

GEMEENTE VIANEN

BESTEMMINGSPLAN

VARKENSWEI

Opdrachtnummer	: 83. 02
Datum	: augustus 2009
Versie	: 6
Auteurs	: <i>mRO</i> b.v.
Vastgesteld d.d.	:22 september 2009

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1.	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	6
1.3	DOEL	7
1.4	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	7
1.5	OPZET VAN DE TOELICHTING.....	7
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	VARKENSWEI IN DE OMGEVING	9
2.2	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE BESCHRIJVING VARKENSWEI	12
3.	BELEIDSKADER.....	13
3.1	RIJKSBELEID.....	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	14
3.3	REGIONAAL BELEID	17
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	18
4.	RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	25
4.1	ALGEMEEN	25
4.2	GELUID.....	25
4.3	LUCHTKWALITEIT	27
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	28
4.5	BODEM	30
4.6	WATER	31
4.7	ECOLOGIE.....	33
4.8	ARCHEOLOGIE	36
4.9	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	38
5.	PLANBESCHRIJVING.....	41
5.1	ALGEMEEN	41
5.2	STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP.....	41
5.3	INRICHTING.....	43
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	45
6.1	ALGEMEEN	45
6.2	ANALOGIE VERBEELDING (PLANKAART)	45
6.3	DE PLANREGELS	46
6.4	DUBBELBESTEMMING	46

6.5	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	46
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	55
8.1	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO	55
8.2	INSPRAAKPROCEDURE	60
8.3	ZIENSWIJZEN ONTWERPPLAN	74
8.4	PLANAAANPASSINGEN	86

Bijlagen:

- Beoordeling twee stedenbouwkundige modellen voor woningbouwlocatie Varkenswei, Milieudienst Zuidoost-Utrecht (kenmerk: 876317, 28 augustus 2008);
- Ontheffing Flora- en faunawet, Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit –Dienst Regelingen (kenmerk: ff75c.06.toek.0348.mo, 21 maart 2007);
- Tanksaneringscertificaat en vernietigingsverklaring, Van Wijk Aannemersbedrijf Nieuwegein B.V., 13 november 2008;
- Verkennend bodemonderzoek Varkenswei, UDM midden B.V. (kenmerk: 06.04.0030, 2 maart 2006);
- Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek - Plangebied Varkenswei - Gemeente Vianen, Archeologisch Adviesbureau RAAP (RAAP-rapport 1354, Nr. 0925-6229, augustus 2006);
- Verkeersadvies Varkenswei, DTV Consultants B.V. (kenmerk: PBO8230, april 2009);
- Bezonningsstudie Varkenswei, Rrog, maart 2009.

Bovengenoemde documenten zijn in een separaat document 'Bijlagen behorend bij de plantoelichting van het bestemmingsplan Varkenswei' weergegeven en is in analoge of digitale versie op te vragen bij de gemeente Vianen, Afdeling Stedelijke ontwikkeling en projecten.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

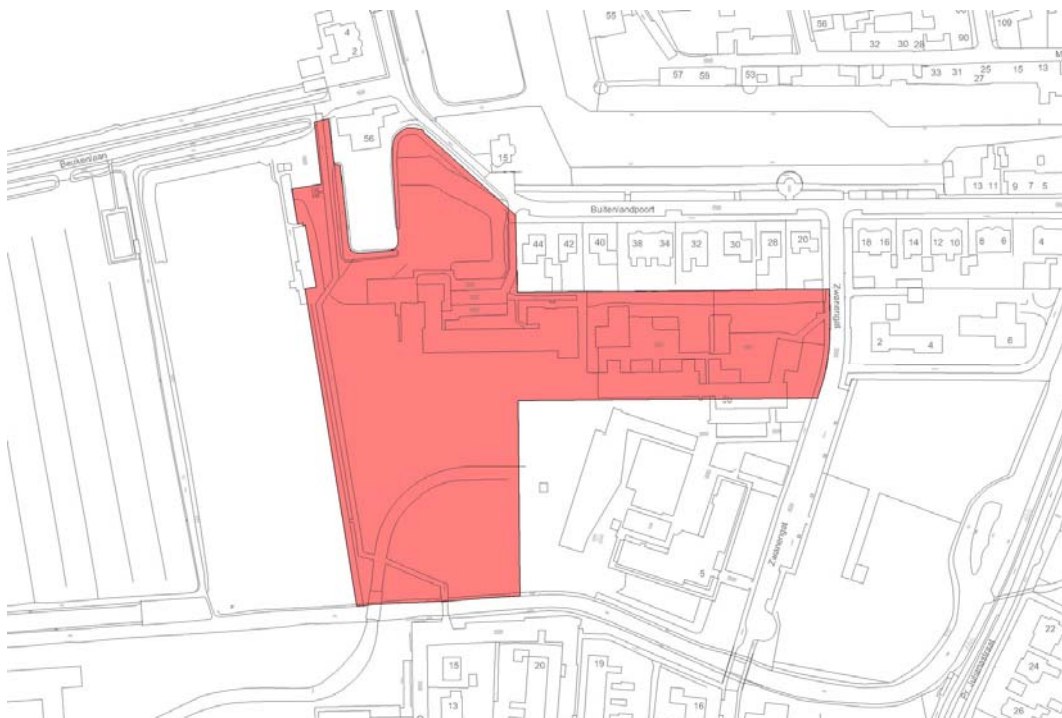
Aanleiding voor onderhavig bestemmingsplan is de herinrichting van de gronden van het voormalige Oosterlicht College, dat verplaatst is naar de Uithoflaan in de wijk Helsdingen. De vrijkomende bebouwing is inmiddels gesloopt.

De gemeente Vianen is voornemens om de momenteel braakliggende gronden herin te richten voor woningbouw. Op deze wijze ontstaat een woningbouwlocatie van circa 1,7 hectare waarop in totaal 37 grondgebonden woningen zijn beoogd.

Hiervoor is een verkavelingsmodel opgesteld dat als uitgangspunt dient voor de uiteindelijke inrichting. Dit zogenaamde 'Strokenmodel' is door de gemeenteraad op 10 april 2008 vastgesteld. In het verlengde hiervan is tevens een 'Beeldkwaliteitsplan Varkenswei Vianen' (Rog, stedenbouw en landschap, oktober 2008) opgesteld. Dit plan is op 10 februari 2009 vastgesteld.

Beide plannen vormen de basis van voorliggend bestemmingsplan. In de onderhavige plantoelichting zal derhalve veelvuldig naar deze plannen verwezen worden.

De ontwikkelingslocatie beperkt zich tot de gronden van het voormalige Oosterlicht College, tot aan de schaatsbaan, en de oude basisschool 'De Brug', welke inmiddels is gesloopt. De nieuw gebouwde school 'De Brug' en de woningen aan de Buitenlandpoort maken geen deel uit van de ontwikkelingslocatie.



Ligging plangebied op de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN)

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied Varkenswei ligt ten zuiden van de historische stadskern van Vianen en omvat de gronden van het voormalige Oosterlicht College. Het gebied is ca. 1,7 hectare groot en wordt in het noorden begrensd door de Buitenlandpoort en de achtererven van de daaraan gelegen woningen. In het oosten grenst het gebied aan het Zwanengat en de school de Brug, in het zuiden aan de waterloop De Zederik en in het westen aan de gronden van de schaatsbaan.

De ligging van het plangebied is in bijgaande figuren weergegeven.



Ligging plangebied op de topografische kaart



Ligging plangebied op luchtfoto

1.3 Doel

Met dit bestemmingsplan is beoogd om de ontwikkeling van maximaal 37 grondgebonden woningen nabij de wegen Buitenlandpoort en het Zwanengat (locatie Varkenswei) mogelijk te maken.

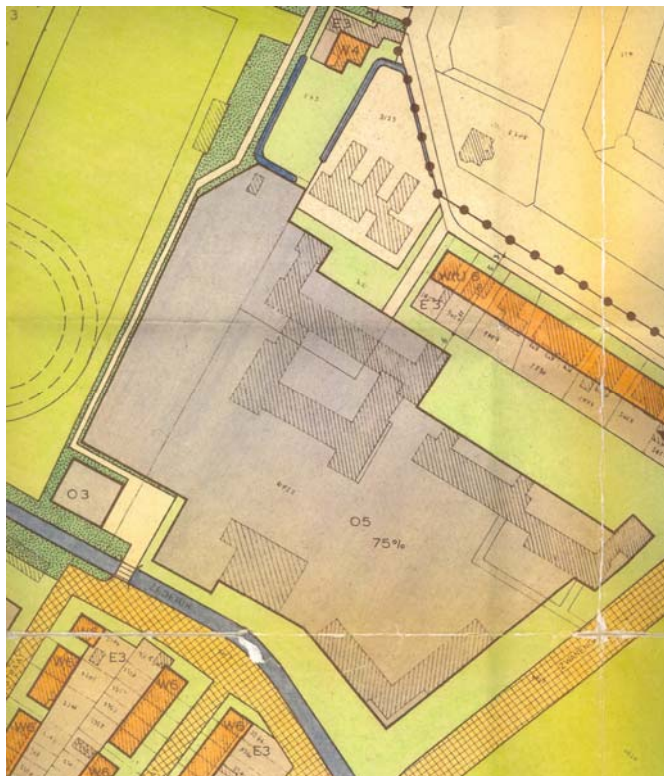
Het is de bedoeling dat de bestemmingsplanregeling nog enige flexibiliteit biedt, zodat de uiteindelijke verkaveling kan worden geoptimaliseerd. De beoogde locaties voor de woningen, het maximum aantal woningen, de wegenstructuur en de ligging van ontsluitingen en groenvoorzieningen liggen vast.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt momenteel deel uit van het vigerende bestemmingsplan 'Zederik' (vastgesteld op 24 februari 1977, goedgekeurd door GS 1 mei 1979). De gronden hebben hierin in hoofdzaak de bestemming 'openbare doeleinden' en 'tuin'. In bijgaande figuur is een uitsnede van de vigerende plankaart opgenomen.

Het bestemmingsplan Zederik zal wat betreft voor de locatie Varkenswei door het onderhavige bestemmingsplan "Varkenswei" worden vervangen.

Volledigheidshalve zij opgemerkt dat voor de bestaande functies die aan het plangebied grenzen een nieuw bestemmingsplan "Kom Vianen 2008" in voorbereiding is. De basisschool 'De Brug', de woningen aan de Buitenlandpoort, de schaatsbaan, etc, zullen daarin zoveel mogelijk worden bestemd volgens de huidige (vergunde) situatie.



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan Zederik

1.5 Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

Hoofdstuk 4 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd.
Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de toekomstige situatie beschreven, waarna in hoofdstuk 6 "Juridische aspecten", een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt.
Hoofdstuk 7 omvat de economische uitvoerbaarheid van het plan.
Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg van het plan uiteen.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied is het van belang de bestaande structuur van het omliggende gebied te beschrijven en te analyseren. In het navolgende wordt daarom eerst een korte beschrijving van de ruimtelijke en functionele structuur rondom de Varkenswei uiteengezet.

2.1 Varkenswei in de omgeving

Stedenbouwkundige opbouw

De historische binnenstad van de kern Vianen is bepalend voor de stedenbouwkundige opbouw van de kern Vianen. De historische structuur is in de binnenstad nog grotendeels intact gebleven. Dit komt vooral tot uiting in het stratenpatroon, de gracht met stadsmuur, de profielen, de straatwanden en de beeldbepalende objecten.

Ten zuiden van de historische binnenstad, rondom de Prinses Julianastraat, ligt een gebied met verschillende functies (Hogeland) dat de overgang vormt naar de eerste (vooroorlogse) uitbreidingswijk van de kern Vianen, de wijk Zederik. Ruimtelijk gezien bestaat de bebouwing hoofdzakelijk uit laagbouw. Het gebied heeft daarbij een grote diversiteit aan architectuurstijlen. De relatief korte rijen met woningen worden afgewisseld met grotere vrijstaande dorpsachtige woningen en bestaan veelal uit één tot twee bouwlagen met een kap. De woningen zijn veelal rijk gedetailleerd, hebben specifieke details en verschillende kapvormen. De woningen aan de Buitenlandpoort, direct grenzend aan het plangebied, zijn hier een voorbeeld van.

De woonbuurt ten noorden van de Pr. Bernhardstraat (rijenwoningen Gaaspstraat—Helslootstraat—Zederikstraat) is minder afwisselend vormgegeven.



Gracht met oude stadsmuur Vianen



Woningen aan de Buitenlandpoort

In verhouding met het veelal kleinschalige karakter is op een aantal locaties sprake van een afwijkend ruimteprofiel, zoals de recentelijk nieuwbouw aan de Lijnbaan en Aimé Bonnastraat (variërend van 4 tot maximaal 7 bouwlagen). Laatstgenoemde maakt deel uit van een stedelijke herstructurering van de gronden aan het Merwedekanaal. Aan de Lijnbaan zijn ook andere functies dan wonen gevestigd, zoals detailhandel, horeca en kantoren.

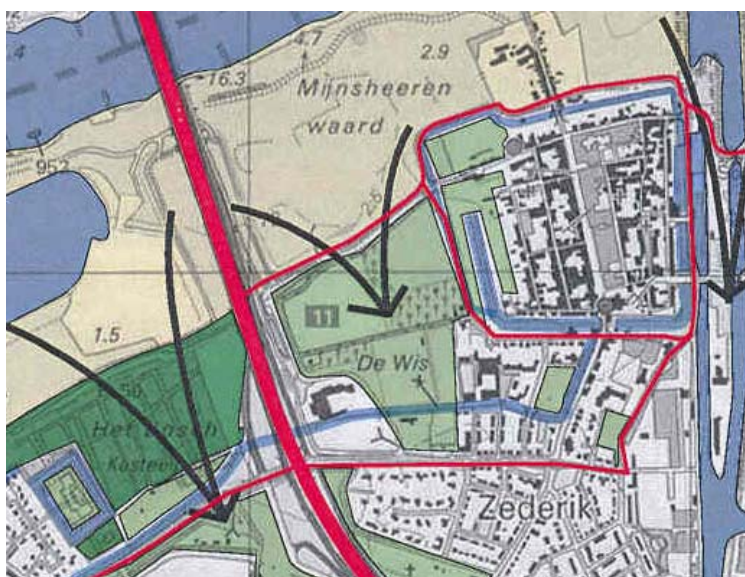
Landschap, natuur en water

Het gebied ten noorden en westen van de kern Vianen maakt deel uit van het rivierengebied, wat duidelijk herkenbaar is in het landschap. Allereerst door de Lek en de bijbehorende uiterwaarden, maar ook door de verderop in het landschap gelegen stroomruggen, oeverwallen en laaggelegen kommen.

Ten westen van de Varkenswei ligt een afwisselend landschap met een boomgaard, een weiland, een groot perceel met ruigtekruiden, een griend, een braamruigte en een schaatsbaan met bijbehorend clubgebouw. Daarnaast speelt de bomenlaan, die aan beide zijden van de nabijgelegen Beukenlaan aanwezig is, in ruimtelijk opzicht een belangrijke rol. In het gebied ten westen van de Varkenswei lopen meerdere sloten. De Zederik (Oude Trekvaart), parallel aan de Prinses Julianastraat, heeft tezamen met de gracht rondom de oude stadswal, naast een ruimtelijk-functionele waarde ook een belangrijke historische waarde. Deze watergang loopt ten zuiden van de schaatsbaan (Bosbaan) vervolgens in westelijke richting naar de Don Velascodreef en maakt deel uit van de stedelijke groen- en waterstructuur in dit deel van de kern Vianen. Daarnaast ligt er ten oosten van het Zwanengat, aan de overzijde van de basisschool de Brug, nog een groen element in de vorm van een hertenkamp.



