal staat dat er 450 woningen worden toegevoegd tot 2030. Van deze 450 woningen is een deel gepland op de locatie Kerkwetering. Het andere deel van Kerkwetering valt in de periode na 2030. De doelstellingen in de woondeal en het IRP zijn daarmee ambitieuzer dan de doelstelling in de gemeentelijke woonvisie (c.a. 50 woningen per jaar).

De behoefte voor Oudewater vindt voornamelijk plaats in Oudewater, voor Papekop en Snelrewaard zijn geen grotere nieuwbouwprojecten in de planning opgenomen. In de Woonvisie is aangegeven dat in het bestaande stedelijke gebied van Oudewater geen omvangrijke nieuwe locaties te vinden die zouden kunnen worden benut voor woningbouw. Er liggen onder andere kansen voor woningbouw aan de randen van de kernen, buiten de rode contour.

Het bouwen van woningen in de nieuwe wijk Kerkwetering – aan de rand van de bestaande bebouwde kom van Oudewater – past binnen de kaders van de Woonvisie en Omgevingsvisie om nieuwbouw te realiseren aan de rand van bestaande kernen, net buiten de bestaande rode contour. Het draagt bij aan het toevoegen van nieuwe woningen aan de woningvoorraad. Er wordt voldaan aan de in de Woonvisie opgenomen verdeling 30% sociaal, 10% middeldure huur en 30% betaalbaar.

Visie Wonen Zorg Welzijn Oudewater (2022)

De Visie Wonen Zorg Welzijn Oudewater is opgesteld door de gemeente Oudewater, De Woningraat en de Wulverhorst. Doel van de visie is gelet op de actuele ontwikkeling (vergrijzing, minder beschikbaar personeel, meer marktwerking) het opzetten van een zodanige samenwerking van verschillende infrastructuur (24-uurs zorg, ontmoeting, welzijn) dat mensen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen.

In de visie wordt gestreefd naar een goede dekking van algemene voorzieningen met als doel een inclusieve samenleving waar iedereen elkaar kent. Mensen moeten zo lang mogelijk thuis kunnen wonen. Waar mogelijk moet in Oudewater sprake zijn van een mix van doelgroepen. Participatie van inwoners, mantelzorgers en vrijwilligers, gericht op een positieve gezondheid.

Voor Kerkwetering is aangegeven dat er een projectgroep rond het 'uitbreidingsgebied' Kerkwetering moet worden gevormd. Wonen en zorg zal gezien de schaal van de ontwikkeling Kerkwetering in meer of mindere mate een plek moeten krijgen. Dit kan dan nog variëren van huisvesting van senioren tot een specifieke zorgdoelgroep. Daarnaast zijn er de afgelopen jaren veel ontwikkelingen geweest op wonen en

zorg in Oudewater en staat er ook nog behoorlijk wat op de planning (Stadskantoor, Oranjepark 2 en Statenland).

In de volgende stap in de planvorming, bij het Stedenbouwkundig Plan zal het exacte woningbouwprogramma voor Kerkwetering worden vastgesteld. En daarin zal deze visie worden meegenomen.

Warmteprogramma Oudewater

In het warmteprogramma Oudewater dat in januari 2024 is vastgesteld, staat dat Ontwikkelaar en gemeente warmteoptie in overleg bepalen. De energiebron is elektriciteit uit zon en wind, in combinatie met aquathermie of bodemenergie. Oudewater gebruikt het convenant Duurzame Woningbouw als inspiratiebron, om met ontwikkelaars te werken aan duurzame energiezuinige panden. Energie die wordt bespaard en elektriciteit die wordt opgewekt door zonnepanelen op woningen hoeft immers niet te worden geproduceerd met windturbines of zonnenvelden. We streven daarom naar een hoog duurzaamheidsniveau. Nieuwe woningen zijn altijd goed geïsoleerd en hebben daarom weinig warmte nodig. Verwarmen met een warmtepomp of met een WKO-systeem is daarom goed mogelijk.

Hoofdlijnenakkoord Oudewater (2022)

In het Hoofdlijnenakkoord (2022 - 2026) is aangegeven dat de gemeente Oudewater een fijne en aantrekkelijke gemeente is om te wonen. Het college van Burgemeester en Wethouders wil in deze overspannen woningmarkt de vaart in de nieuwbouw voortzetten met minimaal 30 opleveringen per jaar. Deze wil het college zo veel mogelijk aan Oudewaterse woningzoekenden toewijzen via bijvoorbeeld de doelgroepenverordening, lokaal adverteren en de ruimte

die de huisvestingswet daarvoor biedt. Het is daarnaast wenselijk om het goedkoop scheefwonen zoveel mogelijk tegen te gaan. Ook wil het college mensen die in hun eentje of met z'n tweeën in een te groot huis wonen, stimuleren om door te stromen naar een beter passende woning. Het college staat welwillend tegenover innovatieve woonvormen (bijvoorbeeld tiny houses, een 'knarrenhof' of wonen op het water), als aanvulling op het woningbouwprogramma.

Voor Kerkwetering is aangegeven dat de woonvisie leidend is voor het woningbouwprogramma. De doelgroepenverordening is van kracht voor dit project. Tevens wordt opkoopbescherming, zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding gehanteerd. Er is speciale aandacht voor bodemdaling, waterhuishouding en klimaatadaptatie. Het woningbouwprogramma wordt gefaseerd gerealiseerd, te beginnen vanuit het zuiden. De wijk krijgt voldoende algemene voorzieningen zoals speeltuinen, groen en ontspanningsmogelijkheden. De sociale huurwoningen sluiten aan bij de stijl van de wijk en zijn zo veel mogelijk 'nul-op-de-meter'. De woningen voldoen aan de BENG-norm (Bijna EnergieNeutrale Gebouwen).

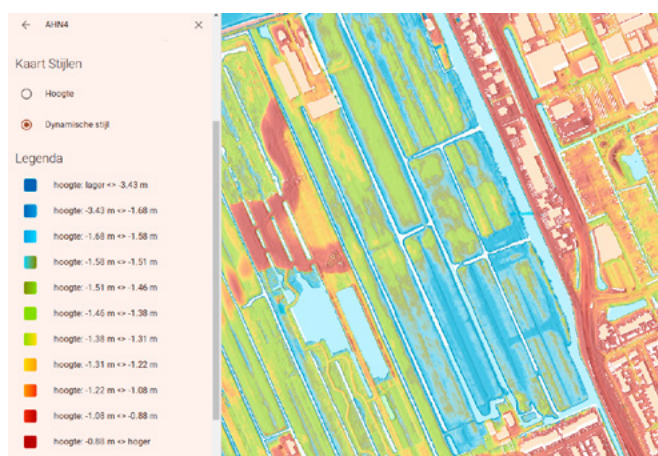
Een stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitsplan worden voorafgaand aan het bestemmingsplan aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd. De planvorming ziet op de gehele woonwijk zodat ondanks de gefaseerde realisatie, de integraliteit wordt gewaarborgd. De parkeernormen uit 2021 zijn leidend en moeten binnen het projectgebied worden gerealiseerd. De ontsluiting op de Johan J. Vierbergenweg moet een veilige en logische verkeersstroom mogelijk maken. Een snelle en veilige fietsroute vanuit de wijk naar de binnenstad van Oudewater is onderdeel van dit project. Met de voorgestelde fietsroute aan de zuidoostzijde wordt hier aan voldaan.

8. Milieukundige aspecten

8.1 Water

Hoogteligging

Kerkwetering ligt in het laag gelegen veenweide gebied. De maaiveldhoogte van het terrein verschilt van punt tot punt, maar ligt gemiddeld tussen de 1,50 en 2,0 meter onder N.A.P. Zie onderstaande uitsnede van het Actueel Hoogtebestand Nederland (bron: www.ahn.nl)



Oppervlaktewater

De bestaande sloten in het plangebied zijn in de Waterschapsverordening 2024 aangewezen als 'oppervlaktewater'. De watergang aan de zijde van de Johan J. Vierbergenweg is aangewezen als een 'watervoerende primaire watergang', de sloten op het agrarische land zijn aangewezen als 'watervoerende tertiaire watergang'. Zie onderstaande afbeelding.



Waterkeringen

In de HDSR Waterschapsverordening 2024 zijn de waterkeringen opgenomen die vanuit waterhuishoudkundig oogpunt bescherming behoeven. In de omgeving van Kerkwetering zijn in de Waterschapsverordening geen waterkeringen aanwezig. De meest nabijgelegen waterkeringen liggen richting de binnenstad van Oudewater.

Zie onderstaand screenshot. Er zijn wat dit punt betreft dus geen beperkingen voor de woningbouw in Kerkwetering.



Op grond van de Waterschapsverordening 2024 (afdeling 4.3) is het verboden om zonder omgevingsvergunning primaire en tertiaire watergangen te dempen. Er dient gecompenseerd te worden door het graven van nieuwe watergangen in hetzelfde peilgebied of een aangrenzend benedenstrooms peilgebied. De compensatie in de vorm van nieuw open water moet minimaal gelijk zijn aan het oppervlak van het gedempte water.

Op 4 april 2025 heeft overleg plaatsgevonden met HDSR over de bouw van de woningen op de planlocatie Kerkwetering. Kerkwetering heeft nu één peilgebied met een vast peil op -2,08 meter onder NAP. HDSR gaat nog onderzoeken of een eigen peilgebied voor Kerkwetering mogelijk is. Al is wel duidelijk dat veel ruimtelijke ingrepen nodig zijn om dit te doen en het huidige peil juist gunstig is m.b.t. waterberging en voorkomen afwenteling naar bestaand bebouwd gebied. De watergang Kerkwetering (primaire watergang in beheer van waterschap) zal leidend zijn voor uiteindelijk keuze peil. Zie verder de ruimtelijke uitgangspunten voor het bodemdalingsvrij bouwen.

Waterschapsverordening

In artikel 4.354 van de Waterschapsverordening zijn regels opgenomen voor het toevoegen van verharding en bebouwing. Bij Kerkwetering is dit aan de orde, aangezien onbebouwd en onverhard agrarisch land wordt omgezet naar woningen met bijbehorende tuinen, verkeersareaal, water en groen. Er wordt in de Waterschapsverordening een ondergrens gesteld aan de compensatieplicht. Deze grens is voor stedelijk gebied 500 m² en voor landelijk gebied 5.000 m². Deze grens is gesteld zodat niet iedere uitbreiding van verhard oppervlak gelijk leidt tot een compensatieplicht. In landelijk gebied heeft het uitbreiden van verhard oppervlak minder gevolgen voor het watersysteem dan in stedelijk gebied. Bovendien kan in stedelijk gebied wateroverlast tot grotere problemen leiden dan in landelijk gebied. Daarom is de ondergrens in landelijk gebied hoger dan in stedelijk gebied. Van de toename van verharding en bebouwing moet 10% worden gecompenseerd met nieuw open water.

Als de toename van verhard oppervlak van waar versnelde afvoer en lozing van hemelwater naar oppervlaktewater plaatsvindt meer dan 10.000 m² bedraagt en er worden geen maatregelen getroffen om dit oppervlak kleiner dan of gelijk te maken aan 10.000 m², dan wordt per geval beoordeeld hoeveel compensatie er nodig is. Daarom geldt voor deze gevallen een vergunningplicht. Het voorkomen van een versnelde afvoer en lozing kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd middels het aanleggen van wadi's, greppels of infiltratieriolen die niet rechtstreeks zijn aangesloten op het watersysteem. Het waterschap heeft richtlijnen waaraan bovengenoemde constructies moeten voldoen om een versnelde afvoer te voorkomen. Als wordt voldaan aan deze richtlijnen dan mag er van worden uitgegaan dat er geen sprake is van versnelde afvoer en lozing.

Als de toename van verhard oppervlak minder is dan 10.000 m² (buiten bebouwd gebied gaat het hierbij om nog niet gecompenseerd verhard oppervlak over de afgelopen vijf jaren) en de toename wordt volledig gecompenseerd, dan geldt een algemene regel met meldplicht. Met volledig compenseren wordt in dit verband bedoeld dat er in stedelijk gebied een oppervlak van 15% van de toename van verhard oppervlak aan nieuw oppervlaktewater wordt gegraven en in landelijk gebied 10%. Dit oppervlaktewater mag ook bestaan uit natuurvriendelijke oevers. Voor het graven van nieuw oppervlaktewater en voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers moet de betreffende regelgeving geraadpleegd worden.

De watercompensatie moet plaatsvinden in hetzelfde peilgebied als waar de nieuwe verharding gerealiseerd wordt, of in een aangrenzend benedenstrooms peilgebied. In sommige gevallen kan hiervan worden afgeweken. Dit moet per geval worden beoordeeld. Daarom geldt voor deze gevallen een vergunningplicht op basis van de Waterschapsverordening.

Buien worden steeds extremer. Om te voorkomen dat we in de toekomst vaker te maken krijgen met wateroverlast moeten bij ruimtelijke ontwikkelingen aanvullende maatregelen nemen en voldoende ruimte reserveren om water op te vangen en te verwerken.

De volgende richtlijnen uit het Handboek Water in Ruimtelijke plannen dienen aan te worden gehouden:

- De ontwikkeling gebeurt waterneutraal;
- Het toevoegen van verharding leidt niet tot extra aanvoer/afvoer van water;
- Het waterschap adviseert om minimaal 70 mm neerslag van de totale verharding te compenseren via infiltrerende of waterbergende voorzieningen in samenhang met waterberging door extra oppervlaktewater te realiseren (richtlijn minimaal 22,5% van de totale verharde oppervlakte, op basis van een peilstijging 30 cm bij compensatie met alleen oppervlaktewater);
- Het waterschap adviseert om tuinen als 60% verhard oppervlak te beschouwen;
- Waterberging kan gerealiseerd worden door infiltratievoorzieningen, waterbergende voorzieningen of door extra oppervlaktewater.

Bij aanpassingen van bestaande watergangen in het plangebied dient waterbergende capaciteit te worden gecompenseerd als deze door de aanpassing aan de watergang verminderd.

Gemeentelijke eisen ten aanzien van voorkomen wateroverlast

Hemelwater wat valt binnen het te ontwikkelen plangebied dient gescheiden te worden verwerkt. Hierbij dient schoon hemelwater gescheiden te worden gehouden van vervuild hemelwater en afvalwater. Binnen het plangebied dient een bui van 90 mm per uur geen wateroverlast te veroorzaken en wentelt de ontwikkeling geen problemen af naar omringende gebieden. Hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden en hergebruikt in het plangebied.

Om wateroverlast minimaal te houden, dient het hemelwater binnen het plangebied volgens de onderstaande volgorde te worden verwerkt. Oplossingen gebaseerd op natuurlijke processen van het specifieke gebied hebben altijd de voorkeur boven civieltechnische oplossingen. Is de methode onder a onvoldoende of niet haalbaar, dan pas wordt gekeken naar mogelijkheden onder b, etc.

- (Tijdelijk) vasthouden van hemelwater op daken
- (Tijdelijk) vasthouden van hemelwater op het maaiveld
- Infiltreren van het hemelwater in de bodem
- Bovengronds afvoeren van hemelwater naar de sloot
- Ondergronds afvoeren van hemelwater naar de sloot
- Ondergronds afvoeren van hemelwater naar rioolwaterzuivering

Het vloerpeil ligt minimaal 20cm hoger dan (de opbolling van) de straat.