De nabijgelegen Beukenlaan, noordwestelijk van het plangebied



- stedelijk groen
- opgaande beplanting
- uiterwaarden
- buitengebied
- watergangen en waterpartije
- ecologische barrière, groot
- ecologische barrière
- > relatie buitengebied-groen in de stad

Water- en groenstructuur kern Vianen
Bron: Structuurvisie Vianen 2015

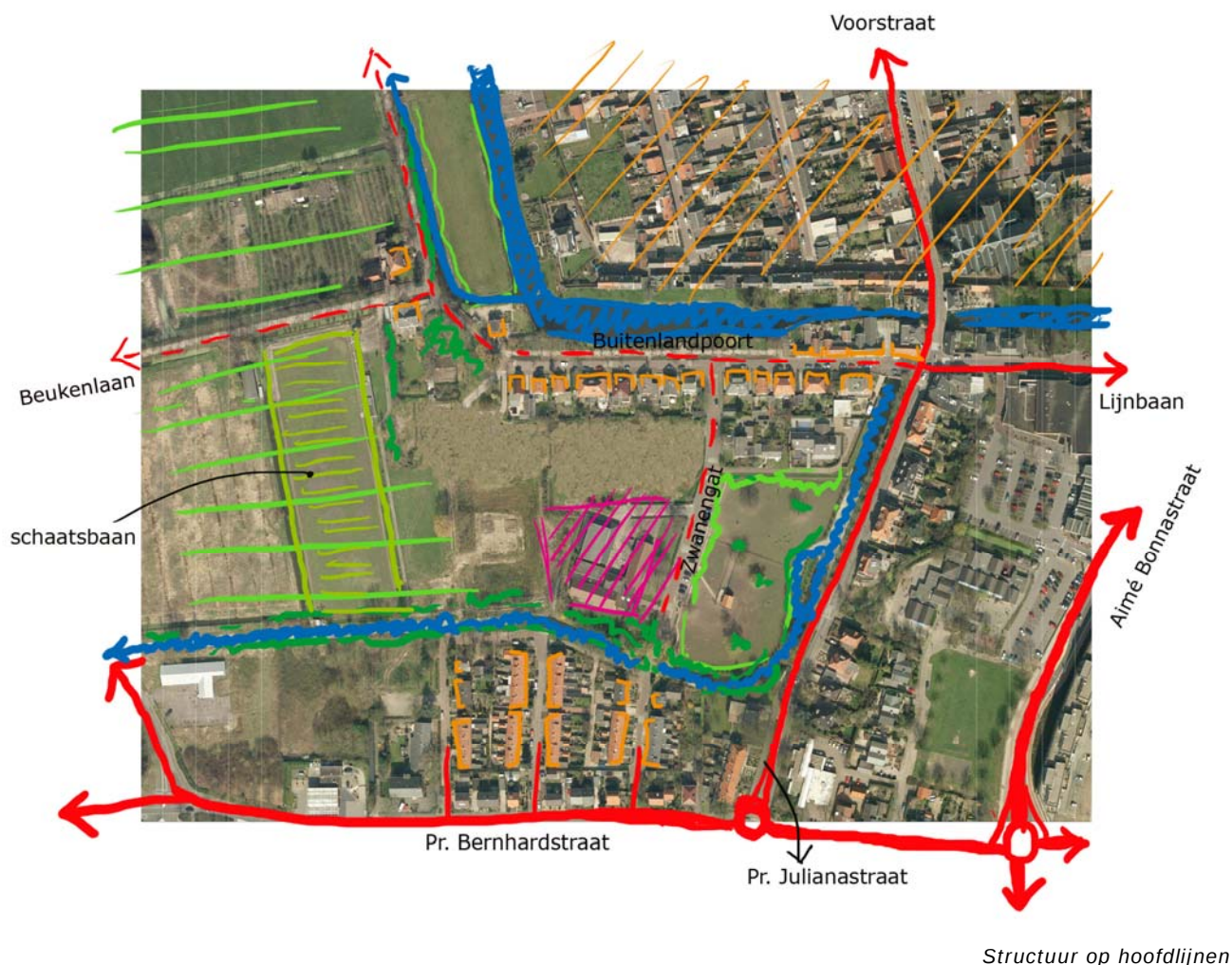
Verkeersstructuur

De kern Vianen wordt doorsneden door de rijksweg A2 waardoor de weginfrastructuur op zowel het functionele alsook op het ruimtelijke vlak een belangrijke rol speelt. De ligging aan twee snelwegen (in het oosten wordt Vianen begrensd door de A27) betekent enerzijds een goede bereikbaarheid, maar anderzijds een bron van hinder (milieuverontreiniging, barrièrewerking). Bij congestievorming op de twee snelwegen is de verkeersoverlast direct voelbaar in Vianen.

In de kern Vianen worden de woonwijken in het algemeen goed ontsloten door gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. Problemen op het gebied van de doorstroming doen zich vooral voor in de oost-west en de noord-zuid verbindingen, o.a. de Prins Bernhardstraat en Aimé Bonnastraat. Door het geringe aantal verbindingen over het Merwedekanaal leidt de brug bij het sluisencomplex tijdens geopende brugsituaties tot congestie. Dit wordt mede veroorzaakt door het sluipverkeer tussen de A2 en A27.

In het kader van de herinrichting van het gebied Varkenswei is onderzoek verricht naar de verkeerseffecten op de omgeving.

De resultaten van dit onderzoek worden in paragraaf 3.4 uiteengezet.



2.2 Ruimtelijke en functionele beschrijving Varkenswei

Het plangebied Varkenswei ligt tussen de schaatsbaan (Bosbaan), de woningen aan de Buitenlandpoort en de basisschool De Brug aan het Zwanengat.

Laatstgenoemde bestaat uit verschillende gebouwen waarin ook een kinderdagopvang gevestigd is. De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit één bouwlaag met een kap. De recent opgerichte nieuwbouw westelijk op het perceel bestaat daarentegen uit drie bouwlagen en is plat afgedekt.



Kleinschalige bebouwing De Brug, gelegen aan het Zwanengat

De in het zuiden van het plangebied gelegen gronden liggen sinds een aantal jaren braak. Op deze plaats heeft een gebouw gestaan en na sloop is een laagte achtergebleven. In deze laagte is water blijven staan en groeien verscheidene min of meer aan water gebonden planten.

Inmiddels zijn ook een aantal schoolgebouwen in het oostelijk deel van het plangebied (gedeeltelijk) gesloopt. Bij de sloop zijn de funderingen verwijderd, waardoor een bouwput is ontstaan.



Braakliggend terrein achter de woningen Buitenlandpoort

In het noorden van het plangebied, ten oosten van het perceel Buitenlandpoort 56, is een kleine bossage gelegen. Westelijk van dit perceel ligt een langzaamverkeer route die aansluit op de noordelijk gelegen Beukenlaan en de zuidelijk gelegen woningen aan de Gaaspstraat—Helslootstraat—Zederikstraat.



Zicht op het zuidelijk deel van het plangebied, vanaf de Gaaspstraat

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt in eerste instantie het actuele planologische beleid uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2), regionaal beleid (3.3), en gemeentelijk beleid (3.4).

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van het (Rijks)beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

Een van de speerpunten van dat beleid is dat het Rijk zich, meer dan voorheen, richt op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn. Daar naast wordt meer ruimte gegeven aan lagere overheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. Het motto "Decentraal wat kan, centraal wat moet" is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

De Nota bevat generieke regels ter waarborging van de algemene basiskwaliteit (de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen). Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingbeleid, locatiebeleid, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid.

Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad. Daarnaast wordt er voor de RHS aangegeven welke kwaliteiten worden nagestreefd. In de regel betekent dit meer dan de basiskwaliteit. De kern Vianen maakt onderdeel uit van het stedelijk netwerk 'Randstad Holland- Utrecht/Gooi- en Vechtstreek'. Dit betekent dat in deze regio met herstructurering, revitalisering en transformatie van bestaande verouderde stedelijke gebieden een deel van de ruimtevrage naar wonen en werken in de periode 2010– 2030 kan worden opgelost.

Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen.

De waterparagraaf omvat ten minste (in relatie tot de waterhuishouding): motivering van de locatiekeuze, globale beschrijving van het watersysteem, onderbouwd advies van de waterbeheerder ten aanzien van waterkwaliteit en waterberging. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen zal diverse milieuwetgeving van toepassing zijn. De wet luchtkwaliteitseisen, de flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, etc. kunnen van invloed zijn op de toegestane ontwikkelingen.

Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen zal een toets aan de van toepassing zijnde milieuwetgeving plaats vinden (zie ook hoofdstuk 4).

3.2 Provinciaal beleid

Beleidslijn nieuwe Wro

Op 23 juni 2008 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Beleidslijn nieuwe Wro, inclusief de Nota van Beantwoording (onderdeel van de Ontwerp-Beleidslijn nieuwe Wro) vastgesteld.

In de Beleidslijn is sprake van een indeling in drie categorieën; daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het Streekplan wordt beleidsneutraal omgezet (beleidsdoelen worden niet gewijzigd);
- wettelijke eisen zijn geen 'provinciaal belang' (geen herhaling van wet- en regelgeving);
- eisen van goede ruimtelijke ordening zijn geen 'provinciaal belang' (verantwoordelijkheid van gemeenten).

Daarnaast is er een overgangsregeling om de invoering van de Wro soepel te laten verlopen. Daar waar het Streekplan onder de oude WRO het instrument is om het provinciale ruimtelijke beleid in vast te leggen, wordt deze rol onder de nieuwe Wro overgenomen door de structuurvisie. Het Streekplan is derhalve vanaf 1 juli 2008 (datum van inwerkingtreding van de Wro) van rechtswege aangemerkt als structuurvisie.

Het Streekplan is opgesteld voor de taken en bevoegdheden die het provinciaal bestuur onder de oude WRO zijn toegekend. De provincie toetste voorheen onder de oude WRO of wetgeving en beleid van hogere overheden op de juiste wijze werden toegepast door de gemeenten. Deze rol is nu onder de Wro vervallen hetgeen betekent dat delen van het huidige Streekplan kunnen komen te vervallen. De provincie geeft aan dat de omzetting van het streekplan naar een structuurvisie van rechtswege nog enige bewerking behoeft.

Streekplan Utrecht 2005-2015

Het provinciaal beleid dat voor Vianen van toepassing is, ligt onder andere verankerd in het Streekplan Utrecht 2005-2015 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2004).

Belangrijke hoofdlijnen van het provinciale beleid zijn onder andere:

- Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in stedelijk als in landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt;

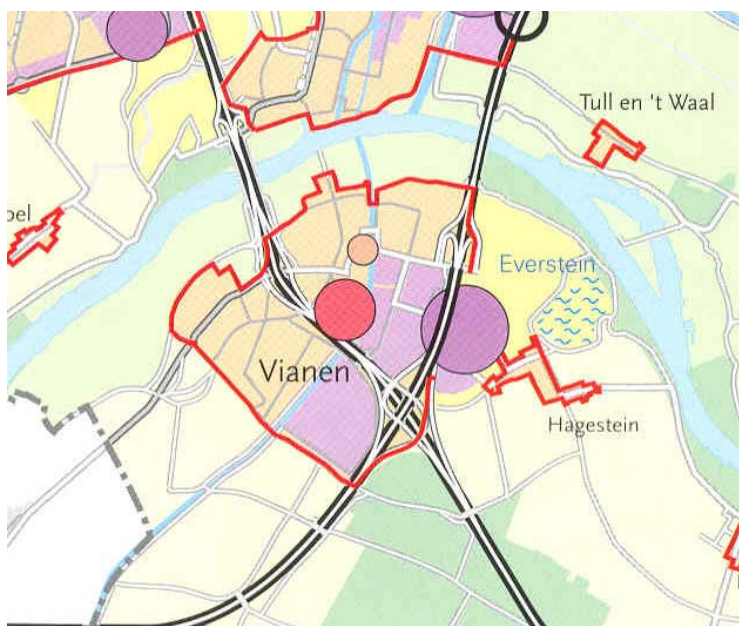
- Water vormt een ordenend principe. Bij ruimtelijke afwegingen vormt water het vertrekpunt (kwantitatief en kwalitatief);
- De beschikbaarheid van de bestaande infrastructuur en (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij de keuzes van nieuwe verstedelijkingslocaties;
- Gestreefd wordt naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen.

Om de contrastwerking tussen stad en land waar mogelijk te versterken wordt in het streekplan aangegeven dat nieuwe bouw mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed benut moeten worden. Daarnaast is de provinciale ambitie nadrukkelijk gericht op stedelijke vernieuwing en kwaliteitsvergroting in het bestaand stedelijk gebied. Dit heeft geleid tot een ruimtelijk beleid dat compactheid van bebouwingskernen nastreeft. Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van bebouwingskernen door zogeheten rode contouren. De verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren. Efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte speelt hierbij een belangrijke rol. Dit geldt zonder meer voor het plangebied in voorliggend bestemmingsplan, aangezien de locatie binnen de rode bebouwingscontour ligt (zie bijgaande figuur).

(“Om het landelijk gebied zo veel mogelijk open te houden, vindt de provincie Utrecht woningbouw op inbreidingslocaties van groot belang. Hierbij gaat het om woningbouw op locaties in bestaand stedelijk gebied, met name door intensivering of functieverandering en/of stedelijke vernieuwing”).

Provinciaal cultuurhistorisch beleid

Het provinciale beleid op dit terrein is in een aantal nota's verwoord. Van belang is onder meer de nota 'Niet van Gisteren'. Hierin is door de provincie aangegeven waar prioriteiten liggen voor cultuurhistorisch gebiedsbeleid voor de komende jaren. In deze nota heeft de provincie haar beleid ten aanzien van cultuurhistorie neergelegd, o.a. in de vorm van een cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS).



Uitsnede plankaart streekplan, 2004
Bron: Streekplan Utrecht



Strategiekaart Cultuur Historische Structuur
Bron: Nota 'Niet van Gisteren' provincie Utrecht

Onder de CHS worden met name gebieden en structuren aangewezen waar sprake zou moeten zijn van extra oplettendheid ten aanzien van archeologische en cultuurhistorische thema's.

Overigens is in 2005 door de provincie een nieuwe nota opgesteld, de nota Tastbare Tijd genaamd. Hiermee is de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie op inhoud gecompleteerd en op beleid geactualiseerd. De sturingsmechanismen 'veilig stellen', 'eisen stellen' en 'actief versterken' zijn echter onveranderd gebleven.

Voor het plangebied is de aanduiding 'eisen stellen' van toepassing. In dit gebied geeft de cultuurhistorie richting aan de mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. De randvoorwaarden verschillen van gebied tot gebied. Verandering van beeld en functie is in principe mogelijk als aantoonbaar is dat deze verandering zich 'in de geest van' de cultuurhistorische samenhang voltrekt. Op deze wijze levert cultuurhistorie een bijdrage aan (nieuwe) ruimtelijke kwaliteit.

Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2005-2015

De afgelopen jaren is steeds duidelijker geworden dat het klimaat veranderd. Dit alles heeft grote gevolgen voor de waterhuishouding. Om te voorkomen dat o.a. kelders onderlopen of een tekort aan zoet en schoon water ontstaat, stelt water eisen aan de ruimtelijke inrichting. Door meer uit te gaan van het watersysteem moet dit uiteindelijk minder kwetsbaar worden.

Veel verschillende belangen, zoals landbouw, natuur en bebouwing, hangen met waterbeheer samen. En elk van die belangen heeft zijn eigen wensen en eisen wat betreft waterbeheer. Hierop heeft de provincie het Waterhuishoudingsplan 2005-2015 opgesteld.

In het gebied van Vianen zijn de doelen voor het waterbeheer het bestrijden van wateroverlast, met name in het stedelijk gebied, en het benutten van kansen voor een goede waterkwaliteit en hoge aquatische natuurwaarden. Een belangrijke maatregel hiervoor is het vergroten van het oppervlak open water om meer water te kunnen bergen. Dit draagt bij aan bestrijding van wateroverlast en maakt het mogelijk minder gebiedsvreemd water in te laten in de zomer.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2004-2008

Het Provinciaal Milieubeleidsplan, kortweg PMP, is op 13 december 2004 door Provinciale Staten van Utrecht vastgesteld. Het plan beschrijft het provinciale milieubeleid tot en met 2008 en biedt een doorkijk voor de periode erna, tot 2015.

Onderwerpen die in het PMP centraal staan, zijn lucht, bodem, water, externe veiligheid, verstoring en voorraadbeheer. Door projecten uit te voeren binnen deze thema's, wil de provincie bijdragen aan brede maatschappelijke onderwerpen, zoals leefomgevingskwaliteit, gezondheid, integrale veiligheid en biodiversiteit. Accenten legt de provincie de komende periode op duurzame energie, luchtkwaliteit, handhaving en veiligheid.

Veel aandacht is er voor een gebiedsgerichte benadering. Per gebiedstype, de zogenaamde Milieukwaliteitsprofielen (bijvoorbeeld 'natuur' of 'agrarisch'), wordt bekeken welke milieukwaliteit in ieder geval nodig is (basiskwaliteit) en wat de gewenste kwaliteit is (ambitiekwaliteit).

De uitvoering van de geformuleerde milieudoelen in het PMP wordt verder uitgewerkt in een Regionale Activiteiten Agenda Milieu (RAAM). Samenwerking met de gemeente is hierin van belang.

3.3 Regionaal beleid

Bestuur Regio Utrecht

Het Bestuur Regio Utrecht, kortweg het BRU, is een samenwerkingsverband van negen gemeenten in de provincie Utrecht (waaronder de gemeente Vianen) die (ruimtelijk) beleid opstelt en ontwikkelt.

Een belangrijke nota is het 'Regionaal Structuurplan 2005-2015' (vastgesteld op 21 december 2005). In dit plan staat in grote lijnen hoe de regio Utrecht zich in de komende tien jaar moet gaan ontwikkelen.

Vooraf het verbeteren van de kwaliteit van het woon- en leefklimaat, het veiligstellen en tijdig ontwikkelen van landschappelijke en ecologische kwaliteiten en de cultuurhistorische kwaliteiten in het gebied zullen worden benut voor de versterking van de identiteit en kwaliteit van de leefomgeving.

Strategienota 2006-2009 'Water op orde'

De Strategienota is bepalend voor het beleid met betrekking tot watersystemen van het Waterschap Rivierenland van 2006 tot en met 2009. Bovendien geeft de Strategienota een doorkijk tot 2015.

De zorg voor het oppervlaktewatersysteem (waterkwantiteit en waterkwaliteit) is de primaire taak van het waterschap Rivierenland. Het waterschap is verplicht een waterbeheersplan op te stellen (voor de lokale en regionale wateren), hierin moet worden aangegeven op welke wijze het kwantiteit- en kwaliteitsbeheer wordt gevoerd.