Het straatpeil ligt minimaal 70cm boven het gebruikelijke waterpeil van het oppervlaktewater (drooglegging). In het veenweidegebied van Kerkwetering is dat, door de hoge waterpeilen, niet overal haalbaar. Daarom accepteren we binnen Kerkwetering een minder hoge drooglegging. De afwijkende drooglegging dient in overleg te worden afgestemd.

Riolering

Gemeentelijke eisen ten aanzien van riolering

Alle percelen waar afvalwater vrijkomt zijn voorzien van een aansluiting op openbare of private riolering (zoals IBA's en huisaansluitingen). Hiervoor is een rioolvergunning nodig die afzonderlijk, maar wel gelijktijdig met de omgevingsvergunning wordt aangevraagd en verleend. Bij nieuwe aansluitingen, verder dan 40 m van de dichtstbijzijnde (druk)riolering, zoekt de gemeente samen met het waterschap naar een maatwerkoplossing voor de rioolaansluiting. Bij het ontwerp van riolering streeft de gemeente naar zo min mogelijk én zo klein mogelijke rioolbuizen in de grond. Ook streven we naar een zo laag mogelijk energieverbruik door rioolgemalen.

8.2 Bodem

Kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn er voor het aspect bodemkwaliteit instructieregels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast (bodemkwaliteitskaart) en neemt dit op in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Besluit kwaliteit leefomgeving - Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Situatie Kerkwetering

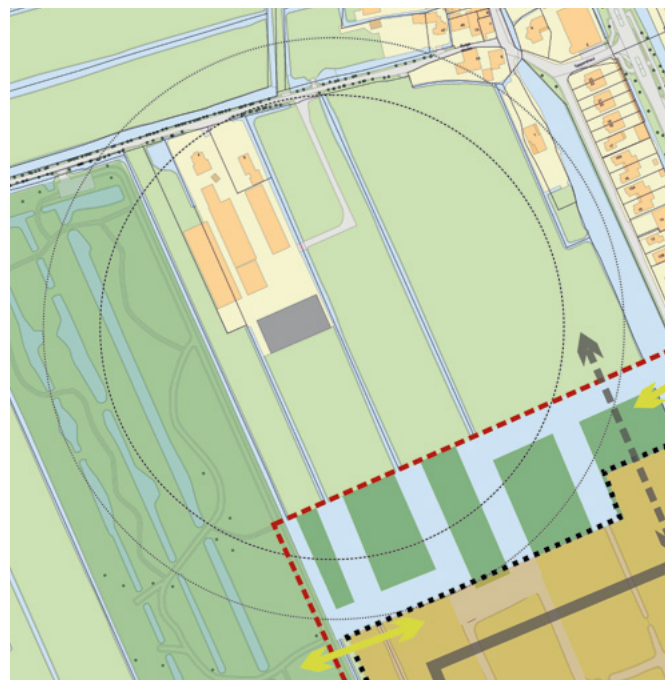
Voor de planlocatie zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd voor het laatst in december 2022. Zeker bij kadastraal perceel 555 is in het bodemonderzoek geconcludeerd dat er meerdere potentiële beperkingen zijn voor eventuele toekomstige herontwikkeling. Bodemonderzoeken hebben een geldigheidsduur van circa 2 jaar. Gelet op de huidige stand van zaken zal voor

het gehele te ontwikkelen gebied nieuw bodemonderzoek moeten worden gedaan. Afhankelijk van de aan te treffen verontreiniging en het beoogde gebruik van de betreffende gronden (woningbouw, infrastructuur, groen, water, etc.) zal een op maat gesneden plan van aanpak / saneringsplan moeten worden opgesteld.

8.3 Geur

Aan de Ruige Weide is een agrarisch bedrijf gevestigd, wat op grond van het geldende bestemmingsplan een intensieve veehouderij mag zijn. Hiervoor is een geurcirkel vastgesteld, zie de cirkel op onderstaande afbeelding. Binnen deze geurcontour is de bouw van nieuwe gevoelige bestemmingen zoals woningen onwenselijk.

Voor Kerkwetering is om die reden het uitgangspunt dat de nieuwe woningen worden gebouwd buiten de geurcontour. De zwarte stippellijn geeft de uiterste bebouwingsgrens voor woningen weer, en die ligt volledig buiten de geurcontour.



8.4 Geluid

Kader

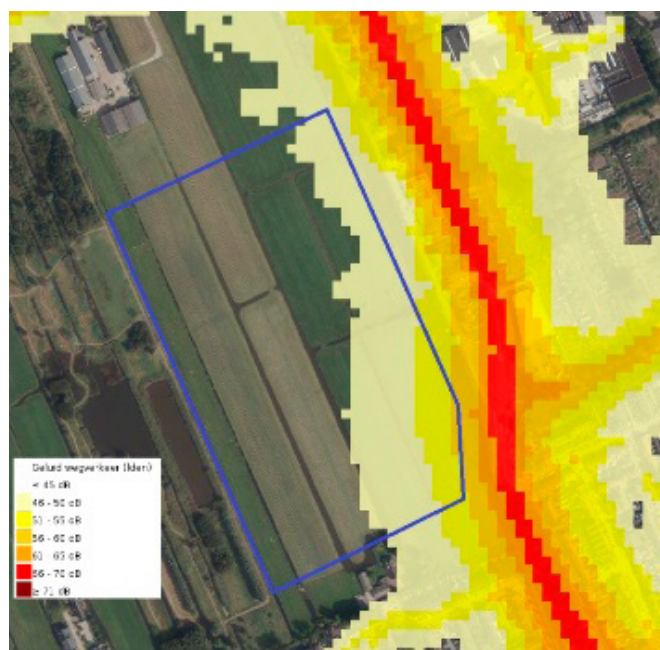
Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige functies. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen hoe om te gaan met geluid m.b.t. geluidgevoelige functies en stiltegebieden. Bij geluidgevoelige functies gaat het om gebouwen ten behoeve van functies zoals wonen, onderwijs

of zorg. In geval van Kerkwetering is er sprake van de bouw van nieuwe geluidgevoelige functies (wonen). De woningen worden gebouwd in de nabijheid van wegen met een geluidaanachtsgebied (voorheen geluidzone) en bedrijven.

Wegverkeerslawaai

De nieuwe woningen worden gebouwd in het geluidaanachtsgebied van de Vierbergerweg. Hiervoor geldt een standaardwaarde (voorheen voorkeurgrenswaarde) van 53 dB. Als de geluidbelasting hoger is dan de standaardwaarde moet een afweging worden gemaakt of de woningen op deze plek ruimtelijk inpasbaar zijn. Daarbij is veelal van belang dat de woningen kunnen worden voorzien van een geluidluwe zijde, waar de geluidbelasting lager is dan de standaardwaarde zodat aan die zijde slaapkamers gerealiseerd kunnen worden.

In het kader van de omgevingsvergunning die te zijner tijd zal moeten worden verleend, zal akoestisch onderzoek moeten worden gedaan om vast te stellen wat de exacte geluidbelasting op de gevel van de nieuwe woningen is. Dat kan pas worden gedaan als de plek van de woningen vastligt. Op basis van openbaar beschikbare informatie van de Atlas Leefomgeving kan op hoofdlijnen worden vastgesteld dat de planlocatie niet zwaarbelast is met geluid van het wegverkeer, zie onderstaande afbeelding (woningbouw is globaal aangeduid met blauwe vlak).



Afbeelding: globale geluidbelasting (bron: Atlas Leefomgeving)

De geluidbelasting komt naar verwachting uit op maximaal 55 dB, helemaal aan de zijde van de Vierbergerweg. Zoals aangegeven, zal dit met akoestisch onderzoek bij de omgevingsvergunning exact moeten worden berekend.