Als gevolg van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) moet in 2009 het (gemeenschappelijke) stroomgebiedsplan gereed zijn om doelen, ambities en maatregelen vanuit de KRW en Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) af te stemmen. In de Strategienota zijn de volgende – duurzame – principes geformuleerd die als leidraad gelden:

- Robuust en veerkrachtig inrichten van het watersysteem;
- Waterbalans neutraal ontwikkelen;
- Tenminste standstill-principe voor emissies toepassen;
- Niet afwentelen in ruimte en tijd.

De gemeente Vianen maakt in bovengenoemde nota deel uit van het deelgebied Beneden Linge (incl. Vijfheerenlanden).

Daarnaast is de 'Keur voor waterkeringen en wateren' een belangrijke verordening van het waterschap waarin de geboden (zoals onderhoudsverplichtingen) en verboden (wat is onwenselijk voor de functie van de watergang) uiteenworden gezet.

Om er voor zorgen dat aanvragen om ontheffing van verboden volgens vaste maatstaven worden beoordeeld, heeft het waterschap Rivierenland beleidsregels opgesteld.

In paragraaf 4.6 van dit bestemmingsplan wordt nader ingegaan op de wateraspecten in het plangebied.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Vianen 2015

De gemeenteraad van Vianen heeft in 2002 besloten om verder te groeien tot 21.000 inwoners in 2015. Leidraad hiervoor was het scenario migratiesaldo nul. Om deze groei van Vianen in goede banen te leiden en de kwaliteiten van de gemeente te handhaven is een structuurvisie opgesteld.

Uitgangspunt voor de structuurvisie is de bouw van 860 woningen in de periode 2003 tot 2015. Hiervan worden 250 woningen gerealiseerd in de zogenaamde 'pijplijnplannen'. Dit zijn plannen waarover reeds bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden. Het plangebied Varkenswei maakt, in iets gewijzigde vorm, deel uit van deze plannen. In de structuurvisie wordt daarbij benadrukt dat inbreiden in de bestaande kernen het uitgangspunt is.

Na 2015 wordt voorzien in een uitbreidingslocatie omdat op dat moment verder inbreiden niet meer mogelijk is zonder het groene karakter van de gemeente sterk aan te tasten. Hierop heeft de gemeenteraad in april 2008 gekozen voor de locatie 'Hoef en Haag', ten oosten van de rijksweg A27, als uitbreidingslocatie voor ca. 600 woningen.

Zoals aangegeven is de ontwikkeling Varkenswei genoemd in de structuurvisie. De in het voorliggende bestemmingsplan beoogde woningbouwontwikkeling kan in dit kader gezien worden als een eerste fase. De nu voorliggende plannen wijken op onderdelen af van de stedenbouwkundige richtlijnen zoals gesteld in de structuurvisie: het bebouwen van 'bestaand stedelijk groen', als onderdeel van de groene zone ten zuiden van de Beukenlaan.

Het betreft een klein en ondergeschikt deel in de noordelijke punt van het gebied Varkenswei, aan de oostzijde van de woning Buitenlandpoort 56. Daarbij moet in ogenschouw worden genomen dat een structuurvisie een plan op hoofdlijnen betreft. Bij het uitwerken van de plannen, zoals in voorliggend bestemmingsplan kan derhalve een meer praktische invulling gegeven worden.

Bij de ontwikkeling van het gebied Varkenswei, conform het model 'Stroken' en vastgesteld door de gemeenteraad, is derhalve zowel vanuit praktisch alsook stedenbouwkundig oogpunt de eigendomssituatie ter plaatse richtinggevend. Het creëren van een stedenbouwkundige relatie tussen de bestaande woningen aan de Buitenlandpoort en de nieuwe woningen in Varkenswei is voldoende reden om af te wijken van het gestelde in de structuurvisie.

Woonvisie 2005-2009

In de woonvisie van de gemeente Vianen (vastgesteld op 28 april 2005) zijn de hoofdlijnen van het gemeentelijk woonbeleid beschreven voor een periode van vijf jaar: 2005 tot en met 2009. Het plan zal in 2009 worden geactualiseerd.

Belangrijk punt is het streven het huidige voorzieningenniveau te behouden, door een groei van het aantal inwoners (tot 21.000 in 2015). Voor een goede

evenwichtige bevolkingssamenstelling is het belangrijk om jongeren en middengroepen vast te houden.

Om deze doelstelling te realiseren is een grote, ambitieuze bouwtaakstelling nodig. Per jaar zullen gemiddeld 100 woningen aan de voorraad moeten worden toegevoegd

Binnen het woonbeleid zijn de senioren en starters 'prioritaire' doelgroepen. Een derde belangrijke groep vormen de paren met een midden of hoog inkomen. Uit de woningmarktanalyse blijkt dat deze groep vrij gemakkelijk de gemeente verlaat, terwijl de gemeente deze groep juist wil behouden om het voorzieningenniveau in stand te houden, om een evenwichtige leeftijdsopbouw te behouden en om de doorstroming te bevorderen.

Om de gewenste groei van het inwoneraantal naar 21.000 inwoners in 2015 te bereiken, is al vóór 2015 een uitbreidingslocatie nodig. Een belangrijk onderdeel van deze woonvisie is de vaststelling van het nieuwbouwprogramma.

De locatie Varkenswei wordt in de woonvisie genoemd als een locatie waar in de periode 2005-2009 ca. 30 woningen gerealiseerd kunnen worden.

Inmiddels is dit aantal naar boven bijgesteld.

Voorts wordt in de nota aangegeven dat de diverse inbreidingslocaties niet slechts voor één doelgroep worden bestemd, maar gestreefd zal worden naar wijken met een gemêleerde woningvoorraad (dus zowel huur- als koop, klein en groot, goedkoop en duur, grondgebonden en gestapeld). In de woonvisie zijn daarvoor diverse uitvoeringsmaatregelen opgenomen. Diverse partijen spelen daarin een belangrijke rol, waaronder niet in de laatste plaats de Woningbouwvereniging Volksbelang.

Archeologische verwachtings- en beleidskaart (ABK)

Zoals reeds in paragraaf 3.1 is aangegeven is vanaf 1 september 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden.

Archeologische taken en verplichtingen, die voortvloeien uit de nieuwe Wamz, liggen vanaf die datum bij de gemeenten. Van hen wordt verwacht dat zij een archeologisch beleid met bijbehorende instrumenten ontwikkelen.

Archeologische monumentenzorg is een nieuw beleidsveld voor gemeenten.

De belangrijkste verplichting ingevolge de Wamz is dat de gemeenteraad bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

De gemeente Vianen heeft vooralsnog geen eigen archeologiebeleid. Een eerste aanzet hiertoe is de recentelijk vastgestelde 'Archeologische verwachtings- en beleidskaart'.

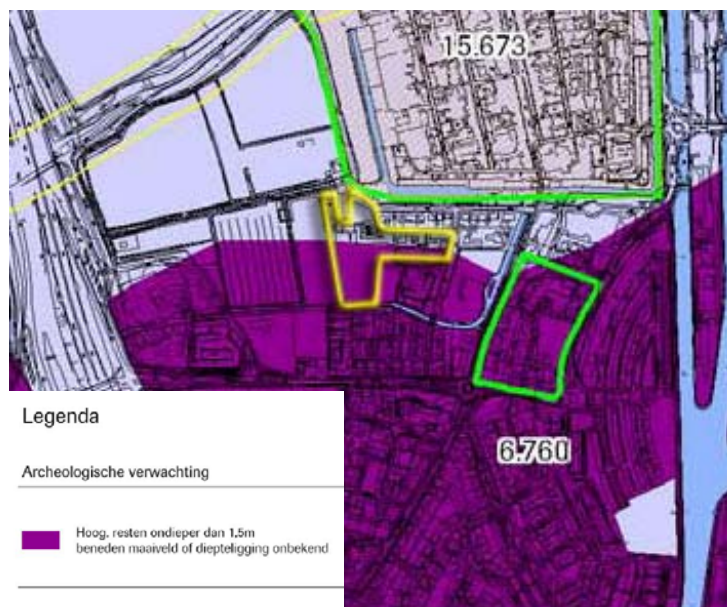
Op de ABK worden verschillende archeologische verwachtingszones en terreinen aangegeven.

Onderscheid wordt gemaakt in:

- Zone met lage archeologische verwachting;
- Zone met middelhoge verwachting;
- Zone met hoge archeologische verwachting.

Het plangebied ligt in een gebied waar een 'zone met lage verwachting' en 'zone met hoge verwachting' geldt. Daarnaast ligt nabij het plangebied een tweetal zogenaamde AMK-terreinen (de oude stadskern van Vianen en resten van een voormalig kasteel). Een AMK-terrein is een gebied die op de Archeologische MonumentenKaart is aangeduid waarvan bekend is dat zich er archeologische resten bevinden. Het betreft echter terreinen die niet wettelijk beschermd zijn.

Voor de zones met een hoge verwachting geldt, dat indien bodemingrepen beneden de bouwvoor (0,30 m–Mv) niet kunnen worden voorkomen, er nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voor plangebieden waarvan de bodemverstoring of de bebouwing een oppervlak van 30 m² (bij hoge verwachting) of 2500 m² (bij middelhoge verwachting) of minder beslaat, hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd, tenzij het plangebied is gelegen binnen een straal van 50 meter van een AMK-terrein van hoge of zeer hoge archeologische waarde. In de gebieden die aangemerkt zijn als 'zone met lage archeologische verwachting' gelden geen restricties voor planvorming. Het doen van archeologische waarnemingen moet op initiatief van de gemeente wel mogelijk zijn. In algemene zin is het raadzaam bij alle vergunningen waarbij de grond wordt geroerd de meldingsplicht als voorwaarde kenbaar te maken. In paragraaf 4.8 wordt nader op de bescherming van de archeologische aspecten ingegaan.



Legenda

Archeologische verwachting

Hoog, resten ondieper dan 1,5m beneden maaiveld of diepteligging onbekend

Middelhoog, resten ondieper dan 1,5m beneden maaiveld

Middelhoog, resten dieper dan 1,5m beneden maaiveld

Laag, resten ondieper dan 1,5m beneden maaiveld

Uitsnede ABK, inclusief ligging plangebied

Welstandsnota

Vanaf 1 juli 2004 is in de Welstandsnota het welstandsbeleid voor het hele grondgebied van de gemeente Vianen uitgewerkt. Momenteel wordt een herziening van de nota opgesteld.

In de welstandsnota maakt de huidige Varkenswei deel uit van een gebied waar een bijzonder en gewoon welstandsregime geldt. De welstandsnota bevat echter geen toetsingscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsgebieden die de bestaande ruimtelijke structuur doorbreken, zoals met de herinrichting van de Varkenswei beoogd wordt. Dergelijke criteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Daarom is in het verlengde van het stedenbouwkundige 'strokenmodel' een

'Beeldkwaliteitsplan Varkenswei Vianen' (Rrog, oktober 2008) voor de beoogde herstructurering opgesteld.

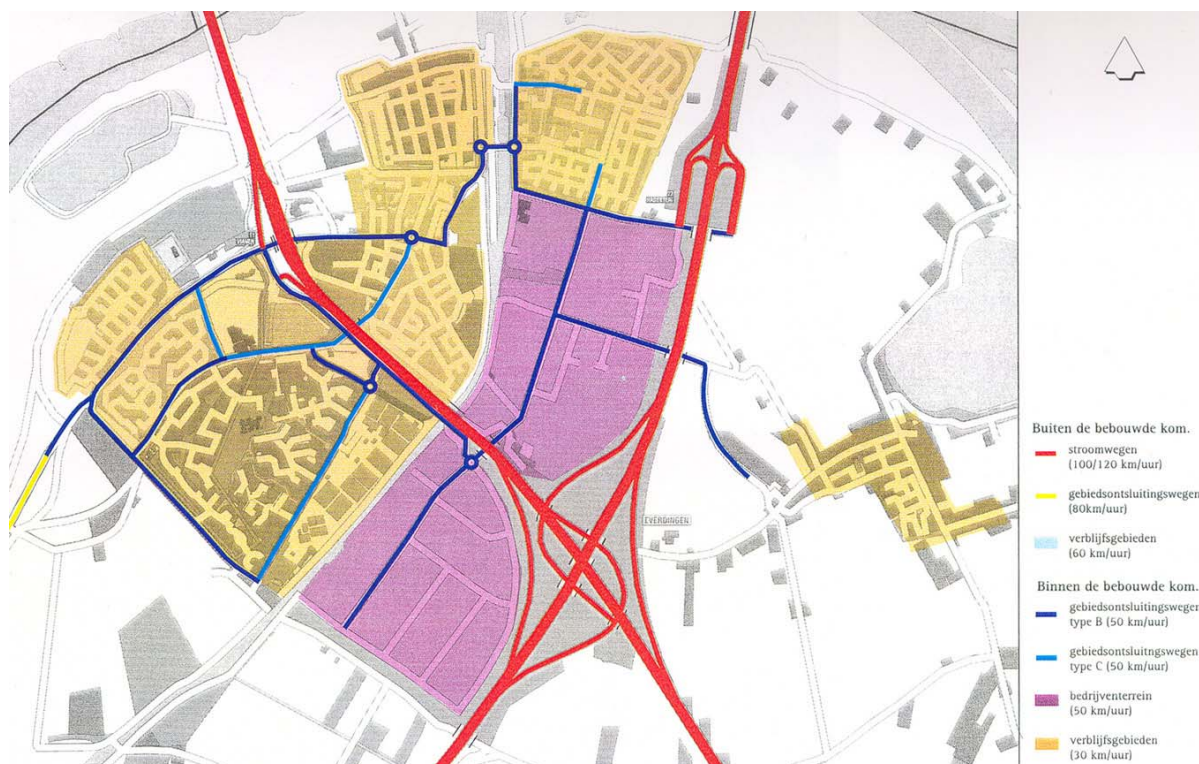
De stedenbouwkundige aspecten van die beeldkwaliteit zijn verwerkt in de verbeelding (plankaart en planregels) van dit bestemmingsplan (bijvoorbeeld via de bouwstroken, de bouwhoogtes en via de verschillende bestemmingen). Om als toetsingskader voor bouwaanvragen te kunnen dienen, zullen de welstandsaspecten een plaats moeten krijgen in de welstandsnota. Daarvoor is wel vereist dat de reeds opgestelde 'Beeldkwaliteitsplan Varkenswei' minimaal eenzelfde procedure doorloopt als voor de Welstandsnota is voorgeschreven. Dat betekent inspraak en vaststelling door de gemeenteraad.

Verkeersveiligheidsplan

In het 'Verkeersveiligheidsplan, gemeente Vianen' (2 oktober 2003) wordt voor het langzaam verkeer, openbaar vervoer en autoverkeer aan de hand van bestaande knelpunten een evenwichtige wegencategorisering voorgesteld. In dit plan worden aanbevelingen gedaan voor het verbeteren van de Viaanse verkeersstructuur. De hoofddoelstellingen zijn onder andere het garanderen van een goede bereikbaarheid en het verbeteren van de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid. Het plan geeft uiteindelijk concrete antwoorden op de huidige en toekomstige verkeersveiligheidsproblemen.

Een belangrijk aspect binnen de notitie is, in navolging van landelijk ontwikkelde richtlijnen, de verdeling in verschillende typen wegen, te weten:

- stroomwegen;
- wegen met een gebiedsontsluitingsfunctie, type B of C;
- wegen met een erftoegangsfunctie (verblijfsgebieden).



Wegencategorisering

Bron: Verkeersveiligheidsplan gemeente Vianen, Goudappel Coffeng

Het gehele plangebied Varkenswei is aangewezen als een 'verblijfsgebied'. Dit betekent onder andere een maximumsnelheid van 30 km/u en diverse verkeersremmers.

De nabijgelegen Pr. Bernhardstraat en Aimé Bonnastraat zijn zogenaamde gebiedsontsluitingswegen (cat. B, 50 km/u). Het gaat om wegen met een verkeersintensiteit die ligt tussen de 5.000 en 10.000 mvt/etm. en (in principe) vrij liggende fietspaden. Binnen de bebouwde kom van Vianen spelen deze wegen gezien de vormgeving, functie en gebruik een belangrijke rol bij de totale verkeersstructuur van de kern Vianen. Deze wegen zorgen voor een verbinding tussen de woon- en werkgebieden enerzijds en de regionale ontsluitingsstructuur anderzijds. Daarnaast maken ze deel uit van de openbaar-vervoerstructuur.

Verkeersadvies Varkenswei

In het kader van de herinrichting van het gebied Varkenswei is recentelijk door DTV Consultants B.V. onderzoek gedaan naar de verkeerseffecten op de omgeving. De resultaten zijn verwerkt in het rapport 'Verkeersadvies Varkenswei' (kenmerk: PBO8230, april 2009) en maakt deel uit van het document 'Bijlagen behorend bij de plantoelichting van het bestemmingsplan Varkenswei', dat separaat is toegevoegd.

Geconcludeerd wordt dat nieuwe woonwijk Varkenswei in de toekomst naar verwachting dagelijks circa 237 autobewegingen zal genereren bij een toename van 37 woningen; 118 autobewegingen naar de wijk en 118 autobewegingen vanuit de wijk.

Het verkeer naar de wijk toe heeft twee mogelijke routes; men kan rijden via de Zederikstraat en het Zwanengat, ofwel via de Buitenlandpoort. Verkeer dat de wijk verlaat kan alleen via de Buitenlandpoort omdat de route Zederikstraat/Zwanengaat éénrichtingsverkeer is. Op basis van gedane verkeerstellingen is een schatting gemaakt van de verdeling van het verkeer. Op de Buitenlandpoort zal dit tot 166 extra autobewegingen leiden (totaal van beide richtingen) en op het Zwanengat tot 70 extra autobewegingen (totaal van beide richtingen).