Geluid van bedrijven / milieuzonering

Bedrijven Kerkwetering

Aan de Kerkwetering, ten oosten van het plangebied zit een aantal bedrijven, waaronder garagebedrijven met showroom en werkplaats. Door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn richtafstanden vastgesteld die aangehouden moeten worden tussen bedrijven met bepaalde milieuhinder en gevoelige functies zoals woningen. Als aan de richtafstanden kan worden voldaan, kan worden vastgesteld dat er in beginsel sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de woning. De aan te houden afstand tussen garagebedrijven (milieucategorie 2) en woningen bedraagt 30 meter. Aan deze onderlinge afstand kan ruimschoots worden voldaan, zelfs al zouden de nieuwe woningen van Kerkwetering direct naast de te handhaven watergang worden gebouwd. Er zijn wat betreft de bedrijven- en milieuzonering dus geen belemmeringen te verwachten.

Boerderijcluster Dijkgraafaan 110, 110a en 110b

Het boerderijcluster aan de zuidzijde van Kerkwetering ligt tussen de bestaande woonwijk en de nieuwe wijk Kerkwetering in. Momenteel is op het perceel een parketvloerenbedrijf met werkplaats en showroom gevestigd. Het boerderijcluster heeft een woonbestemming en vormt daarmee geen belemmering op het gebied van milieuhinder voor de bouw van woningen in de wijk Kerkwetering.

8.5 Omgevingsveiligheid / externe veiligheid

Kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn regels opgenomen voor het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Woningen zijn aangemerkt als 'kwetsbare gebouwen'.

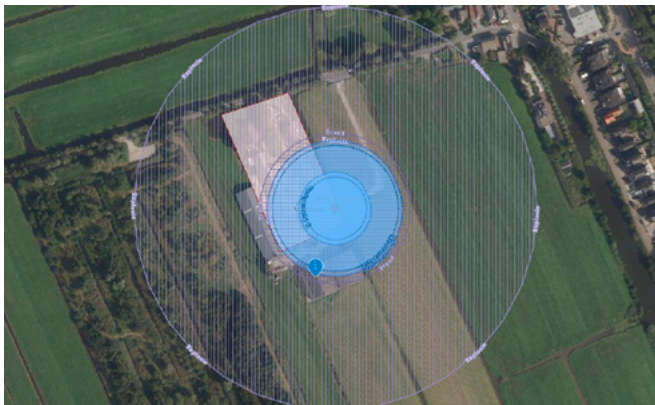
Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (artikel 5.12 Besluit kwaliteit leefomgeving). Dit zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV). De data uit het REV wordt ontsloten via de Atlas Leefomgeving.

Project specifiek

Uit informatie van de Atlas Leefomgeving blijkt dat in de omgeving van de projectlocatie Kerkwetering één risicobron is waar rekening mee gehouden zou moeten worden. Dat betreft een propaantank op een perceel aan de Ruige Weide. Hiervoor geldt een brandaandachtsgebied en een explosie-aandachtsgebied. Zie onderstaande afbeelding.



De nieuw te bouwen woningen worden gebouwd buiten het explosie-aandachtsgebied. Zie onderstaande afbeelding. De propaantank vormt daarmee geen belemmering voor de bouw van woningen.



8.6 Luchtkwaliteit

Kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving en zijn de 'omgevingswaarden richtlijn luchtkwaliteit' opgenomen. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een resultaatverplichting;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de Rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 het Besluit kwaliteit leefomgeving volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 (aandachtsgebieden voor zowel stikstofdioxide als fijnstof) en lid 3 (aandachtsgebieden voor fijnstof) Bkl.

Project specifiek

Op de Atlas Leefomgeving zijn gegevens omtrent de feitelijke luchtkwaliteit weergegeven. Voor het meest actuele jaar (2022) wordt voor de verschillende stoffen (fijn stof, ultra fijn stof en stikstofdioxide) ruimschoots aan de grenswaarde voldaan.



Met behulp van de NIBM (Niet In Betekenende Mate) tool is berekend of de toename van verkeer in betekenende mate zal bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Uit de berekening blijkt dat bij de realisatie van 350 woningen sprake is van 'niet in betekenende mate'. Zie onderstaand.

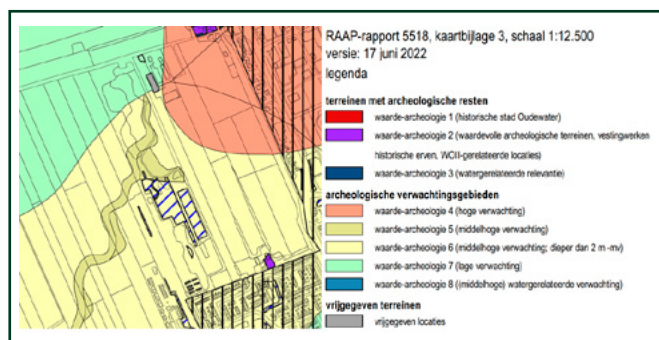
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023	
Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan: Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) Aandeel vrachtverkeer	2590 1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer NO ₂ in µg/m³ PM _{2.5} in µg/m³	1,13 0,25
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m³	1,2
Conclusie: De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig.	

Voor de situatie met fase 2 erbij (dan in totaal 500 woningen) is er mogelijk wel sprake van 'in betekenende mate'. Voor die situatie zal nader onderzoek luchtkwaliteit moeten worden gedaan.

8.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

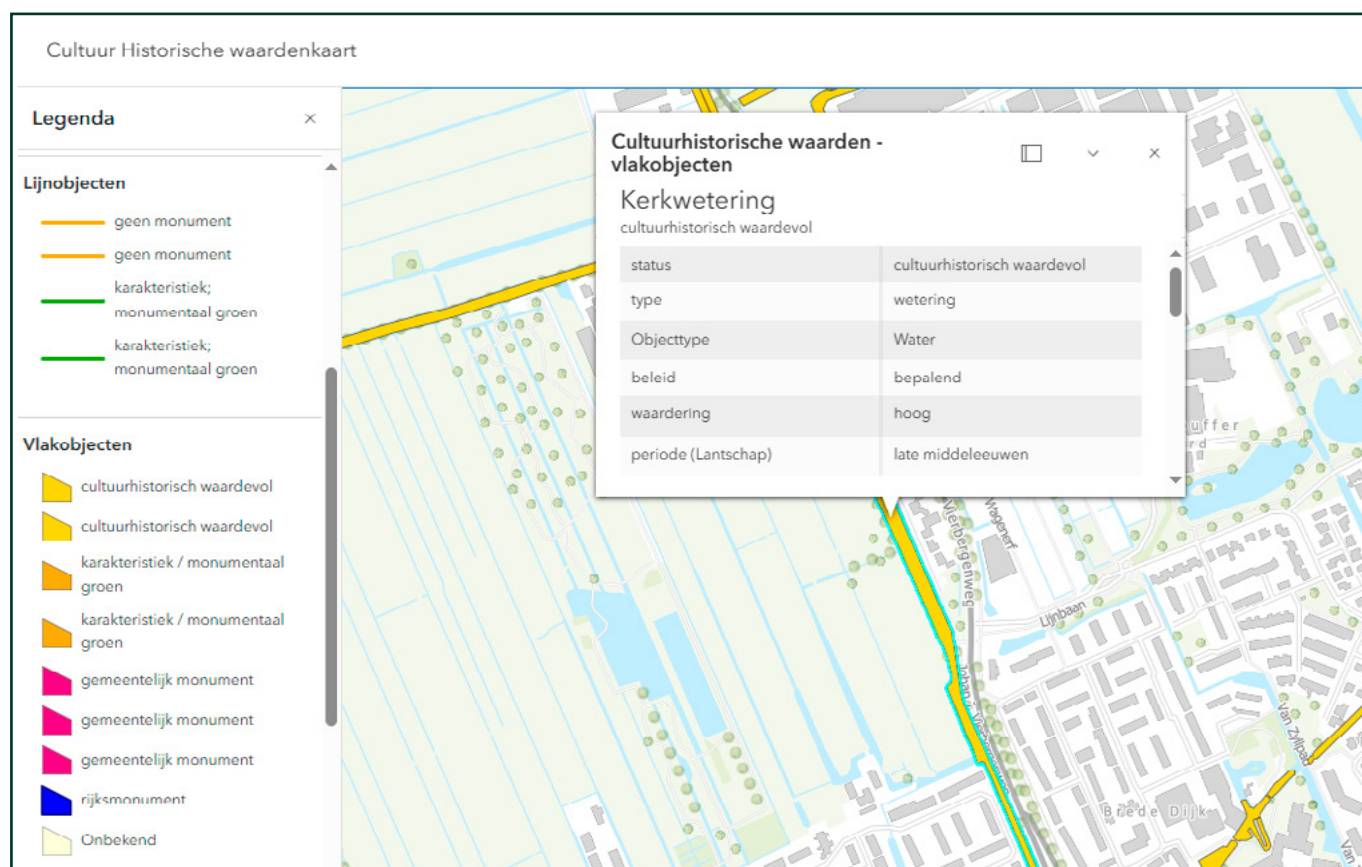
Voor Oudewater is een archeologische beleidskaart (2022) opgesteld. Daarin is Oudewater onderverdeeld in meerdere zones, zie onderstaande uitsnede van de archeologische beleidskaart.



De verwachtingenkaart is vertaald in het geldende 'Paraplubestemmingsplan Oudewater 2022' is het gehele gebied voorzien van een archeologische dubbelbestemming. Het noordelijk deel is bestemd als 'Waarde-archeologie 4', het zuidelijk deel als 'Waarde-archeologie 6'. Op grond van deze planregels zal in het kader van de wijziging omgevingsplan of de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen nader archeologisch onderzoek moeten worden gedaan. Afhankelijk van de uitkomsten van een bureau onderzoek zal mogelijk nader onderzoek moeten worden uitgevoerd, mede gelet op de hoge archeologische verwachting.

Cultuurhistorie

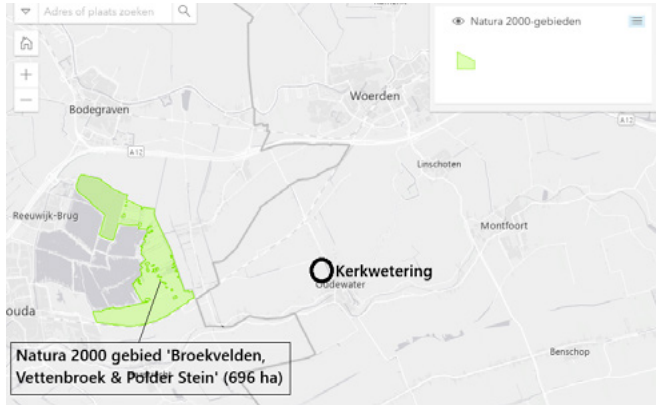
Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Oudewater zijn de monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten, cultuurhistorisch waardevolle lijnobjecten en vlakobjecten weergegeven. In het plangebied Kerkwetering is alleen de watergang aan de oostzijde aangeduid als 'cultuurhistorisch waardevol' met een hoge waardering. Uitgangspunt in de planvorming is het behouden van deze cultuurhistorische watergang waarbij uitsluitend een brug zal worden gebouwd over de watergang om de nieuwe wijk Kerkwetering verkeerskundig te kunnen ontsluiten.



8.8 Ecologie en stikstof

Natura 2000

De planlocatie Kerkwetering ligt op ruime afstand van Natura 2000 gebieden, zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding: ligging Kerkwetering ten opzichte van Natura 2000 gebieden
(bron: <https://www.natura2000.nl/>)

Onderzoeken bij ruimtelijke procedure

In het kader van de ruimtelijke procedure (wijzigen omgevingsplan) zal een ecologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd naar beschermde plant- en diersoorten (soortenbescherming) en zal een stikstofberekening worden uitgevoerd naar de effecten van de nieuwe ontwikkeling op omliggende Natura 2000 gebieden.

8.9 Milieueffecten (m.e.r.)

Kader

Voor de bouw van woningen in Kerkwetering zal het omgevingsplan moeten worden gewijzigd. In het kader van de wijziging van het omgevingsplan zal een zogenaamde 'plan-m.e.r. beoordeling' moeten worden uitgevoerd. Of voor een plan of project een m.e.r. beoordeling of m.e.r. (milieueffectrapportage) nodig is, is bepaald in het Omgevingsbesluit. In bijlage V van dat besluit zijn de verschillende projecten beschreven waarvoor die plicht zou gelden.

Project specifiek

Eén van de meest voorkomende m.e.r.-categorieën is categorie J11 stedelijk ontwikkelingsproject (Bijlage V, Omgevingsbesluit). Deze categorie heeft betrekking op bouwprojecten en/of ruimtelijke inpassen van woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Of een woningbouwproject onder de categorie stedelijke ontwikkelingsproject valt hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Het is niet afhankelijk van de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De bouw van 500 woningen in het bestaande agrarische gebied aansluitend aan de bebouwde kom van Oudewater kan naar aard en (vooral) omvang worden getypeerd als een 'stedelijk ontwikkelingsproject'.

In het kader van de ruimtelijke procedure (wijzigen omgevingsplan) zal een m.e.r. beoordeling moeten plaatsvinden waarbij de milieueffecten van de nieuwbouw worden onderzocht en beoordeeld.

9. Participatie

9.1 Inleiding

De ontwikkeling van Kerkwetering is een grote bouwontwikkeling binnen de gemeente Oudewater. Een ontwikkeling die sterk leeft onder de inwoners en waarvan de impact groot is. Om die reden is participatie binnen dit project belangrijk. Ook de gemeenteraad van Oudewater heeft aangegeven participatie in dit project belangrijk te vinden. In 2023 is een motie aangenomen onder de noemer 'Leren participeren' waarin het college wordt verzocht om voor de ontwikkeling van Kerkwetering een participatienotitie op te stellen conform het participatiekader. In deze paragraaf wordt aangegeven hoe omwonenden tot nu toe zijn betrokken of geïnformeerd en hoe participatie in het vervolgproces wordt vormgegeven.

9.2 Proces tot nu toe

Al sinds 2005 wordt er in plannen gesproken over woningbouwontwikkeling op de locatie Kerkwetering. In 2012 is de locatie opgenomen in de structuurvisie als potentiële woningbouwlocatie buiten de rode contour. In 2021 zijn de uitgangspunten voor het gefaseerd bouwen van maximaal 500 woningen overgenomen in het Provinciale Programma Wonen & Werken. Besluitvorming hierover heeft op 5 oktober 2021 plaatsgevonden.

Na het provinciale besluit is in 2021 een informatieavond georganiseerd vanuit de gemeente. Tijdens deze avond zijn de eerste contouren voor de ontwikkeling Kerkwetering geschetst. De locatie is destijds aangewezen als een kansrijke locatie voor woningbouw buiten de rode contour. Daarnaast is gesproken over de realisatie van 500 woningen voor het gehele plangebied. Omwonenden en andere belanghebbenden hebben die avond hun vragen en zorgen kunnen uiten. Deze zijn tijdens de online avond en na afloop van de bijeenkomst verzameld en beantwoord. De antwoorden uit 2021 zijn geactualiseerd naar de stand van zaken van 2025 en worden samen met de beantwoording van de vragen uit 2025 (informatieavond 16 april), na vaststelling van het ruimtelijk kader, gedeeld met de omwonenden en belanghebbenden.