Als de situatie vergeleken wordt met de situatie ten tijden dat de huisartsenpraktijk op de onderzoekslocatie gevestigd was, is de toename minder dan ten opzichte van de huidige situatie. Ten opzichte van die situatie is de toename op de Buitenlandpoort dan 101 motorvoertuigen per etmaal (totaal van beide richtingen) en op het Zwanengat is de toename dan 53 motorvoertuigen per etmaal (totaal van beide richtingen).

De toename van het aantal motorvoertuigen als gevolg van de ontwikkeling is dusdanig laag dat op de omliggende wegen, geen doorstromingsproblemen te verwachten zijn. Wat de verkeersveiligheid betreft heeft deze toename van het verkeer nauwelijks effect. Ook op de luchtkwaliteit hebben deze intensiteiten (en met name de beperkte toename) geen tot een zeer beperkt effect.

Op de wegvakken Zwanengat, Buitenlandpoort en Lijnbaan zijn voldoende maatregelen genomen om de snelheid en verkeersveiligheid af te dwingen. Elk kruispunt is voorzien van een plateau. In het midden van de wegvakken is een drempel aangelegd om rechtstanden te doorbreken. Ter hoogte van de ingang van de kinderopvang en school zijn verkeersremmende maatregelen getroffen in de vorm van drempels. Tevens is het Zwanengat en de Buitenlandpoort ingericht als een 30 km/zone.

De Buitenlandpoort is met 4 meter breed op bepaalde plaatsen op dit moment krap gedimensioneerd. In de huidige situatie leidt dit echter niet tot passeerproblemen. In de toekomstige situatie zal de passeerbaarheid niet zo veel verslechteren dat er door de toename maatregelen nodig zijn. Samenvattend wordt in het verkeersadvies geconcludeerd dat de te verwachten verkeerstoename geen problemen geeft in dit woongebied of in de directe omgeving daarvan.

Daarbij wordt opgemerkt dat er recentelijk een 'Werkgroep verkeer Varkenswei' in het leven is geroepen die bekijkt of er maatwerkoplossingen in het gebied genomen kunnen worden om de doorstroming en verkeersveiligheid in het gebied te verbeteren.

Prostitutiebeleid

De gemeente Vianen hanteert per 1 oktober 2000 de beleidsregels uit de nota 'Prostitutiebeleid gemeente Vianen'. Hierin conformeert de gemeente Vianen zich aan het beleid zoals dat binnen de regio Zuid-Holland-Zuid wordt voorgesteld en zoals dit is neergelegd in de Nota prostitutiebeleid Alblasserwaard-Vijfheerenlanden van juli 2000. Voor alle bestemmingsplannen geldt een algemeen verbod voor het vestigen, hebben of houden van een seksinrichting (zie artikel 3.1.1 c en d van de

APV). Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen aan dit verbod waarbij als uitgangspunt geldt dat er geen weigeringsgrond aanwezig is zoals opgenomen in art. 3.3.2 van de APV. De begrenzing van het door de bestemmingplannen begrensde gebied is aangegeven op een bij deze beleidsregels behorende kaart.

Het algemene verbod met ontheffingsmogelijkheid zal worden opgenomen in een paraplubestemmingsplan waarvoor het ontwerp van de regio model zal staan.

De provincie heeft als aanvulling een beleidsregeling vastgesteld, die er in hoofdzaak op wijst, dat niet-ruimtelijke overwegingen niet mogen leiden tot specifieke bestemmingsregelingen.

Duurzaam bouwen en energie

Op 13 februari 2008 heeft het college ingestemd met het ambitieniveau duurzaam bouwen voor woning- en utiliteitsbouw 'ruim voldoende (7)'. Ook heeft het college besloten dat het onderwerp duurzame stedenbouw opgenomen moet worden in nota's van uitgangspunten en/of programma's van eisen.

Vianen heeft het duurzaam bouwen instrument GPR Gebouw[®] aangeschaft. In het instrument wordt onderscheid gemaakt in de thema's materialen, energie, water, afval, gezondheid en woonkwaliteit. Gebouwontwerpen kunnen getoetst worden aan een van te voren bepaald ambitieniveau door de maatregelen in te voeren in het digitale instrument GPR Gebouw[®]. De te nemen maatregelen kunnen door de gemeente of ontwikkelaar zelf worden gekozen om een bepaald niveau te bereiken. Dit instrument is toepasbaar voor utiliteitsgebouwen, scholen en woningen.

GPR Gebouw geeft per thema een 'rapportcijfer' uiteenlopend van 5 (matig, bouwbesluit of anderszins minimaal) tot 10 (zeer goed).

Voor de woningbouw (en utiliteitsbouw) geldt de Energie Prestatie Normering (EPN). De EPN beschrijft de energie-efficiëntie van een nieuw gebouw via de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De EPC wordt berekend op basis van de gebouweigenschappen, de gebouwgebonden installaties en een gestandaardiseerd gebruikersgedrag. Tot december 2010 is een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 0,8 van kracht en vanaf 2011 geldt een EPC van 0,6. Deze worden vastgelegd in het bouwbesluit. De verwachting is dat de EPC de komende jaren een dalende lijn aanhoudt. In het voorjaar van 2008 heeft VROM met Aedes, Bouwend Nederland NVB en Neprom een convenant gesloten om vanaf 2020 energieneutraal te bouwen. In de plan- en ontwerpfase dient hierop geanticipeerd te worden.

4. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

4.1 Algemeen

De Milieudienst Zuidoost-Utrecht heeft in het kader van de beoogde herinrichting van het gebied Varkenswei aan de hand van een groot aantal (milieu)thema's advies uitgebracht. Dit milieuvadvis (kenmerk: 876317, 28 augustus 2008) is een actualisering van een reeds eerder uitgebracht advies (april 2007) en maakt deel uit van het document 'Bijlagen behorend bij de plantoelichting van het bestemmingsplan Varkenswei', dat separaat is toegevoegd.

In eerste instantie wordt in navolgende paragraaf 4.2 ingegaan op de geluidsaspecten. Vervolgens gaat paragraaf 4.3 in op de Wet luchtkwaliteitseisen waarna paragraaf 4.4 de externe veiligheid in het plangebied beschrijft. In paragraaf 4.5 wordt ingegaan op de bodemaspecten en in paragraaf 4.6 is de zogenaamde watertoets opgenomen. In paragraaf 4.7 staat de flora- en faunawet centraal en in paragraaf 4.8 worden de archeologische aspecten belicht. Tot slot wordt in paragraaf 4.9 aandacht besteed aan de bedrijvigheid en de daarbij behorende milieuzonering ten opzichte van de beoogde planontwikkeling.

4.2 Geluid

Algemeen

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezonde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen.

De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan is vooral het aspect wegverkeer van belang.

Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving daarvan geen geluidscontouren van spoorwegen en/of van gezonde industrieterreinen.

Geluid verkeer

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg:

in stedelijk gebied:

- voor een weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 200 meter;
- voor een weg bestaande uit 3 of meer rijstroken: 350 meter.

in het buitenstedelijk gebied:

- voor een weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 250 meter;
- voor een weg bestaande uit 3 of 4 rijstroken: 400 meter;
- voor een weg bestaande uit 5 of meer rijstroken: 600 meter.

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten, die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB (L_{den}). Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van de functie van het geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Voor woningen is deze gesteld op 53 dB. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het bouwplan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau van 33 dB gewaarborgd te worden.

Geluid van verkeer in relatie tot het plangebied

De planlocatie ligt in de geluidszone van de A2. De geluidssituatie is door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht met behulp van het computerprogramma Geonoise, versie 5.42 in beeld gebracht. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het reeds genoemde milieuadvies dat bij dit bestemmingsplan is toegevoegd, waarnaar dan ook wordt verwezen.

Geconcludeerd wordt dat bij een groot aantal van de geplande woningen de voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt nergens overschreden. De geluidsbelasting ten gevolge van de overige wegen in de nabije omgeving overschrijdt de voorkeurswaarde niet.

Concreet betekent dit dat het bevoegd gezag (de gemeente) voor het realiseren van het plan hogere waarden zal moeten verlenen. Een aandachtspunt hierbij is de geluidsluwe gevel. Zeker op verdiepingsniveau wordt niet aan deze eis voldaan. Bij de nadere uitwerking van het plan zal hier aandacht aan geschonken moeten worden. Hierbij speelt de (gemeentelijke)beleidsregel voor het verlenen van hogere waarden een belangrijke rol. In deze beleidsregel wordt onder andere omschreven onder welke voorwaarden deze hogere waarden worden verleend. Hierbij zullen ook voorwaarden worden gesteld aan (de indeling van) het bouwplan en de indeling van woningen. De voorwaarden zijn geformuleerd als eis of als inspanningsverplichting¹: De belangrijkste zijn:

- *geluidsluwe gevel* (eis): de woning heeft ten minste één gevel met een lager (luw) geluidsniveau. Het geluidsniveau op deze gevel is niet hoger dan de voorkeurswaarde voor elk van te onderscheiden geluidsbronnen.
- *indeling woning* (inspanningsverplichting): de woning heeft per etage minimaal één verblijfsruimte aan de zijde van de geluidsluwe gevel;

¹ inspanningsverplichting: indien niet aan de voorwaarde kan worden voldaan dient de initiatiefnemer te motiveren waarom dit niet kan of waarom voor een alternatieve oplossing is gekozen

- *buitenruimte* (inspanningsverplichting): indien de woning beschikt over één of meer buitenruimten, dan is er minimaal één gelegen aan de geluidsluwe zijde. Indien dit niet mogelijk is dan dient het geluidsniveau op de gevel niet meer dan 5 dB hoger zijn dan bij de geluidsluwe gevel;
- *cumulatie* (eis): de initiatiefnemer dient onderzoek te doen naar de effecten van de samenloop van de verschillende geluidsbronnen. Bij de geluidsisolatie van gevels dient rekening gehouden te worden met de cumulatie van alle akoestisch relevante bronnen (ook 30 km/u wegen). Dit dient te gebeuren volgens hoofdstuk 2 van bijlage I van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006, waarbij de gecumuleerde waarden worden omgerekend naar het spectrum van de maatgevende bronsoort;
- *'dove' gevels*: dit zijn bouwkundige constructies zonder te openen deuren/ramen (artikel 1b lid 5 onder a en b Wgh). Voor 'dove' gevels zijn geen hogere waarden van toepassing. De aanwezigheid van dove gevels dient zoveel mogelijk te worden voorkomen (inspanningsverplichting). Een woning mag maximaal 2 dove gevels bezitten (eis);
- *geluidsabsorberende plafonds bij balkons/loggia's* (eis): bij de aanwezigheid van balkons/loggia's etc. dient onder de balkons weerbestendige geluidsabsorptie worden geplaatst ter voorkoming van ongewenste reflecties op de gevels.

Geadviseerd wordt om de uitwerking van de plannen in nauw overleg met de Milieudienst Zuidoost-Utrecht plaats te laten vinden.

4.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze Wet komt onder hoofdstuk 5.2: luchtkwaliteitseisen in de Wet milieubeheer. De Wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Ter uitwerking van de Wet luchtkwaliteit treden een aantal besluiten en regelingen in werking.

Van belang voor deze ontwikkeling zijn het Besluit niet in betekenende mate (Besluit nibm), de onderliggende Regeling niet in betekenende mate en de Regeling beoordeling luchtkwaliteit. Het Besluit nibm bepaalt dat een ontwikkeling tot februari 2009 niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie luchtvervuiling als deze minder dan 1% van de grenswaarde, ofwel 0,4 microgram per m³, bijdraagt aan de concentraties luchtvervuiling. Wanneer een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt kan de toetsing aan de grenswaarden achterwege blijven.

In februari 2009 treedt het NSL (Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit) in werking. Vanaf die datum wordt als niet in betekenende mate grens de 3% aangehouden, ofwel 1,2 microgram per m³. Een hulpmiddel voor de toepassing hiervan is de Regeling niet in betekenende mate. In deze regeling is vastgelegd dat in geval van één ontsluitingsweg een plan tot 500 woningen als niet in betekenende mate wordt aangemerkt tot februari 2009. Vanaf februari 2009 worden 1.500 woningen, waarbij sprake is van één ontsluitingsweg, aangemerkt als zijnde niet in betekenende mate.

Het Besluit nibm bevat echter een anticummulatieregeling. Deze anticummulatieregeling stelt dat indien er meerdere verschillende plannen worden gerealiseerd en de verkeersafwikkeling plaatsvindt over dezelfde wegen er een luchtkwaliteitsonderzoek moet worden uitgevoerd. De bijdrage hiervan zal moeten worden getoetst aan de nibm grens.

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

In het plan worden maximaal 37 woningen gerealiseerd. Dit aantal is lager dan het aantal (500 woningen) dat in de Regeling nibm is opgenomen, zodat dit project aangemerkt kan worden als zijnde niet in betekenende mate. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling op de Varkenswei voldoet aan het wettelijk kader, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer.

4.4 Externe veiligheid

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Deze risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. De $PR 10^{-6}$ is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.
- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht). De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, dus ook als de OW niet wordt overschreden.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen.

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), de zogenaamde mobiele bronnen, het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor stationaire inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.). Hiervoor geldt het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (in combinatie met de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen) dat in oktober 2004 van kracht is geworden.

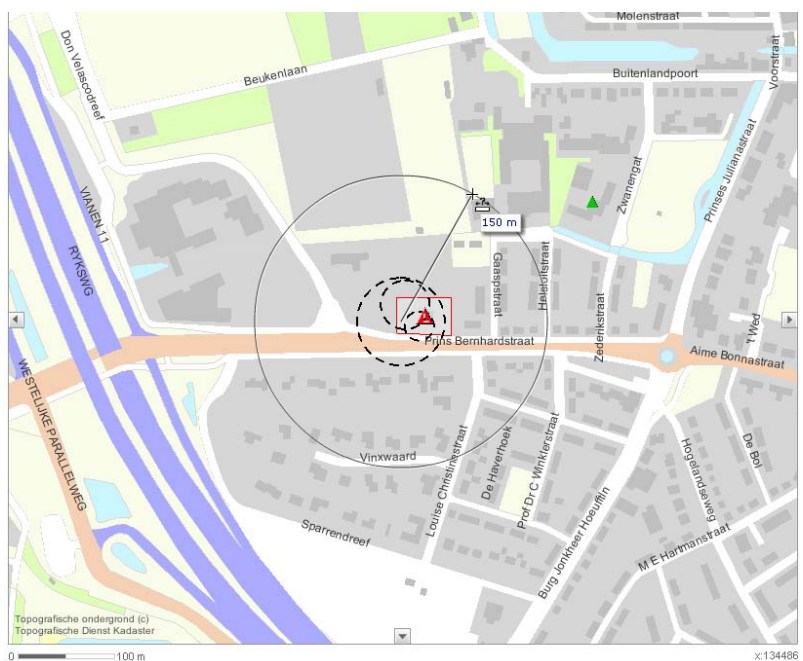
Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht is een inventarisatie van de externe veiligheidssituatie t.b.v. het voorliggende bestemmingsplan uitgevoerd. Dit onderzoek maakt deel uit van het reeds genoemde Milieuadvies uit paragraaf 4.1. De bevindingen worden in onderstaande samengevat.

Risicovolle inrichtingen

Ten zuidwesten van het plangebied is een risicovolle inrichting aanwezig, te weten het LPG-tankstation (Total Vinxwaard) aan de Prins Bernhardstraat 49, zie bijgaande figuur). Voor het plaatsgebonden risico (grenswaarde $PR=10^{-6}$) geldt een veiligheidscontour van 35 meter. Deze contour ligt ruimschoots buiten het plangebied zodat er zich wat dat betreft geen problemen voordoen.

Voor het groepsrisico bestaat het invloedsgebied een cirkel met een straal van 150 meter vanaf het vulpunt van de LPG-installatie. Dit betekent dat het meest zuidwestelijke deel van het plangebied binnen het invloedsgebied ligt.



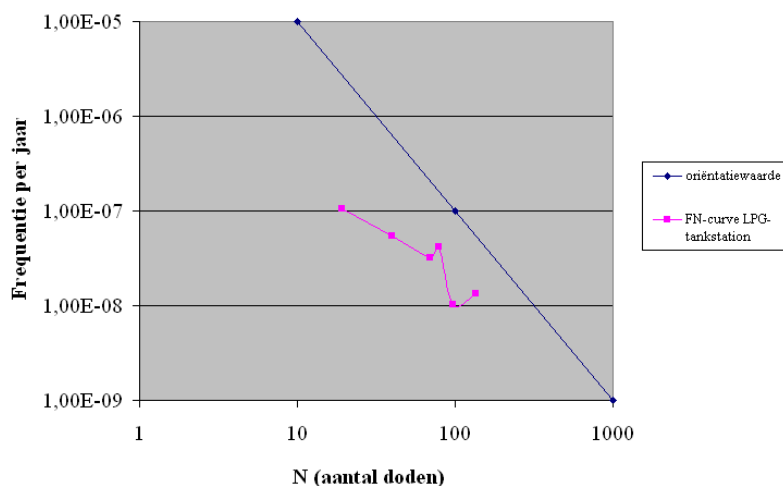
Detailkaart omgeving LPG-tankstation aan de Prins Bernhardstraat 49
Bron: Milieudienst Zuidoost-Utrecht

De Milieudienst Zuidoost-Utrecht heeft aan de hand van het Stappenplan groepsrisicoberekening LPG tankstations (RIVM, versie december 2007) het groepsrisico vanwege het LPG-station aan de Prins Bernhardstraat 49 berekend. Deze berekening gaat uit van een situatie waarbij het tankstation

wordt bevoorraad door een LPG-tankauto, die niet is voorzien van een hittewerende coating, als bedoeld in het LPG Convenant. Dit is in feite een "worst case" berekening, aangezien het groepsrisico lager uitvalt als de tankauto's wel van hittewerende coating zijn voorzien (wat in principe na 2010 het geval moet zijn).

Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

Aan de hand van de berekening blijkt dat het GR maximaal 0,26 maal de oriëntatiewaarde bedraagt. Een en ander is in bijgaande figuur grafisch weergegeven, waarbij het groepsrisico (paarse curve) in relatie tot de oriëntatiewaarde (zwarte lijn) staat. Alleen als de paarse curve boven de zwarte lijn ligt is sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde, wat niet het geval is.



FN-curve LPG-tankstation in relatie tot de oriënterende waarde
Bron: Milieudienst Zuidoost-Utrecht

Transportroutes

Er zijn geen transportroutes aanwezig waarvan de risicocontouren de plangrens overschrijden.

4.5 Bodem

Algemeen

Het is wettelijk geregeld (bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwiteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de bouwaanvraag te worden geweigerd.

Bodem- en grondwaterkwaliteit in relatie tot het plangebied

In het kader van de beoogde planontwikkeling op de Varkenswei is door UDM midden B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (kenmerk: 06.04.0030, 2 maart 2006).

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de grond en het grondwater maximaal licht verontreinigd zijn met enkele zware metalen en PAK. Het uitgevoerde bodemonderzoek geeft echter geen aanleiding tot verder onderzoek.

Ondergrondse tank

Tijdens werkzaamheden op het terrein is een ondergrondse tank aangetroffen. Voor de sanering van deze tank is een bodemonderzoek uitgevoerd (UDM midden B.V., UDM/08-04-0157, 7 juli 2008). Daarbij is alleen in de ondergrond een lichte verontreiniging met minerale olie aangetroffen. De tank is inmiddels verwijderd. Het saneringscertificaat en de vernietigingsverklaring maken deel uit van het document 'Bijlagen behorend bij de plantoelichting van het bestemmingsplan Varkenswei', dat separaat is toegevoegd.

Het uitgevoerde bodemonderzoek geeft geen noodzaak tot verdere sanerende maatregelen.

Slootdempingen

In het milieuvadvis van de Milieudienst Zuidoost-Utrecht wordt opgemerkt dat op het terrein verschillende slootdempingen aanwezig zijn. Eén gedempte sloot is met het verkennend bodemonderzoek bevestigd (boring 6). Ter plaatse van deze gedempte sloot zijn geen bodemvreemde materialen aangetroffen. Vooralsnog hoeft voor de bouwvergunning de bodemkwaliteit ter plaatse van de voormalige sloten niet verder te worden onderzocht. Echter, als tijdens ontgravingswerkzaamheden voor de bouw bodemvreemd materiaal wordt aangetroffen, moet het werk direct worden gestaakt en contact worden opgenomen met de Milieudienst Zuidoost-Utrecht. Het aangetroffen bodemvreemde materiaal is dan mogelijk te relateren aan de gedempte sloten. In overleg met de Milieudienst moet worden bepaald hoe met dit aangetroffen materiaal zal worden omgegaan.

Geconcludeerd wordt dat de bodem geschikt is voor het beoogde doel (woningbouw).

4.6 Water

Algemeen

Om waterbeheer en ruimtelijke ordening goed op elkaar af te stemmen is de watertoets ontwikkeld. Met deze watertoets moet duidelijkheid worden geboden over de randvoorwaarden die gelden voor ruimtelijke en/of stedenbouwkundige aanpassingen ten opzichte van het oppervlakte- en grondwater in het plangebied en omgeving. Zo dient bij de aanleg van nieuw verhard oppervlak o.a. inzicht geboden te worden hoe wordt omgegaan met de opvang van hemelwater.

Het waterschap Rivierenland is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater.

In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak in risicogebieden moet worden gecompenseerd met extra waterberging. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en

daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen. Ook bestaat er de mogelijkheid om het water af te voeren via de bestaande watergangen.

Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen

Huidige situatie

De Varkenswei is gelegen ten zuidwesten van de oude binnenstad en wordt omsloten door het Zwanengat, Buitenlandpoort, de schaatsbaan en de Zederik. Alle bebouwing is reeds gesloopt en bestond uit de scholen de Brug en het Oosterlicht College. Het oorspronkelijke verhard oppervlak (delen zijn reeds in 2003 gesloopt) van circa 11.800 m² voert af op het bestaande gemengde rioolstelsel.

Het maaiveld ter plaatse is relatief laag gelegen (gemiddeld NAP + 1,65 meter). Het peil in de Zederik bedraagt NAP + 0,90 meter. Het peil in de stadsgracht bedraagt NAP + 1,00 meter.

Toekomstige situatie

In de Varkenswei vindt een herontwikkeling plaats, bestaande uit woningbouw en een herinrichting van het schoolterrein.

Alleen de woningbouwontwikkeling wordt in voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Het gaat daarbij om 14 nieuw te bouwen woningen ten zuiden van de reeds bestaande woningen aan de Buitenlandpoort en 13 woningen ten westen daarvan (tezamen het Hofcluster), alsmede 10 zogenaamde patiowoningen aan de zijde van de schaatsbaan (het Buitenlandpoortcluster).

Riolering

In het gebied ligt reeds een gemengd stelsel. Er zal een gescheiden stelsel worden aangelegd, waarbij tevens een regenwaterriool in het Zwanengat wordt aangelegd. De wegen en de daken worden van het gemengde stelsel afgekoppeld en zullen op de Zederik gaan lozen. Het is daarbij belangrijk dat de daken en bijbehorende voorzieningen die het hemelwater op het oppervlaktewater afvoeren uitgevoerd worden in niet-uitlogende materialen. Tevens wordt het hemelwater van wegen (incl. parkeerplaatsen) via een nog nader te bepalen voorziening (bijv. lamellenfilter, berm, wadi, grindkoffer) op het oppervlaktewater geloosd. Bij de uiteindelijke uitwerking van de plannen wordt hiermee rekening gehouden.

Daarnaast wordt het bestaande rioolgemaal nabij de Varkenswei van het gemengde stelsel aangepast.

Drainage

Overeenkomstig het advies van het waterschap is een bouwpeil van minimaal 1,90 meter +NAP het uitgangspunt. Daar waar mogelijk wordt het bouwpeil hoger gelegd.

In het plan wordt daarnaast grondwaterneutraal gebouwd. Om wateroverlast nabij bestaand gebied te voorkomen kan het in specifieke gevallen echter nodig zijn om een drainagestelsel aan te leggen. Nabij bestaand gebied zijn immers beperkingen waardoor het niet overal mogelijk is de gewenste ophoging te realiseren. Tevens wordt in specifieke extreme situaties niet uitgesloten dat drainage benodigd zal zijn in de toekomst.

Ook wordt in de beoogde planvorming de mogelijkheid geboden om kruipruimteloos te bouwen. Hiervoor zal een geohydrologisch advies worden opgesteld.

Hydrologisch neutraal bouwen

Conform het beleid van het waterschap dient hydrologisch neutraal gebouwd te worden. In de oorspronkelijke (bestaande) situatie was in het plangebied 11.800 m² verhard oppervlak aanwezig. In de plansituatie wordt circa 10.372 m² verhard oppervlak aangebracht.

Deze hoeveelheid is opgebouwd uit 3.440 m² in de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 6.932 m² in de bestemming 'Wonen' (5.302 m² bouwvlakken en 1.630 m² verharding op erven). Hierbij is gerekend met een verhardingsgraad van 60% voor de erven.

Per saldo wordt er dus 1.428 m² minder verhard oppervlak binnen de plangrenzen aangebracht. Watercompensatie als gevolg van een toename het verharde oppervlak is derhalve niet van toepassing.

Er wordt voor de doorstroming wel een nieuwe (water)verbinding tussen de bestaande watergangen in het noorden en zuiden van het plangebied gecreëerd. Deze waterloop is ca. 3 meter breed.

Bovenstaande wateraspecten zijn in overleg met het waterschap Rivierenland opgesteld. Naar aanleiding van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening wordt opgemerkt dat het aanpassen van watergangen of het aanbrengen van duikers e.d. gebonden is aan de regels van de Keur. In dit kader wordt verwezen naar de 'Keur voor waterkeringen en wateren' waarin de geboden (zoals onderhoudsverplichtingen) en verboden (wat is onwenselijk voor de functie van de watergang) uiteen worden gezet.

4.7 Ecologie

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' en de 'toets in het kader van soortenbescherming'.

Toets in het kader van gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet kent drie typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden;
- Beschermde natuurmonumenten;
- Gebieden die de Minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn).

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Relatie met het plangebied

Het plangebied 'Varkenswei' maakt geen deel uit van een Natura 2000 gebied of beschermd natuurmonument of andere gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur. Ook in de directe omgeving liggen geen Natura 2000 gebieden of beschermde natuurmonumenten.

Toets in het kader van soortenbescherming

De toets in het kader van soortenbescherming is met de wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet (1 juli 2002) wettelijk vastgelegd.

Bij elk plan dat ingrijpt op standplaatsen van planten of verblijfplaatsen van dieren, dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten, die met name genoemd zijn in de Flora- en faunawet.

In deze wet worden beschermde soorten in drie beschermingscategorieën ingedeeld:

Categorie 1	algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2).
Categorie 2	soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.
Categorie 3	zeldzame soorten, Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels). Altijd moet ontheffing aangevraagd worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan alle volgende criteria: én - er sprake is van een in de wet genoemd belang én - er geen alternatieven zijn én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet).

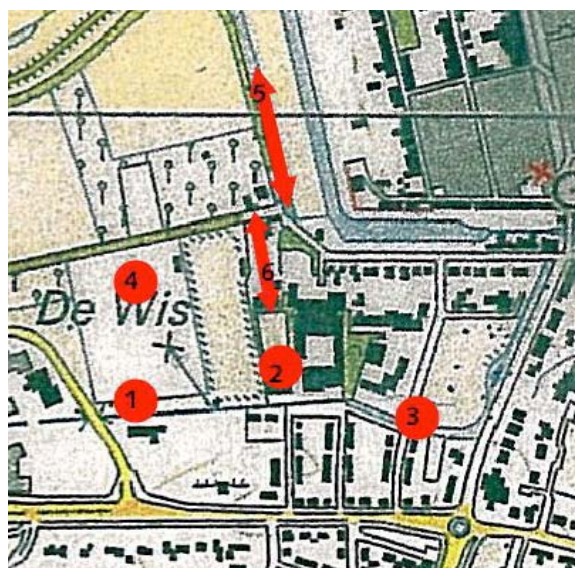
Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het ministerie van LNV. De afweging van het belang van rode lijstsoorten vindt plaats in het spoor van de ruimtelijke ordening.

Relatie met het plangebied

Door Bureau Waardenburg bv, adviseurs voor ecologie en milieu, zijn de ecologische waarden in het gebied 'Varkenswei' onderzocht. Ook maakt de naastgelegen locatie deel uit van het onderzoek. De resultaten en conclusies zijn in het rapport "Inventarisatie Varkenswei, Vianen - Onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet" (rapport nr. 06-164, 14 september 2006) verwoord. De belangrijkste bevindingen die betrekking hebben op het plangebied worden in onderstaande samengevat.

Flora

Door de huidige inrichting van het gebied, bestaande uit o.a. een laagte waarin water



Vindplaatsen beschermde soorten:

1 en 2 = kleine modderkruiper

3 = roepende bosuil

4 = groene specht (locatie onbekend)

5 = vliegroute laatvlieger

6 = vliegroute gewone dwergvleermuis

Bron: Bureau Waardenburg bv

staat als gevolg van de sloop van een schoolgebouw, zijn geen beschermde soorten waargenomen. Op grond van de aanwezige vegetaties en terreinkenmerken worden eveneens geen andere beschermde soorten verwacht.

Vissen

Tijdens de veldbezoeken is de beschermde kleine modderkruiper in de sloot achter de schoolgebouwen waargenomen (zie bijgaande figuur). Het plangebied fungeert als leefgebied voor deze soort. Aangezien er meerdere exemplaren zijn aangetroffen wordt verwacht dat de soort in (vrijwel) alle wateren in het gebied aanwezig is.

Bij uitvoering van de werkzaamheden zal rekening moeten worden gehouden met de aanwezigheid van de beschermde soort kleine modderkruiper. Ontheffing moet worden aangevraagd voor deze soort.

Amfibieën

Tijdens het veldonderzoek zijn enkele algemene soorten amfibieën aangetroffen op diverse locaties in het plangebied. Het betreft de bruine kikker en middelste groene kikker (bastardkikker).

Hoewel er voor de kamsalamander, rugstreeppad en heikikker geen optimaal leefgebied aanwezig is binnen het plangebied, is wel een aanvullende inventarisatie uitgevoerd, aangezien de soorten in de nabije omgeving op meerdere plaatsen voorkomen. Zonder deze aanvullende inventarisatie kon niet worden uitgesloten dat de soorten in het plangebied aanwezig zijn. De strikt beschermde kamsalamander, heikikker en rugstreeppad zijn echter tijdens de inventarisatie niet in het plangebied waargenomen.

Grondgebonden zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn sporen waargenomen van de mol. Andere (sporen van) zoogdieren zijn niet aangetroffen.

Het plangebied zou vaste rust- en verblijfplaatsen kunnen bieden aan algemene beschermde soorten zoogdieren zoals de egel, wezel, hermelijn en diverse algemene muizensoorten.

Vleermuizen

Het plangebied Varkenswei is geïnventariseerd op vleermuizen. Hierbij zijn voornamelijk gewone dwergvleermuizen waargenomen. Verder zijn een aantal laatvliegers en een overvliegende rosse vleermuis waargenomen. De waarnemingen zijn met name afkomstig uit de bossages en langs het water van de Zederik aan de zuidzijde van het plangebied en het (dieren)parkje ten oosten van Varkenswei (buiten plangebied).

Langs de Beukenlaan zijn relatief weinig waarnemingen van vleermuizen gedaan. Langs de Singellaan is een vliegroute gevonden van enkele gewone dwergvleermuizen en ten westen van het perceel Buitenlandpoort 56 is een vliegroute van laatvliegers waargenomen (zie bijgaande figuur). Er zijn drie laatvliegers waargenomen.

Er zijn echter geen aanleidingen om te veronderstellen dat er verblijfplaatsen van vleermuizen in het gebied aanwezig zijn.

Vogels

Tijdens de quick scan en de inventarisatie naar steenuil zijn in en nabij het plangebied meerdere algemeen in Nederland voorkomende vogelsoorten

(zoals merel, roodborst, koolmees, zanglijster, meerkoet, winterkoning) waargenomen.

De aangetroffen bosuil vormt op de 'lijst van veelvoorkomende vogelsoorten' een uitzondering en geniet meer bescherming. De bosuil is echter buiten het plangebied, in het (dieren)parkje langs de Zederik (ten oosten van Varkenswei), waargenomen. Het is niet bekend waar de soort exact broedt. Het plangebied van Varkenswei is echter niet geschikt.

Ontheffing Flora- en faunawet

De aanvraag voor Ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet artikel 75, vierde en vijfde lid onderdeel c voor het ruimtelijk plan Varkenswei te Vianen is op 4 oktober 2006 bij het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) ingediend.

Bij besluit d.d. 21 maart 2007 (kenmerk: ff75c.06.toek.0348.mo) is ontheffing verleend van de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 9, 11 en 13, eerste lid van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft: het vangen, bemachtigen of met het oog daarop opsporen; het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen; het vervoeren of onder zich hebben van de kleine modderkruiper.

Het bovengenoemde besluit maakt deel uit van het document 'Bijlagen behorend bij de plantoelichting van het bestemmingsplan Varkenswei', dat separaat is toegevoegd.