In de periode tussen 2021 en 2025 heeft de gemeente onderzoeken laten uitvoeren naar de bodemgesteldheid, is het voorkeursrecht gevestigd op de percelen grond van particulieren en zijn er gesprekken gevoerd met de provincie over de woningaantallen. In het programma Wonen en Werken van de provincie waren maximaal 500 woningen benoemd, maar slechts 150 woningen ook daadwerkelijk geprogrammeerd. Met dit aantal is geen financieel haalbare ontwikkeling mogelijk. De gemeente heeft er bij de

provincie Utrecht op aangedrongen dat de 500 woningen geprogrammeerd moeten worden, zodat de ontwikkeling ook daadwerkelijk haalbaar wordt. In de zomer van 2024 heeft de provincie toegezegd deze 500 woningen in het programma op te nemen. Deze provinciale toezegging vormt het echte startsein voor woningbouwontwikkeling op Kerkwetering. Voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan dienen eerst de ruimtelijk kaders vastgelegd te worden. Vanaf september 2024 is er vanuit de gemeente gewerkt aan het opstellen van deze ruimtelijke kaders. De ruimtelijke kaders zijn gebaseerd op reeds vastgesteld beleid, de uitgangspunten uit het hoofdlijnenakkoord 2022-2026 en specifieke uitgangspunten voor de locatie. Vanuit deze uitgangspunten is een globale visiekaart gemaakt voor het plangebied.

Op 16 april 2025 heeft hier een informatieavond voor omwonenden, geïnteresseerden en andere belanghebbenden plaatsgevonden. De aanwezigen zijn aan de hand van verschillende panelen geïnformeerd over de stand van zaken, de uitgangspunten en de ideeën voor de ontwikkeling van Kerkwetering. Aanwezigen hebben die avond een formulier meegekregen waarop ze kunnen aangeven of ze in het vervolg geïnformeerd willen worden over de ontwikkeling van Kerkwetering. Daarnaast konden ze per onderwerp hun aandachtspunten, vragen of zorgen meegeven. Deze zijn opgenomen als bijlage (bijlage 3).

9.3 Vervolgproces

Na vaststelling van het ruimtelijk kader vormt dit het uitgangspunt voor verdere uitwerking in een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Bij de uitwerking hiervan worden omwonenden, geïnteresseerden en andere belanghebbenden op verschillende manieren betrokken.

9.3.1 Stedenbouwkundig plan

De gemeente of een andere initiatiefnemer van de planvorming is verantwoordelijk voor het participatieproces en de invulling hiervan. In het kader van het op te stellen Stedenbouwkundig Plan zal de gemeente of initiatiefnemer participatie organiseren zodat een ieder kan meepraten en meedenken over de opzet van de wijk. Het participatieproces voldoet aan het participatiekader van de gemeente. De gemeente is altijd aanwezig bij participatiebijeenkomsten. Voor de participatie binnen het plan zijn twee participatieniveaus van toepassing.

Meepraten

Voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan worden omwonenden, geïnteresseerden en andere belanghebbenden gevraagd om mee te praten. Op basis van de ruimtelijke uitgangspunten kunnen keuzes gemaakt worden voor stedenbouwkundige invulling. In meerdere sessies kunnen deelnemers meepraten over bijvoorbeeld de opzet van de wijk, de bouwhoogte, de type woningen en waar welk type woning komt.

Meebeslissen

In de nieuwe woonwijk wordt ook ruimte gereserveerd voor speelvoorzieningen in de wijk en andere voorzieningen die gericht zijn op natuurbeleving, sport en spel. Het bepalen van de locatie van deze voorzieningen en de invulling van deze voorzieningen leent zich goed voor het participatieniveau meebeslissen.

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan kunnen omwonenden, geïnteresseerden en andere belanghebbenden meebeslissen over de locatie van verschillende voorzieningen in de openbare ruimte. Gedacht kan worden aan de locatie voor speelvoorzieningen voor kinderen en voorzieningen in openbare ruimte voor bijvoorbeeld senioren.

Bij de concrete uitwerking van de plannen kunnen deze voorzieningen worden vormgegeven samen met toekomstige bewoners. De invulling vindt plaats nadat de woningen zijn verkocht of verhuurd en de nieuwe bewoners bekend zijn. Op die manier kunnen zij betrokken worden bij de invulling van hun eigen woonomgeving.

9.3.2 Opbrengst participatieproces

De input van de participatiebijeenkomsten wordt meegenomen bij verdere uitwerking van de plannen. Van alle bijeenkomsten wordt een verslag gemaakt waarin wordt aangegeven hoe er is geparticipeerd, met wie en wat er met de input is gedaan en welke keuzes er zijn gemaakt om input wel of niet mee te nemen in de plannen. De uitkomst van de participatiebijeenkomsten zijn het startpunt van de nieuwe bijeenkomst.

9.4 Belanghebbenden

De ontwikkeling van Kerkwetering is een grote ontwikkeling voor Oudewater en leeft onder veel inwoners. Om die reden kan iedereen in Oudewater gezien worden als een belanghebbenden binnen het project Kerkwetering, ieder vanuit een verschillend belang. Omwonenden die direct uitkijken op het plangebied, grondeigenaren binnen het plangebied, geïnteresseerden inwoners die mogelijk een nieuwe woning willen, organisaties als woningcorporatie en zorginstellingen, ondernemers die rond het plangebied hun onderneming hebben. Voor verschillende groepen wordt participatie ingericht, vanuit het belang van deze verschillende groepen. Omwonenden hebben zich verenigd in een bewonerscommissie, voor de doelgroep wonen en zorg (kwetsbare inwoners) worden de Woningraat en de Wulverhorst betrokken om mee te denken bij de verdere planvorming. Voor woningzoekende worden makelaars en de Woningraat betrokken. Een goede stakeholdersanalyse is nodig om

9.5 Communicatie en informatie

Belanghebbenden zullen op verschillende manieren worden geïnformeerd over het project. Vanuit de gemeente is een algemeen projectmailadres aangemaakt, Kerkwetering@oudewater.nl. Hier kunnen belanghebbenden naar mailen met vragen of opmerkingen over het project.

Via dit mailadres zullen ook eens per kwartaal of zoveel vaker als nodig, nieuwsberichten worden verstuurd aan mensen die zich hiervoor hebben aangemeld. Deze nieuwsberichten worden ook op de website van de gemeente geplaatst, onder het project Kerkwetering.

9.6 Toetsing stedenbouwkundig plan door kwaliteitscommissie

Voor Kerkwetering is het uitgangspunt om klimaat- en bodemdalingsbestendig te bouwen. Hiervoor zijn uitgangspunten opgenomen in dit ruimtelijk kader. Deze uitgangspunten zijn opgesteld vanuit het rijk, de provincie, het waterschap en de gemeente. Om te borgen dat het stedenbouwkundig plan voldoet aan de uitgangspunten voor klimaat- en bodemdalingsbestendig bouwen, wordt het stedenbouwkundig plan en nadere uitwerkingsplannen ook getoetst door een kwaliteitscommissie. De samenstelling van deze commissie wordt nader vormgegeven.

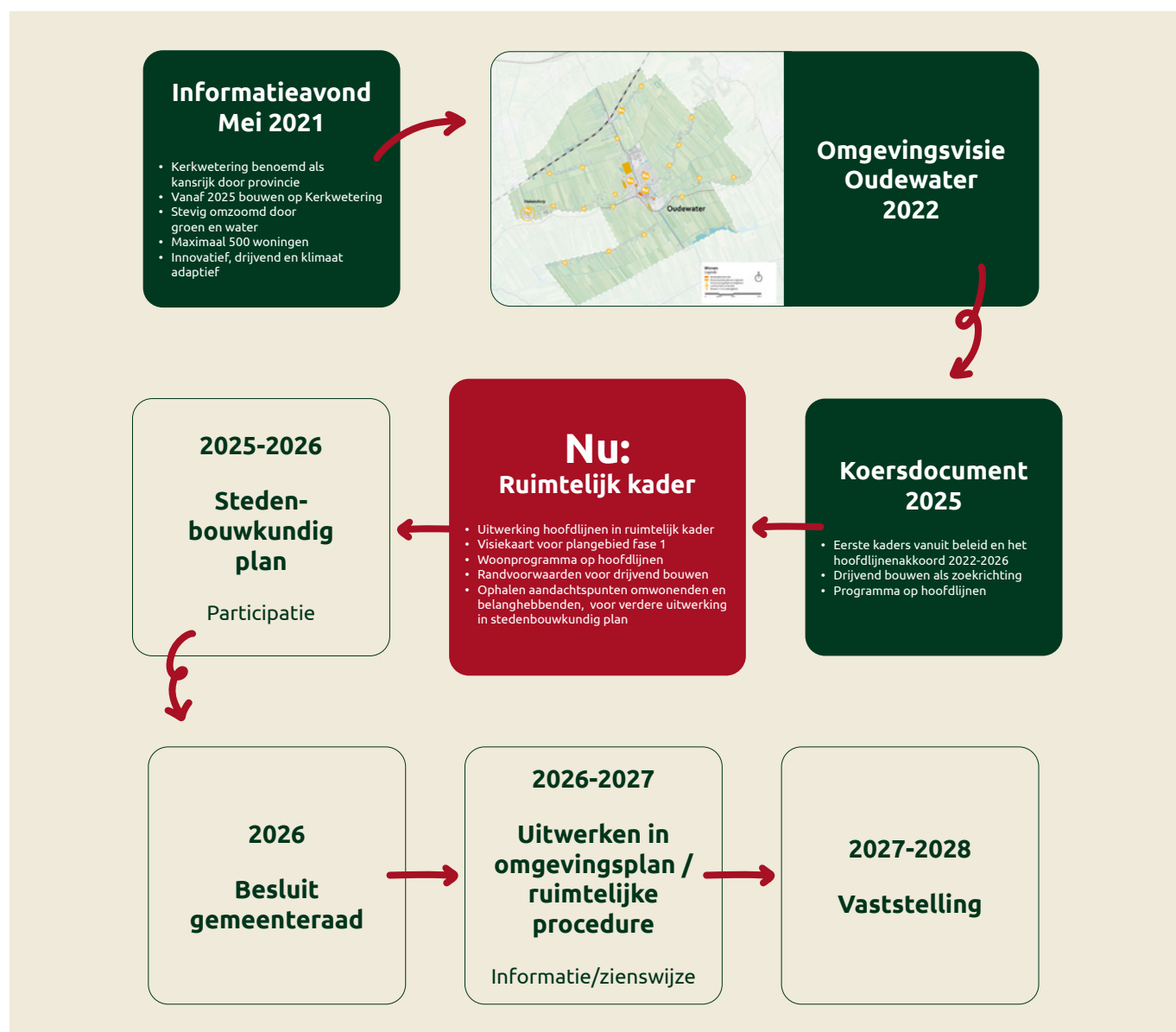
10. Planning op hoofdlijnen

De planvorming voor Kerkwetering kent een lange voorgeschiedenis, zie paragraaf 9.2 Proces tot nu toe. Begin 2025 is het Koersdocument vastgesteld door het college van B&W in aanloop naar het voorliggende Ruimtelijk Kader (2025).

Voorliggend ruimtelijk kader zal na de gehouden informatiebijeenkomst op 16 april 2025 worden vastgesteld door het college en de gemeenteraad van Oudewater. Na vaststelling van het Ruimtelijk Kader zal een Stedenbouwkundig Plan worden opgesteld waar de hoofdopzet van de wijk verder wordt uitgewerkt met een verkeerskundige ontsluiting, locatie van groen en water, de bouwvelden waar woningen worden gebouwd en de locatie van de appartementen tot maximaal 4 tot

6 lagen. Voordat het Stedenbouwkundig Plan (SP) wordt vastgesteld zal participatie plaatsvinden. Vaststelling van het SP wordt voorzien in 2026. Daarna zal het geldende omgevingsplan moeten worden gewijzigd om de huidige agrarische bestemming te wijzigen zodat een woonwijk met bijbehorende infrastructuur, groen en water kan worden gerealiseerd. De procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan zal naar verwachting een jaar in beslag nemen, zodat volgens huidige inzichten medio 2028 een omgevingsplanwijziging kan zijn vastgesteld. Tegen de vastgestelde omgevingsplanwijziging is beroep bij de Raad van State mogelijk.

Het proces zoals beschreven is in onderstaande afbeelding weergegeven.