4.8 Archeologie

Algemeen

Nederland heeft als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

Archeologie in plangebied

In het kader van de voorgenomen herinrichting van het gebied Varkenswei is door Archeologisch Adviesbureau RAAP een archeologisch vooronderzoek middels een bureau- en inventariserend veldonderzoek (RAAP-rapport 1354,

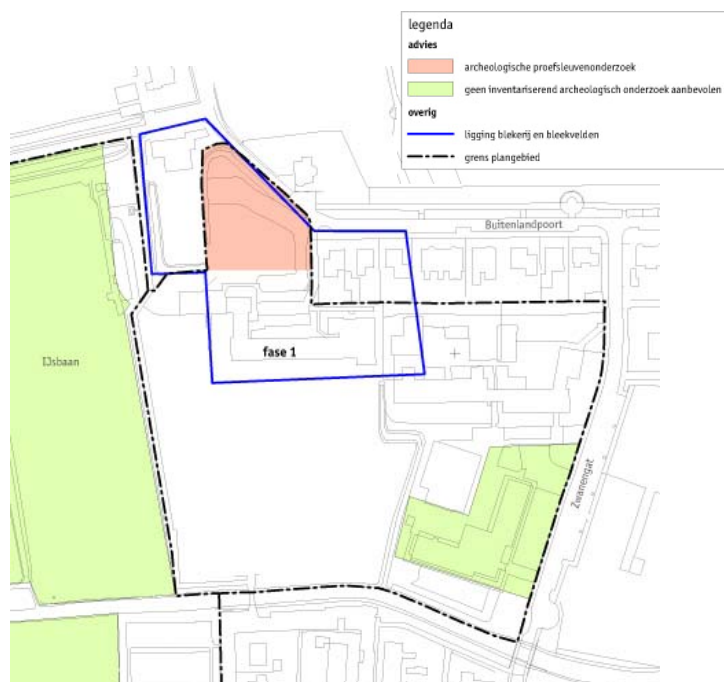
Nr. 0925-6229, augustus 2006) opgesteld. Op zowel de 'Archeologische beleidsadvieskaart' van de gemeente Vianen alsook op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) is immers een deel van het plangebied aangewezen als een gebied met hoge archeologische verwachting.

Tijdens het inventariserend archeologisch onderzoek zijn in het plangebied, binnen 5 m onder het maaiveld (hierna: - Mv), geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van geul-/beddingafzettingen van de Hagestein stroomgordel of oudere stroomgordels. Dit wijkt sterk af van hetgeen op basis van geologisch kaartmateriaal verwacht werd.

Ook zijn er geen duidelijke aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen uit het Mesolithicum t/m de Middeleeuwen aangetroffen. Verspreid over het hele plangebied zijn tot gemiddeld 0,85 m-Mv fragmentjes puin aanwezig. In deze laag zijn ook vaak houtskoolspikkels, mortel en sintels aangetroffen. Vermoedelijk gaat het om (stads)afval dat, op basis van de aardewerkscherven die in deze laag zijn aangetroffen, vanaf de 16^e eeuw op het land is gebracht, wellicht om het gebied iets op te hogen en voor landbouw geschikt te maken. Verspreid in het plangebied worden derhalve greppels uit de 16^e eeuw of later verwacht.

Voorts wordt in het rapport aangegeven dat op basis van een historische kaart uit de 17^e eeuw in het noorden van het plangebied, ten oosten van het perceel Buitenlandpoort 56, de resten van een blekerij uit de 17^e eeuw worden verwacht (zie bijgaande figuur). Naar verwachting bevinden zich in dit deel van het plangebied nog resten van deze blekerij (fundamenten, beerputten, perceelsgreppels e.d.). Omdat deze resten mogelijk meer informatie kunnen opleveren over de blekerij, wordt aanbevolen om ruim voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden in dit deel van het plangebied een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren (zie bijgaande figuur).

De voormalige bleekvelden vallen buiten het proefsleuvenonderzoek. Door middel van een proefsleuvenonderzoek kan worden bekeken of er nog intacte resten van de blekerij aanwezig zijn en of deze resten waardevol genoeg zijn om behouden te worden. Indien de resten behoudenswaardig zijn, kan worden bekeken of ze kunnen worden ingepast in het ontwerp van de nieuwbouw (behoud in situ). Mocht dit niet het geval zijn, dan zullen de resten moeten worden opgegraven (behoud ex situ). Voor het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) verplicht. In dit PvE staan de vraagstellingen en randvoorwaarden beschreven



Voorgestelde locatie proefsleuvenonderzoek
Bron: RAAP-rapport 1354, augustus 2006

waaraan het onderzoek moet voldoen. Het PvE dient door (of in opdracht van) het bevoegd gezag te worden opgesteld en goedgekeurd. Daarnaast wordt in het rapport aangegeven om contact op te nemen met de provinciaal archeoloog van Utrecht.

Op basis van de conclusies uit het bovengenoemde archeologisch rapport wordt het gebied ten oosten van het perceel Buitenlandpoort 56 in voorliggend bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2", omdat de resten van een blekerij uit de 17^e eeuw worden verwacht. Dit betekent dat in iedergeval voor de vaststelling van het bestemmingsplan een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd moet worden om te bepalen of er inderdaad archeologische resten aanwezig zijn die het behouden waard zijn.

Als uit dit onderzoek blijkt dat in het betreffende deel van het plangebied inderdaad behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn, dient het plan zodanig te worden aangepast dat deze resten in de bodem kunnen worden behouden. Is behoud in de bodem niet mogelijk, dan zullen deze resten door middel van een definitief archeologisch onderzoek worden opgegraven.

4.9 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

Algemeen

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen.

Invloed omgeving op plangebied

Door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht is onderzocht of er zich in de omgeving van Varkenswei bedrijven bevinden die in hun bedrijfsuitvoering belemmerd kunnen worden als gevolg van de geplande woningbouw.

Geconcludeerd wordt dat, behalve een LPG-tankstation gelegen aan de Prins Bernhardstraat, er in de omgeving van het plangebied geen bedrijven gesitueerd zijn waarvan de vergunde milieuruimte door de geprojecteerde woningbouw beïnvloed zou kunnen worden.

De risico-situatie van het LPG-tankstation is reeds uitgewerkt in het kader van het aspect externe veiligheid (zie paragraaf 4.4).

Daarnaast grenst het plangebied aan een basisschool. Op basis van VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2007) blijkt dat op een dergelijke inrichting de onderwijs SBI-code 801 en 802 van toepassing is met de volgende bijbehorende hinderzones (streefafstanden) die bij een ruimtelijke ontwikkeling in acht genomen moeten worden:

- Geur 0 meter;
- Stof 0 meter;
- Geluid 30 meter;
- Gevaar 10 meter.

Belangrijkste in deze is de streef afstand voor geluid van 30 meter. Deze afstand geldt vanaf de rand van het schoolplein.

Invloed plangebied op omgeving

In het plangebied wordt voornamelijk woningbouw gerealiseerd, wat geen belemmering voor de omgeving betekent.

5. PLANBESCHRIJVING

Op basis van de inventarisatie en analyse uit de voorgaande hoofdstukken zijn vanuit verschillende invalshoeken diverse doelstellingen en uitgangspunten te formuleren die in dit bestemmingsplan hun beslag krijgen. Vervolgens wordt de toekomstige situatie van Varkenswei beschreven, waarbij de in de inleiding benoemde stedenbouwkundige verkaveling en het daaruit voortvloeiende beeldkwaliteitplan als leidraad dient.

5.1 Algemeen

In het gebied de Varkenswei wordt op het terrein van het voormalige Oosterlicht College een nieuwe inrichting voorgestaan. Het betreft de ontwikkeling van 37 eengezinswoningen waarvan 6 starterwoningen. Hiervoor is een stedenbouwkundig plan opgesteld waarin wordt uitgegaan van een zogenaamd 'Strokenmodel' (d.d. 10 april 2008 vastgesteld door de gemeenteraad). Kenmerken van het 'Strokenmodel' zijn onder meer:

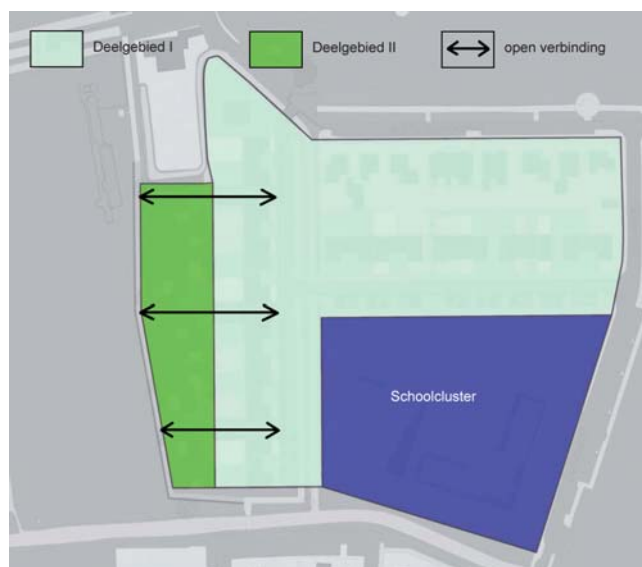
- een duidelijke scheiding van de verschillende functies (clusters) door een openbare groenstrook;
- bijzondere woonvorm in patiotype;
- hoge beeldkwaliteit in de vorm van moderne architectuur refererend aan Buitenlandpoort;
- een duidelijke beëindiging van de ontsluiting.

Op deze locatie, aan de rand van de historische binnenstad van Vianen, wordt een gemengd woonmilieu met een stedelijk karakter geambieerd. Daarnaast wordt het schoolgebouw van De Brug vervangen door nieuwbouw. Deze twee projecten zijn gecombineerd in een stedenbouwkundig ontwerp voor de Varkenswei, waarbij wordt opgemerkt dat enkel de beoogde woningbouw in voorliggend bestemmingsplan planologisch-juridisch mogelijk wordt gemaakt.

5.2 Stedenbouwkundig ontwerp

De nieuwbouwopgave voor de Varkenswei is een inbreiding in het bestaande woongebied van Vianen; er wordt nabij de 'oude stad' gebouwd. Het stedenbouwkundig ontwerp is daarom gebaseerd op de bestaande kwaliteit van het 'oude Vianen'. De kleinschaligheid van de locatie leent zich voor een specifiek en kleinschalig ontwerp, dat reageert op haar directe omgeving.

Er is daarom een nieuw woongebied ontworpen dat weliswaar projectmatig (in één keer) wordt gebouwd maar toch de uitstraling heeft van een stukje stad dat



*Deelgebieden inrichting Varkenswei
Bron: Beeldkwaliteitsplan Varkenswei, RRog,
stedenbouw en landschap*

een natuurlijke groei heeft doorgemaakt. Een nieuw stukje Vianen met een herkenbare identiteit.

Het stedenbouwkundig ontwerp voor de Varkenswei is daarom opgebouwd uit twee delen: het *Hof (I)* en *Buitenlandpoort (II)*, zie bijgaande figuur (vorige bladzijde).

Eerstgenoemde deel bestaat uit in totaal 27 woningen, waarin een combinatie van een vrijstaande woningen, geschakelde woningen en rijwoningen wordt voorgestaan. De voorzijde van de woningen is gericht op het nieuwe schoolcluster en op de nieuw te maken infrastructuur die hier rondom ligt. Dit deelgebied sluit zoveel mogelijk aan bij de aan het gebied grenzende bestaande verkaveling langs de Buitenlandpoort. De ruimtelijke verschijningsvorm van het gebied, alsmede de maat en schaal van de nieuw op te richten woningen, moet zoveel mogelijk aansluiten bij de kleinschalige stedelijke uitstraling van haar omgeving.



Beoogde inrichting Varkenswei
Bron: Beeldkwaliteitsplan Varkenswei, RRog, stedenbouw en landschap

Het tweede deelgebied Buitenlandpoort grenst direct aan de schaatsbaan (Bosbaan). Hier wordt de overgang van bebouwing naar het 'open' grasland voorgestaan. Om dit te benadrukken worden zogenaamde patiowoningen gecreëerd, die door hun afwijkende bebouwingstypologie en bouwhoogte (max. 4,5 meter, met incidenteel een bebouwingsaccent naar 6,5 meter) eveneens voor een afwisselend beeld zorgen. Het handhaven van het recreatief wandelpad door het in ruime mate aanwezige groen zorgt tevens voor een goede wandelverbinding in het wandelnetwerk van Vianen.

Daarnaast is het belangrijk dat er in het plan voldoende parkeergelegenheid wordt gecreëerd. Een sluitende parkeerbalans is hierbij het uitgangspunt, waarbij de onderstaande normering wordt gehanteerd:

- Dure woning: 2,0 pp / woning (waarvan minimaal 1 pp op eigen terrein);
- Middeldure woning: 1,8 pp / woning;
- Goedkope woning: 1,5 pp / woning.

De centrale afwikkeling van het (gemotoriseerde) verkeer als gevolg van de nieuwe invulling vindt plaats middels een nieuw aan te leggen weg parallel aan de Buitenlandpoort en staat in verbinding met het Zwanengat.

De ontsluitingsweg in het noordoosten van het plangebied (aansluiting Buitenlandpoort) wordt daarentegen alleen in geval van calamiteiten opengesteld voor hulpdiensten.

In verband met onderhoudswerkzaamheden van een infiltratiepunt in het zuiden van het plangebied, loopt de nieuw aan te leggen weg (van noord naar zuid) door tot aan de grens van het plangebied. Daarbij kan op termijn wellicht worden aangesloten op een nieuw aan te leggen weg in de richting van de Don Velascodreef.

5.3 Inrichting

Het is de bedoeling om in het gebied de Varkenswei eigentijdse woningen te bouwen die hun identiteit ontleen aan de bestaande omgeving. In het stedenbouwkundig plan zijn twee specifieke ontwerpbeelden van toepassing; de oude stadswal die als inspiratiebron dient voor de patiowoningen en de woningen aan de Buitenlandpoort die als inspiratiebron dienen voor de geschakelde en vrijstaande woningen.

In het genoemde 'Beeldkwaliteitsplan Varkenswei Vianen' worden strikte criteria opgesomd waaraan bij de verdere uitwerking van de plannen getoetst wordt. Hoewel een aantal van deze criteria betrekking heeft op het aspect welstand, geeft het wel een goed beeld wat met de uiteindelijk inrichting beoogd wordt. In onderstaande worden deze criteria opgesomd.

Deelgebied 1: geschakelde en vrijstaande woningen

- Er moet een gevarieerd beeld worden ontworpen;
- De woningen hebben kappen;
- Er is variatie in de kapvorm en in de kaprichting;
- De bouwhoogte van de woningen is vergelijkbaar met de woningen aan de Buitenlandpoort.

- De woningen worden in karaktervol metselwerk gebouwd;
- Andere materialen dan metselwerk worden bij uitzondering toegepast voor accenten;
- Het kleuropal van de woningen dient vergelijkbaar te zijn met het kleuropal van de woningen aan de 'Buitenlandpoort'.
- Er moet in de kleurstelling een duidelijk contrast worden gemaakt met het schoolcluster (school de Brug);
- De tuinen worden meeontworpen, waarbij er specifieke aandacht geschonken moet worden aan het plaatsen van bijv. auto's, klinkers, fietsen, en dergelijke;
- De overgangen naar de openbare ruimte moeten worden meeontworpen, in een vergelijkbare kwaliteit als de woningen;
- Opties moeten worden meeontworpen.

Deelgebied 2: patiowoningen

- De woningen zijn patiowoningen. Dit betekent dan ook dat de tuinen binnen de gebouwde massa worden opgelost. Tuinen aan de buitenzijde van de woning zijn niet toegestaan;
- Er moet een antwoord worden gegeven op het ontwerp van een eenduidig beeld, waarbij de individuele woning 'achter de muur', zorgt voor variatie (bijv. door plaatsing van specifieke ramen, uitgangen, details);
- Woningen worden hoofdzakelijk in karaktervol metselwerk gebouwd;
- De parkeerhoven dienen te worden meeontworpen;
- De bouwhoogte van de woningen bestaat uit één laag met incidentele toevoegingen op de tweede bouwlaag;
- Opties moeten worden meeontworpen. Hiertoe behoren ook de mogelijk te maken toekomstige uitbouwen op de tweede bouwlaag.

Bezonningsstudie

Om inzicht te bieden in de te verwachten schaduweffecten van de nieuwe inrichting op de omgeving is een bezonningsstudie opgesteld. De hoogte, breedte, diepte en lengte van de nieuwe bebouwing is op basis van het stedenbouwkundig plan voor de Varkenswei in een 3D model vertaald. De schaduwwerking van de bebouwing is voor verschillende periodes van het jaar (21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december) en verschillende tijdstippen op de dag (9 uur, 12 uur, 15 uur, 18 uur) in het model getoond. De resultaten van de bezonningsstudie maken deel uit van het document 'Bijlagen behorend bij de plantoelichting van het bestemmingsplan Varkenswei', dat separaat is toegevoegd.

Geconcludeerd wordt dat de schaduwwerking alleen in de winterperiode gedurende een groot deel van de dag van invloed is op de percelen aan de Buitenlandpoort. In de overige jaargetijden beperkt de slagschaduw van de nieuwe woningen zich tot de 'eigen' percelen.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008" (SVBP2008), bindende afspraken met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)" van het Ministerie van VROM en "Op de digitale leest", standaard aanbevelingen voor de kaart en de planregels van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan, een uitgave van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting.

De SVBP2008 is een landelijke standaard en opvolger van de SVBP2006, en zal 1 januari 2010 verplicht worden. De basis is gelegd in de nieuwe Wro, die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zullen wettelijk worden verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening.

Om de digitale plannen op een goede manier te implementeren, is besloten tot een overgangstermijn: een periode waarin digitale en analoge plannen beide gemaakt, vastgesteld en gebruikt mogen worden.

De overgangsperiode voor de digitale verplichtingen betekent niet dat er tot 1 juli 2009 geen plannen digitaal gemaakt en/of beschikbaar gesteld kunnen worden. Besloten is om het bestemmingsplan "Varkenswei" conform de landelijke RO-standaarden (2008) op te stellen en daarmee het plan 'klaar te maken' voor de digitale verplichting vanaf 1 januari 2010.

Samengevat zijn de volgende data van belang:

- *vanaf 1 juli 2008 is de nieuwe Wro (exclusief digitale verplichting) van kracht;*
- *vanaf 1 januari 2010 is de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP2008) van kracht;*
- *vanaf 1 januari 2010 worden de digitale verplichtingen van kracht.*

6.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Voor de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart en aan de hand van luchtfoto's. Straatnamen en huisnummers zijn op de kaart weergegeven. De kaart is op een schaal van 1:1000 geplot.

In de legenda is in de verbeelding de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld) en de maand van ter inzage legging. Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

Hoewel het bestemmingsplan "Varkenswei" een ontwikkelingsgericht plan is, zijn wel (gedetailleerde) eindbestemmingen gebruikt om de beoogde stedenbouwkundige opzet (strokenmodel) dwingend te kunnen regelen c.q. te kunnen handhaven. Binnen deze bestemmingen is middels bouwstroken bewust de nodige flexibiliteit gecreëerd om tot een optimaal plan met een hoogwaardige inrichting te komen. De in de bouwvlakken aangegeven maximale goot- en bouwhoogtes, alsmede het maximum aantal wooneenheden bepalen eveneens de ruimtelijke kaders en kunnen van de verbeelding (plankaart) worden afgelezen.

6.3 De planregels

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 gebruikt. De SVBP2008 zal in 2009 verplicht worden voorgeschreven via het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening en de Ministeriële regeling. In dit bestemmingsplan is daarop vooruitgelopen. De analoge verbeelding (plankaart en planregels) is opgesteld volgens het SVBP2008.

In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de 'Bestemmingregels' (artikelen) kennen een standaardopbouw met in het eerste lid de bestemmingsomschrijving, in het tweede lid de bouwregels (met eventuele ontheffingen) en in het derde lid de gebruiksregels (met eventuele ontheffingen).

6.4 Dubbelbestemming

In het plangebied komt een dubbelbestemming voor (Waarde-Archeologie 2). Om ook in de planregels van de onderliggende bestemming al duidelijk te maken dat er nog een dubbelbestemming geldt, is in de desbetreffende bestemmingsomschrijvingen telkens verwezen naar de dubbelbestemming. De regels van de dubbelbestemming hebben voorrang. Bouwen of aanleggen volgens de onderliggende bestemming is pas mogelijk als dat verenigbaar is met de te beschermen waarden (zie ook artikel 9).

6.5 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij de SVBP2008 en de NIROV-uitgaven: "Op dezelfde (digitale) leest".

Artikel 3 Bedrijf

Omdat het plangebied in hoofdzaak is aan te merken als een "rustige woonomgeving", is voor de reeds aanwezige nutsvoorziening een zogenaamde

maatbestemming opgenomen. Dit betekent dat de bestemming bedrijf een aanduiding 'nutsvoorziening' (nv) heeft gekregen. In een rustige woonomgeving kan een nutsvoorziening derhalve niet zomaar worden vervangen door een ander bedrijf met werknemers, bevoorrading en bezoekers. Daarom is de vestiging van een ander bedrijf op de locatie van een nutsvoorziening uitgesloten.

Artikel 4 Groen

Deze bestemming betreft gronden die in principe voor functioneel groen zijn bedoeld. Binnen deze bestemming zijn paden en verhardingen toegestaan. De gronden mogen echter niet voor parkeren worden gebruikt.

In de bestemming is conform het beleid van de gemeente Vianen een mogelijkheid opgenomen voor kleinschalige evenementen zoals een buurtbarbecue of kinderspeeldag. Op hetzelfde stuk groen mag hooguit 3 keer per jaar een dergelijk evenement worden gehouden. Een evenement mag niet langer dan 1 dag duren.

Voor meerdaagse of grootschaliger evenementen (zoals bijvoorbeeld een kermis) is een ontheffing nodig.

In het groen zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een hoogte van maximaal 2 meter (hekwerken/straatmeubilair). Daarbij is rekening gehouden met het feit dat straatverlichting en bewegwijzering vergunningvrij zijn en ook voor speeltoestellen tot 3 meter geen bouwvergunning nodig is.

Artikel 5 Tuin

Deze bestemming is uitsluitend gebruikt in combinatie met de woonfunctie. In de tuin zijn in beginsel geen gebouwen toegestaan, met dien verstande dat erkers toelaatbaar zijn als de voorgeschreven maatvoering niet wordt overschreden. Ook overkappingen boven de voordeur zijn toelaatbaar binnen de voorgeschreven maximale maatvoering (zie algemene ontheffingen).

Artikel 6 Verkeer-Verblijfsgebied

Deze bestemming is gebruikt voor de (wijk)ontsluitingswegen die nadrukkelijk een verblijfsfunctie hebben. Straatmeubilair is ondermeer toegestaan.

In de bestemming is conform het beleid van de gemeente Vianen een mogelijkheid opgenomen voor kleinschalige evenementen zoals een buurtbarbecue of kinderspeeldag. Er mag hooguit 3 keer per jaar een dergelijk evenement worden gehouden. Een evenement mag niet langer dan 1 dag duren.

Voor meerdaagse of grootschaliger evenementen (zoals bijvoorbeeld een kermis) is een ontheffing nodig.

In de bestemming verkeer-verblijfsgebied zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een hoogte van maximaal 2 meter (hekwerken). Daarbij is rekening gehouden met het feit dat straatverlichting en bewegwijzering (verkeersgeleiding, verkeersregeling, wegaanduiding), bushokjes en afvalcontainers (maximaal 4 m² en 2 meter hoog) vergunningvrij zijn. Ook zijn duikers binnen de bestemming toelaatbaar.

Omdat de ontsluitingsweg in het noordoosten van het plangebied (aansluiting Buitenlandpoort) alleen in geval van calamiteiten opengesteld voor autoverkeer is hiervoor een specifieke aanduiding opgenomen, 'specifieke vorm van verkeer- calamiteiten ontsluiting' (sv-cal).

Artikel 7 Water

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande en nieuw aan te leggen watergangen. Binnen deze bestemming zijn ook bruggen, duikers en andere kunstwerken toelaatbaar.

Artikel 8 Wonen

Binnen deze bestemming zijn alleen grondgebonden woningen toegestaan, en geen gestapelde woningen.

Bouwvlak

De bestemmingsplankaart is afgestemd op de meest recente verkaveling voor het gebied, het 'Strokenmodel' zoals opgenomen in de 'Beeldkwaliteitsplan Varkenswei Vianen', van oktober 2008. Op ondergeschikte onderdelen zou die verkaveling echter nog aangepast/geoptimaliseerd kunnen worden. In dit stadium van de voorbereiding biedt het bestemmingsplan daartoe nog enige flexibiliteit. Zo is in de verbeelding (op de plankaart) gekozen voor ruime bouwstroken waarin nog van woningtype kan worden gewisseld. Om toch enigszins rechtszekerheid te bieden aan de omliggende woningen worden wel de maximale wooneenheden vastgelegd.

De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen (hoofdgebouwen) staan eveneens op de plankaart. De goothoogte bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter. In de bouwregels is bepaald dat de gebouwen met een kap moeten worden gebouwd. De kapvorm en dakhelling enz. worden in het kader van de welstand getoetst aan het beeldkwaliteitsplan. Bijgebouwen/aan- en uitbouwen kunnen naar keuze met of zonder kap worden gebouwd, maar als een kap is voorzien dient deze dezelfde dakhelling als de kap van het hoofdgebouw te hebben.

Voor de patiowoningen is een specifieke regeling opgenomen. Daar bedraagt de bouwhoogte (plat dak) maximaal 4 meter met dien verstande dat ten behoeve van een hoogte accent op de woning, plaatselijk een hoogte van 6,5 meter is toegestaan. Een dergelijk hoogteaccent mag niet meer dan 33% van het bij het bouwperceel behorende bouwvlak beslaan. Op die wijze kan er in het hoogteaccent tenminste 1 kamer met trapopgang worden gerealiseerd. Ook de bijgebouwen/aan- en uitbouwenregeling is niet van toepassing op de patiowoningen. Deze zijn immers in het hoofdgebouw opgenomen.

Erfbebouwingsregeling

Buiten het bouwvlak is per woning nog maximaal 60 m² aan bijgebouwen/aan- en uitbouwen toegestaan met dien verstande dat het bij de woning behorende bouwperceel voor niet meer dan 60% mag worden bebouwd. De beoogde patiowoningen vormen hierop een uitzondering. Het bijbehorende bouwperceel van deze woningen mag voor maximaal 90 % worden bebouwd.

De hoogte van bijgebouwen/aan- en uitbouwen is beperkt omdat deze tot aan de grens van het buurperceel kunnen worden gebouwd. Uitgegaan wordt van een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 meter en 4,5 meter.

Bijgebouwen/aan- en uitbouwen moeten wel achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd. Bij vrijstaande woningen of twee-onder-één-kappers bedraagt die afstand tenminste 4 meter, en bij de hoekwoningen van een rijtje woningen bedraagt die afstand tenminste 3 meter. Bij de vrijstaande woningen en twee-onder-één-kappers kan op die wijze worden voorkomen dat de gevelwand (het straatbeeld) helemaal dicht loopt met bebouwing. Bij de hoekwoning moet deze afstand er vooral voor zorgen dat de verkeersveiligheid op straathoeken niet wordt belemmerd door bebouwing die het uitzicht ontnemt.

Tuin

Voor de bouw mogelijkheden aan en bij een woning is het bestemmingsplan van belang, maar ook het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb). In dit bestemmingsplan is daarom nauw aangesloten bij de systematiek van het Bblb. In hoofdlijnen komt die systematiek er op neer dat er aan de voorkant van de woning niet mag worden gebouwd, en dat er achter en naast de woning alleen mag worden gebouwd volgens de regels van het Bblb.

Ook in dit bestemmingsplan is die hoofdlijn het uitgangspunt. Aan de voorkant van de woning hebben de gronden de bestemming tuin gekregen en zijn er geen bouw mogelijkheden. Uitzondering hierop is een erfafscheiding of een ander bouwwerk lager dan 1 meter, alsmede erkers en overkappingen boven de voordeur.

Maximum bebouwingspercentage

De omvang van de bebouwing is beperkt door een combinatie van maximale omvang woning, maximale omvang bijgebouwen/aan- en uitbouwen en een maximum bebouwingspercentage van het bouwperceel. Een bouwperceel mag nooit voor meer dan 60% worden bebouwd, ook niet als het toelaatbare aantal kubieke meters voor de woning en het aantal vierkante meters bijgebouwen/aan- en uitbouwen daartoe nog mogelijkheden zouden bieden. Het maximum bebouwingspercentage is een absolute grens. Naar keuze kan dit worden ingevuld met een hoofdgebouw en/of bijgebouwen/aan- en uitbouwen. Maar daarbij zijn de hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.

Beroep en bedrijf aan huis

De woning mag mede worden gebruikt voor een beroep of bedrijf aan huis. Om zeker te stellen dat de woonfunctie daardoor niet wordt verdrongen is voorgeschreven dat daartoe niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte mag worden aangewend tot een maximum van 100 m². Van belang is ook dat de beroeps- of bedrijfsactiviteiten door de gebruiker van de woning zelf moeten worden uitgeoefend. Verhuur van bedrijfsruimte aan een derde is dus niet mogelijk.

Tot de beroepen aan huis worden de vrije beroepen gerekend zoals bijvoorbeeld de huisarts, tandarts, notaris, architect. Eventuele milieuhinder als gevolg van een beroep aan huis wordt ondervangen door de beperkte omvang die voor deze activiteiten toelaatbaar is. Voor de bedrijven aan huis is

bovendien nog een koppeling gelegd met een staat van bedrijfsactiviteiten aan huis. Zo is een aannemer toelaatbaar zolang hij aan huis vooral spullen opslaat. Een werkplaats aan huis is niet toelaatbaar omdat daar veel meer hinder vanuit gaat die in een rustige woonomgeving niet acceptabel is.

Overig

De ontsluiting van de patiowoningen is middels een aanduiding '(os)' in het plan opgenomen, waarbij wordt opgemerkt dat het een geen openbare ontsluiting betreft, maar een privé weg. In verband met de beoogde flexibiliteit is er een globale zone voor deze ontsluiting opgenomen. Vervolgens is in de planregels aangegeven dat er binnen deze zone een strook van tenminste 5 meter vrij dient te blijven van bebouwing.

Artikel 9 Waarde-Archeologie 2

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor de gebieden waar hoge verwachtingen zijn van de aanwezigheid van archeologische waarden. Alvorens daar mag worden gebouwd of aangelegd is een archeologisch onderzoek nodig. Voor kleine uitbreidingen (maximaal 30 m²) is een uitzondering gemaakt. De kosten van het archeologisch onderzoek staan voor dergelijke kleinschalige bouwwerkzaamheden niet in verhouding tot de omvang en kosten van de verbouwing.

Artikel 10 Anti-dubbelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 11 Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen waar het merendeel van de bebouwing aan voldoet. Er komen echter overschrijdingen voor, waarvoor in het verleden bouwvergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

In de planregels is een algemene gebruiksregel opgenomen in artikel 12. Deze bepaling is van toepassing op het gebruik binnen alle in het plan voorkomende bestemmingen. Daarnaast zijn ook in de verschillende bestemmingen specifieke gebruiksregels opgenomen. Als er in een bestemming niets ten aanzien van het specifieke gebruik is geregeld, wordt verwezen naar de algemene gebruiksregels.

Artikel 13 Algemene ontheffingsregels

Ook voor de ontheffingsregels geldt dat in artikel 13 van de planregels een algemene ontheffingsregel is opgenomen en dat in de verschillende bestemmingen specifieke ontheffingsregels (van de bebouwingsregels en van de gebruiksregels) zijn opgenomen. In de algemene ontheffingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering.

Artikel 14 Algemene procedureregels

Deze procedureregels moeten in acht worden genomen als gebruik wordt gemaakt van een binnenplanse ontheffingen. Omdat het bij een ontheffing om

kleine afwijkingen gaat is een snelle procedure voorgeschreven. De inzage termijn bedraagt twee weken.

Artikel 15 Overige regels

In deze bepaling is opgenomen dat de bouwplannen wel moeten voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Indien niet aan de parkeernormen wordt voldaan kan de bouwvergunning worden afgewezen omdat daartoe onvoldoende ruimte is gereserveerd.

Artikel 16 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 17 Slotregel

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Samen met het bestemmingsplan kunnen exploitatieplannen (ex. art. 6.12 Wro) vastgesteld worden. Op basis van het exploitatieplan worden (plan)kosten verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden bij een bestemmingsplan met enkel conserverende bestemmingen of wijzigingsbevoegdheden. Een exploitatieplan hoeft ook niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden.

Met dit bestemmingsplan is beoogd om woningbouw op een herstructureringslocatie binnen de bebouwde kom van Vianen planologisch mogelijk te maken.

In dit kader is een kostenverhaalovereenkomst (anterieure overeenkomst) met een ontwikkelaar gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt welke ontwikkelingskosten voor rekening van de ontwikkelaar komen en welke kosten de gemeente voor haar rekening neemt.

Aangezien de gronden volledig in eigendom zijn bij de gemeente worden de kosten voor de gemeente, zoals de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de ambtelijke begeleiding, eventuele planschades, via de gronduitgifte verrekend.

Bovenstaande betekent dat bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening zijn diverse instanties benaderd om deel te nemen aan het zogenoemde vooroverleg, te weten:

- Bestuur Regio Utrecht;
- N.V. Nederlandse Gasunie Zoetermeer/Waddinxveen;
- Stedin B.V. (voorm. Eneco netbeheer);
- Rijkswaterstaat Dienst Utrecht;
- Ministerie van Defensie, DGW&T;
- KPN Telecom, vaste net straalverbindingen;
- Oasen N.V. (drinkwater);
- Veiligheidsregio Utrecht;
- Regiopolitie Utrecht, District Lekstroom;
- Provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen;
- Waterschap Rivierenland;
- Kamer van Koophandel Utrecht;
- VROM-Inspectie Regio Noord-West Overheden.

In totaal hebben 9 overlegpartners gereageerd. De reacties zijn in onderstaande samengevat en voorzien van een gemeentelijke toelichting.

1. N.V. Nederlandse Gasunie Zoetermeer / Waddinxveen, Postbus 19, 9700 MA Groningen

Samenvatting reactie

Overlegpartner heeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Standpunt college

Ter kennisgeving aangenomen.

2. KPN Vaste Net W&O BO RNO Straalverbindingen, Postbus 9107, 7300 HR Apeldoorn

Samenvatting reactie

Overlegpartner heeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Standpunt college

Ter kennisgeving aangenomen. De straalpaden lopen buiten het plangebied.

3. Bestuur Regio Utrecht, Postbus 14107, 3508 SE Utrecht

Samenvatting reactie

Overlegpartner heeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het plan is passend binnen het Regionaal Structuurplan (RSP).

Standpunt college

Ter kennisgeving aangenomen.

4. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel**Samenvatting reactie**

a.

Op pagina 17 van de toelichting wordt het waterstructuurplan aangehaald. Dit is niet meer actueel. Het waterschap heeft het waterbeleid vastgelegd in de Strategienota 2006-2009.

b.

Bij de inrichting van het plangebied dient rekening gehouden te worden met het uit te voeren onderhoud van de in de stedenbouwkundige schets opgenomen watergang. Met het plaatsen van bomen en andere objecten langs het water zal de Keur van het waterschap gevolgd moeten worden. Over de toekenning van de status van de watergang in de Legger moet nog overleg gevoerd worden met het waterschap.