Bijlagen

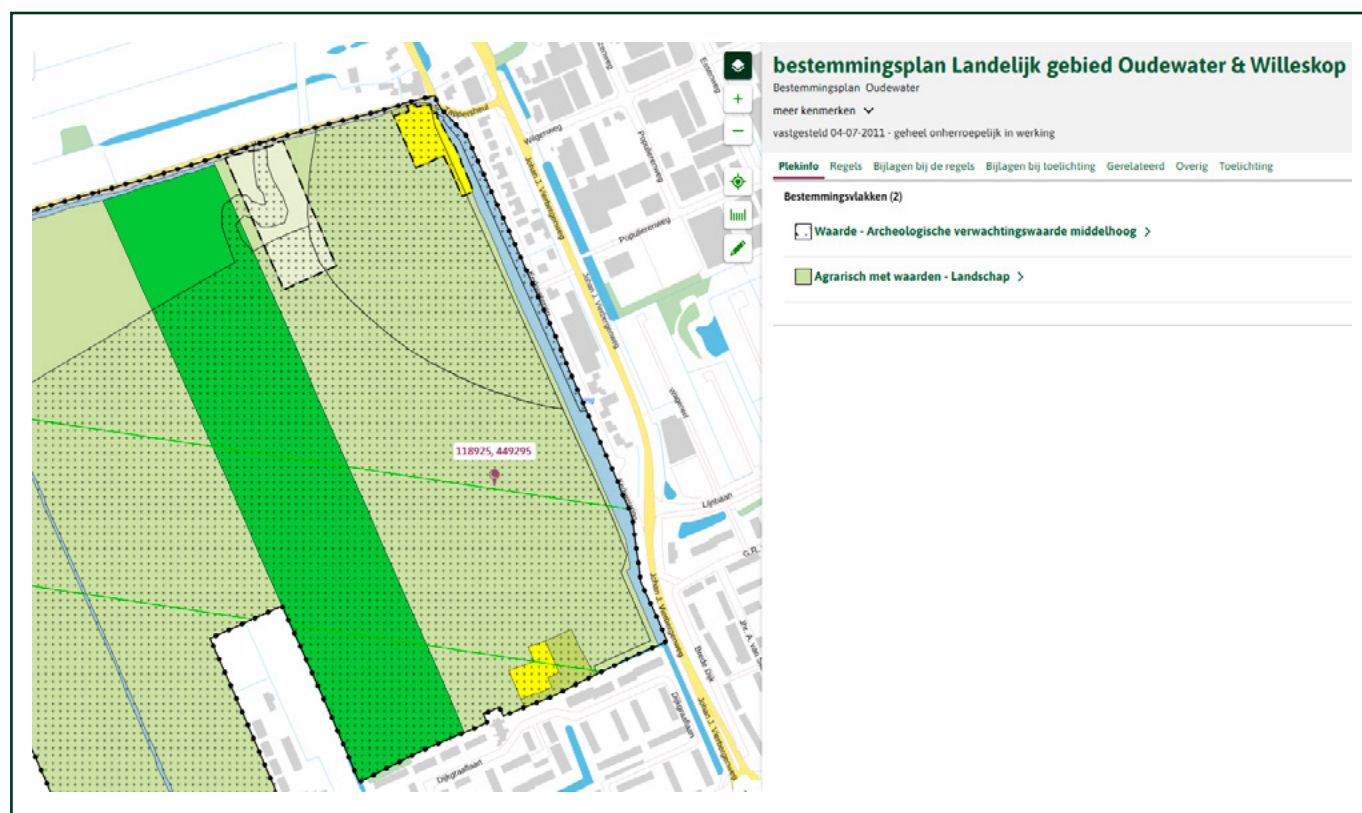
BIJLAGE 01

Beschrijving geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van Kerkwetering geldt het Omgevingsplan gemeente Oudewater, dat per 1 januari 2024 (inwerkingtreding Omgevingswet) van kracht is geworden. Het Omgevingsplan bestaat voorlopig uit een tijdelijk deel dat bestaat uit de geldende bestemmingsplannen, enkele verordeningen (de archeologieverordening, de geurverordening en de verordening afvoer hemel- en grondwater (art. 4.6 Invoeringswet Omgevingswet)) en de milieuregels van het Rijk, de zogenaamde 'bruidsschat'. In onderstaande tekst wordt nog de bestemmingsplan-terminologie gehanteerd aangezien de bestemmingsplannen nog niet zijn omgezet naar een omgevingsplan dat is opgebouwd conform de Omgevingswet en de bijbehorende standaard STOP-TPOD.

Bestemmingsplan Landelijk Gebied Oudewater & Willeskop (2011)

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oudewater & Willeskop is vastgesteld op 4 juli 2011. Het plangebied is daarin bestemd als "Agrarisch met waarden – landschap" en voorzien van archeologische dubbelbestemmingen. Voor het zuidelijk deel geldt de archeologische waarde middelhoog, voor het noordoostelijke deel is de archeologische verwachting hoog. Over het plangebied ligt een vrijwaringszone waarvoor is bepaald dat er tot maximaal 32 meter hoog mag worden gebouwd. Het aangrenzende Veenweidepark is bestemd als 'Groen'.

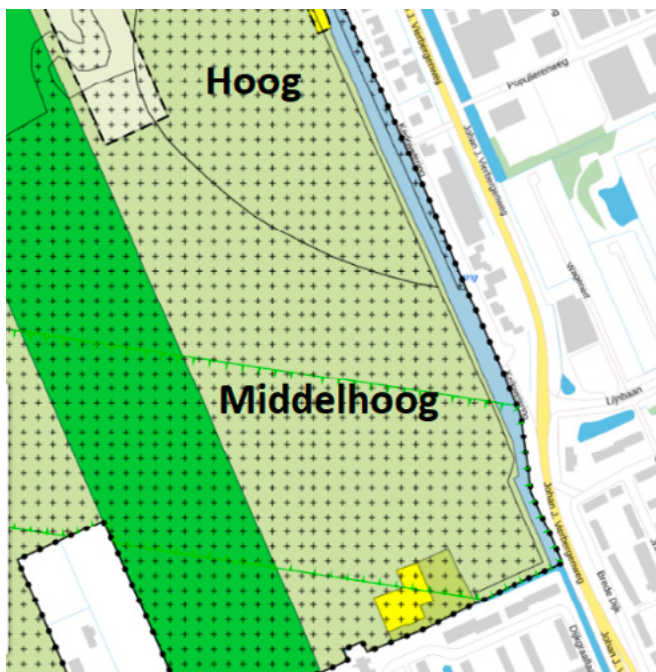


Agrarisch met waarden – landschap

Op grond van de bestemmingsomschrijving van 'Agrarisch met waarden – landschap' zijn naast grondgebonden veehouderijbedrijven en dagrecreatie-voorzieningen geen (stedelijke) functies toegestaan. Alleen bij de agrarische en dagrecreatieve functies horende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, paden, water en groenvoorzieningen zijn toegestaan. Het bouwen van woningen met bijbehorende tuinen, verkeersvoorzieningen, groen, water, speelvoorzieningen en andere bij een woonwijk horende functies passen niet binnen de geldende bestemmingsomschrijving. Het Omgevingsplan gemeente Oudewater moet worden gewijzigd om de gewenste woningbouwontwikkeling mogelijk te maken.

Archeologische dubbelbestemmingen

Op het noordelijk deel van het gebied is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog (WR-AVWH)' van toepassing. Op het zuidelijke deel geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde middelhoog (WR-AVWM)'.



Op grond van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog (WR-AVWH)' geldt dat de gronden mede bestemd zijn ter bescherming van eventuele archeologische waarden. Ter bescherming van eventuele archeologisch waardevolle resten is een omgevingsvergunning vereist voor grondroerende werkzaamheden die dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld en over een oppervlak van 200 m² of meer. In dat kader zal een archeologisch rapport moeten worden overlegd waarin wordt vastgesteld of de voorgenomen ontwikkelingen leiden tot aantasting van de archeologische waarden. Afhankelijk van de uitkomsten daarvan kan de gemeente nadere eisen stellen zoals het doen van opgravingen.

Op grond van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde middelhoog (WR-AVWM)' geldt dat de gronden mede bestemd zijn ter bescherming van eventuele archeologische waarden. Ter bescherming van eventuele archeologisch waardevolle resten is een omgevingsvergunning vereist voor grondroerende werkzaamheden die dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld en over een oppervlak van 2.500 m² of meer. In dat kader zal een archeologisch rapport moeten worden overlegd waarin wordt vastgesteld of de voorgenomen ontwikkelingen leiden tot aantasting van de archeologische waarden. Afhankelijk van de uitkomsten daarvan kan de gemeente nadere eisen stellen zoals het doen van opgravingen.

Bestemmingsplan Landelijk Gebied Oudewater & Willeskop, 1e herziening (2022)

In de eerste herziening (vastgesteld op 9 juni 2022) is het bestemmingsplan uit 2011 op onderdelen herzien. De wijzigingen hebben geen betrekking op de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschap', noch op de geldende archeologische dubbelbestemmingen.

Paraplubestemmingsplan Oudewater 2022

Op 8 juni 2023 is het 'Paraplubestemmingsplan Oudewater 2022' vastgesteld. Daarin zijn de archeologische dubbelbestemmingen uit het bestemmingsplan van 2011 hernoemd. Het noordelijk deel is bestemd als 'Waarde-archeologie 4', het zuidelijk deel als 'Waarde-archeologie 6'. Inhoudelijk komen de planregels van deze bestemmingen overeen met de archeologische dubbelbestemmingen van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Oudewater & Willeskop (2011).

Met het parapluplan is een aantal begrippen en de wijze van meten van de hoogte van bouwwerken aangepast.

Het begrip 'woning' is nu gedefinieerd als: *'een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de permanente huisvesting van één huishouden'*.

Het begrip 'huishouden' is gedefinieerd als *'een persoon of een groep van personen, die duurzaam een huishouden voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling. Kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen'*.

Het begrip 'kamerverhuur' is gedefinieerd als *'woonvorm waarbij sprake is van woonruimte die geen eigen toegang heeft en waarbij de bewoner afhankelijk is van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij keuken, toilet, badkamer en douche als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt'*.

Heeft u nog vragen?

**Heeft u vragen naar aanleiding van dit ruimtelijk kader?
Die beantwoorden we graag.**

Ga voor algemene informatie en nieuws naar onze website:

www.oudewater.nl/Stadsontwikkeling/Nieuwbouwprojecten

Voor specifieke vragen over het project Kerkwetering kunt u contact opnemen met het projectteam via:

✉ kerkwetering@oudewater.nl

☎ 14 0348

U kunt ons telefonisch bereiken van 8.30 en 12.00 uur en tussen 13.00 en 17.00 uur.