Voor een goede waterkwaliteit wordt geadviseerd om de nieuwe watergang in verbinding te brengen met bestaande sloten zodat het water kan rondstromen.

Bladval van bomen langs de sloot heeft ook een negatief effect op de waterkwaliteit.

Voor het hemelwater is gekozen voor een gescheiden rioolstelsel. Om verontreiniging van het oppervlaktewater te voorkomen adviseert het waterschap om het water van de wegen bijvoorbeeld met behulp van een bodempassage te zuiveren. Het waterschap adviseert om het afgekoppelde hemelwater te lozen op de nieuwe sloot waarmee meer doorstroming zal ontstaan. Het waterschap treedt graag in overleg met de gemeente over de inrichting van het rioolsysteem.

c.

De bestemming Water is gebruikt voor de bestaande en nieuw aan te leggen watergangen. Voor aanpassingen aan watergangen of het aanbrengen van duikers e.d. is ontheffing op de Keur van het waterschap nodig. Het Waterschap verzoekt dit in de regels op te nemen.

Standpunt college

Ad a.

De toelichting is hierop aangepast.

Ad b.

Bij de uiteindelijke inrichting van het plangebied zal rekening gehouden worden met genoemde aspecten.

Ad c.

Het college acht opname in de planregels in dit kader overbodig, aangezien het aanpassen van watergangen of het aanbrengen van duikers e.d. reeds gebonden is aan de regels van de Keur. In de plantoelichting is een verwijzing naar de 'Keur voor waterkeringen en wateren', waarin de geboden (zoals

onderhoudsverplichtingen) en verboden (wat is onwenselijk voor de functie van de watergang) uiteen worden gezet, opgenomen.

5. Stedin B.V. (voorm. Eneco netbeheer), Postbus 940, 3000 AX Rotterdam

Samenvatting reactie

Voor het plan Varkenswei beschikt overlegpartner over voldoende capaciteit om uit de bestaande transformatorstations te voeden door een nieuw aan te leggen laagspanningsnet.

Standpunt college

Ter kennisgeving aangenomen.

6. Kamer van Koophandel Utrecht, Kroonstraat 50, 3511 RC Utrecht

Samenvatting reactie

a.

Overlegpartner adviseert om mogelijkheden voor overige bedrijfsmatige activiteiten aan huis (persoonlijke dienstverlening, ambachten e.d.) op te nemen.

b.

De Kamer van Koophandel stelt de volgende begripsomschrijving van beroep aan huis voor: "het in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied, waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft."

Voorts stelt de Kamer van Koophandel de volgende begripsomschrijving van bedrijf aan huis voor: "het in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen door middel van handwerk beroepsmatig verlenen van diensten of uitoefenen van ambachtelijke dan wel kleinschalige bedrijvigheid, waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft."

c.

Tenslotte adviseert de Kamer van Koophandel om beroepsmatige activiteiten direct zonder ontheffing toe te staan. Voor bedrijfsmatige activiteiten hanteert u ontheffing (pagina 15 en 16 regels) op basis van 7 criteria. Voor het eerste criterium verzoekt de Kamer van Koophandel om maximaal 30-50% van de vloeroppervlakte van de woning (hoofdgebouw, aan-, uitbouwen en bijgebouwen) te hanteren, met een maximum van 100 m².

Standpunt college

Ad a.

In de planregels is zowel een beroep als een bedrijf aan huis zonder ontheffing mogelijk gemaakt. Omdat op basis van deze regeling bedrijvigheid wordt mogelijk gemaakt temidden van een woonomgeving zijn daaraan

strengere regels gebonden. Zo is de omvang beperkt tot 25% van de vloeroppervlakte tot een maximum van 100 m². Bij een gemiddelde eengezinswoning van circa 120 m² vloeroppervlakte mag dan 30 m² voor een beroep of bedrijf aan huis worden aangewend. Gelet op de beperkte omvang van de woonkavels in het plangebied is dat geen onredelijke omvang. Bij grotere kavels en woningen zijn bovendien meer vierkante meters mogelijk. De regeling biedt voldoende mogelijkheden voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis. De woonomgeving heeft hier prioriteit, de bedrijvigheid moet zich daar naar schikken.

Om zoveel mogelijk duidelijkheid over de aard van de bedrijvigheid te geven is een Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis opgesteld. De daarin genoemde activiteiten zijn toelaatbaar. Met ontheffing kunnen ook bedrijfsactiviteiten aan huis worden toegestaan die daarin niet zijn genoemd of daarin zijn genoemd in een naast hogere categorie, maar die naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de rechtstreeks toelaatbare activiteiten. Persoonlijke dienstverlening zoals een nailstudio of beautysalon vallen onder de rechtstreeks toelaatbare bedrijfsactiviteiten aan huis. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze reactie aangevuld met een Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis.

Ad b.

De begripsomschrijvingen als opgenomen onder artikelen 1.14 en 1.15 van de planregels zijn gebaseerd op door de gemeenteraad vastgesteld beleid (Nota beroep & bedrijf aan huis, december 2001) en blijven als zodanig gehandhaafd.

Ad c.

Een woning mag wel degelijk zonder ontheffing worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis. Verwezen wordt naar artikel 8.3 van de planregels. De voorwaarden zijn evenals de begripsomschrijvingen gebaseerd op de Nota beroep & bedrijf aan huis en blijven als zodanig gehandhaafd.

7. Provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen, Postbus 80300, 3508 TH Utrecht

Samenvatting reactie

Provincie Utrecht heeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Standpunt college

Ter kennisgeving aangenomen.

8. Oasen N.V. (drinkwater), Postbus 122, 2800 AC Gouda

Samenvatting reactie

Binnen het plangebied ligt een ruwwater transportleiding met een doorsnede van 400 mm, welke mogelijk gezien de planontwikkelingen bebouwd wordt. Dit is voor Oasen geen aanvaardbare situatie.

Overlegpartner verzoekt de leiding op te nemen op de plankaart en in de regels (onderhoud). Bij de leiding hoort een strookbreedte van 5 meter. Op deze strook mogen geen andere bebouwing of belemmeringen uit andere hoofde aanwezig zijn.

Standpunt college

Het bestemmingsplan gaat van de situatie uit dat de leiding weg is voordat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Er is reeds meerdere malen overleg gevoerd over de aanwezigheid van deze leiding.

Op 8 september 2005 is tijdens een bespreking tussen de gemeente en Hydron gesproken over het verleggen van de leiding voor de bouw van Varkenswei.

In september 2007 is overleg gevoerd met Oasen over vervallen van de leiding, omdat in een andere waterwinlocatie zal worden voorzien.

Afgesproken is dat de leiding zal moeten worden verlegd wanneer de leiding niet vóór het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, dan wel de start van de bouwwerkzaamheden binnen het plangebied komt te vervallen in verband met verplaatsing van het waterwingebied.

Uit de notulen van het overleg van 19 februari 2009 blijkt voorts dat er procedures lopen voor de aanwijzing van een nieuw waterwingebied. Oasen zou uitzoeken op welke termijn de leiding als gevolg hiervan zal komen te vervallen.

Op 24 maart 2009 wordt een en ander afgestemd tussen de gemeente en Oasen. Genoemde leiding wordt niet opgenomen op de plankaart en in de regels. De leiding zal vóór de start bouw komen te vervallen, dan wel worden verplaatst.

9. VROM-Inspectie Regio Noord-West Overheden, Postbus 1006, 2001 BA Haarlem

Samenvatting reactie

Overlegpartner heeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Standpunt college

Ter kennisgeving aangenomen.

8.2 **Inspraakprocedure**

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 7 januari tot en met 18 februari 2009 (6 weken) ter inzage gelegen.

In deze periode is door 11 inspekers een reactie ingediend. Deze inspraakreacties zijn in onderstaande samengevat en voorzien van een gemeentelijke toelichting.

1. **Zederikstraat 4, 4132 XD VIANEN**

Samenvatting reactie

a.

De verkeersontsluiting van Varkenswei zorgt voor een onveilige verkeerssituatie.

b.

Inspreker is van mening dat de bestemmingsplanprocedure gestaakt dient te worden omdat er geen projectontwikkelaar zou zijn gevonden.

Standpunt college

Ad a.

Het college verwijst naar het verkeersadvies van DTV consultants, waaruit blijkt dat onderhavig bestemmingsplan nauwelijks effect heeft op de verkeersveiligheid.

Varkenswei sluit aan de oostkant aan op het Zwanengat. Dit is de ontsluiting voor autoverkeer. Aan de noordkant is een aansluiting geprojecteerd die alleen bestemd is voor langzaam verkeer en hulpdiensten.

De toename van het aantal motorvoertuigen als gevolg van de ontwikkeling is dusdanig laag dat op de omliggende wegen, geen doorstromingsproblemen te verwachten zijn. Wat de verkeersveiligheid betreft heeft deze toename van het verkeer nauwelijks effect.

Op de wegvakken Zwanengat, Buitenlandpoort en Lijnbaan zijn voldoende maatregelen genomen om de snelheid en verkeersveiligheid af te dwingen. Elk kruispunt is voorzien van een plateau. In het midden van de wegvakken is een drempel aangelegd om rechtstanden te doorbreken. Ter hoogte van de ingang van de kinderopvang en school zijn voldoende verkeersremmende maatregelen getroffen in de vorm van drempels. Tevens is het Zwanengat en de Buitenlandpoort ingericht als een 30 km/zone. Op het Zwanengat is de te verwachte verkeersintensiteit 593 motorvoertuigen per etmaal. In het drukste uur zijn dit 117 motorvoertuigen, oftewel minder dan twee auto's per minuut. Deze intensiteiten zijn acceptabel en extra maatregelen zijn niet nodig.

Ad b.

Er is inmiddels een projectontwikkelaar gevonden.

Conclusie:

Onderhavige inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan. De procedure wordt voortgezet.

2. Zederikstraat 5, 4132 XD VIANEN

Samenvatting reactie

Inspreker is van mening dat gezocht moet worden naar een andere ontsluitingsmogelijkheid van de wijk, mogelijk waar nu de wandelbrug is gelegen.

Standpunt college

Het college verwijst naar het verkeersadvies van DTV consultants, waaruit blijkt dat de ontsluiting van Varkenswei voldoet.

Varkenswei sluit aan de oostkant aan op het Zwanengat. Dit is de ontsluiting voor autoverkeer. Aan de noordkant is een aansluiting geprojecteerd die alleen bestemd is voor langzaam verkeer en hulpdiensten.

De toename van het aantal motorvoertuigen als gevolg van de ontwikkeling is dusdanig laag dat op de omliggende wegen, geen doorstromingsproblemen te verwachten zijn. Wat de verkeersveiligheid betreft heeft deze toename van het verkeer nauwelijks effect.

Op het wegvak van Zwanengat zijn voldoende maatregelen genomen om de snelheid en verkeersveiligheid af te dwingen. Elk kruispunt is voorzien van een plateau. In het midden van de wegvakken is een drempel aangelegd om rechtstanden te doorbreken. Ter hoogte van de ingang van de kinderopvang en school zijn voldoende verkeersremmende maatregelen getroffen in de vorm van drempels. Tevens is het Zwanengat ingericht als een 30 km/zone. Op het Zwanengat is de te verwachte verkeersintensiteit 593 motorvoertuigen per etmaal. In het drukste uur zijn dit 117 motorvoertuigen, oftewel minder dan twee auto's per minuut. Deze intensiteiten zijn acceptabel en extra maatregelen zijn niet nodig.

Conclusie:

Onderhavige inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

3. Gaaspstraat 15, 4132 XJ VIANEN

Samenvatting reactie

a.

Inspreker stelt dat de luchtkwaliteit zal verslechteren als gevolg van de toename van het verkeer naar en vanuit het plangebied en verwijst naar de Prins Bernhardstraat.

b.

Voorts is inspreker van mening dat met het bestemmingsplan voorbij wordt gegaan aan de bestaande verkeerssituatie, ruimtelijk zicht en woongenot van buurtbewoners.

c.

Er worden te weinig goedkope woningen voor starters gebouwd, aldus inspreker.

d.

Volgens inspreker is de gestelde maximale bouwhoogte van 10 meter te hoog.

e.

In eerder plannen was ter plaatse van het plangebied een park voorzien. Woningen zouden aan de overzijde/achter het plangebied worden gebouwd.

f.

Inspreker betreurt het om in het AD te moeten lezen dat de bestaande voetgangersbrug wordt verwijderd en maakt zich in dat kader zorgen over de veiligheid van jeugd en wandelaars en stelt dat de bouwbrug te onveilig is als alternatief.

Standpunt college

Ad a.

Het college verwijst naar het verkeersadvies van DTV consultants, waaruit blijkt dat onderhavig bestemmingsplan nauwelijks effect heeft op de luchtkwaliteit.

Voorts blijkt uit het onderzoek van de Milieudienst (paragraaf 4.3 van de toelichting), dat geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling op de Varkenswei voldoet aan het wettelijk kader, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer.

Ad b.

Er wordt niet voorbij gegaan aan het feit dat de buurtbewoners de bestaande verkeerssituatie als problematisch ervaren. Vandaar dat is besloten een werkgroep op te richten, waarin buurtbewoners mee kunnen praten en denken over mogelijke oplossingen.

In het kader van onderhavig bestemmingsplan komt alleen de verkeerssituatie binnen en vanuit het plangebied aan de orde.

Het stedenbouwkundige plan is zo opgezet dat er steeds sprake is van een groenbuffer tussen de bestaande woningen en de nieuw te bouwen woningen, in de vorm van voortuinen, achtertuinen, dan wel een strook openbaar Groen. Het laatste is het geval aan de overzijde van de Zederik, ter hoogte van het perceel van inspreker.

In het bestemmingsplan wordt aandacht besteed aan een duidelijke scheiding van de verschillende functies (clusters) door een openbare groenstrook en een hoge beeldkwaliteit in de vorm van moderne architectuur refererend aan de Buitenlandpoort. Hiermee wordt het woongenot beschermd en het uitzicht van de omwonenden zoveel mogelijk beperkt.

Ad c.

Het klopt dat in totaal veel meer starterswoningen moeten worden gebouwd. De nieuwe inrichting van plangebied Varkenswei zal bestaan uit 37 eengezinswoningen, waarvan 6 starterwoningen. Het college acht het aantal starterswoningen in verhouding tot het totaal aantal te bouwen woningen binnen het plangebied voldoende.

Overigens is zowel in de lokale woonvisie als in de lokale prestatieafspraken met Woningbouwvereniging Volksbelang aangegeven, dat woningen voor starters speerpunt van beleid zijn en blijven. In de prestatieafspraken die voortvloeien uit het gestelde in de regionale structuurvisie is afgesproken, dat voor wat betreft de nieuwbouw wordt gestreefd naar de realisatie van 10% starterswoningen.

Ad d.

Het college benadrukt dat het gaat om een maximale bouwhoogte. In conceptbestemmingsplan 'Kom Vianen' is voor de bouwhoogte (10 meter) een standaardmaat gebruikt voor nagenoeg het gehele plangebied bestaande uit de bebouwde kom van Vianen, exclusief de binnenstad, Varkenswei, Helsdingen en Sluiseiland. Dat is gedaan om binnen de stedenbouwkundige opzet van de bestaande wijken wel een modernisering van het woningenbestand mogelijk te maken. Onderhavig bestemmingsplan en bestemmingsplan Helsdingen zijn gelegen in de kom van Vianen en worden omringd door conceptbestemmingsplan Kom Vianen.

In het kader van rechtsgelijkheid sluit de systematiek van de bouwhoogte dan ook aan op de systematiek van bestemmingsplan 'Kom Vianen'.

Qua stijl wordt overigens zeker aangesloten op de bestaande omringende woningen. De woningen zullen bestaan uit één laag (van maximaal 4 meter hoog) met daarbovenop maximaal twee lagen in een dakconstructie. Het college is van mening dat de gestelde maximale bouwhoogte aanvaardbaar is, zeker gezien de ruime afstand van de gevel van de woning van inspreker tot het dichtstbijzijnde bouwvlak.

Ad e.

Binnen het plangebied heeft nooit het plan bestaan om een park aan te leggen. Volgens de structuurschets van 1998 zou er een park worden aangelegd ten noorden van het plangebied. Het totaalplan dat met de structuurschets werd gepresenteerd bleek echter om verschillende redenen niet haalbaar.

Ad f.

De brug wordt verwijderd omdat deze te onveilig is geworden. Tijdens de bouw van de nieuwe woningen zal een nieuwe voetgangersbrug geplaatst worden.

Conclusie:

Onderhavige inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

4. Zederikstraat 12, 4132 XD VIANEN

Samenvatting reactie

a.

Inspreker wil graag deelnemen aan de werkgroep verkeer Varkenswei.

b.

Inspreker wenst de correcte telling uit het verkeersrapport te ontvangen.

Standpunt college

Ad a.

In week 11 is een nieuwsbrief verspreid waarin de stand van zaken rondom de vorming van de werkgroep is verwerkt.

Ad b.

Voor de telling verwijst het college kortheidshalve naar het definitieve verkeersadvies van DTV, als bijlage gevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie:

Onderhavige inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

5. Buitenlandpoort 44, 4132 XD VIANEN

Samenvatting reactie

Volgens inspreker is de maximale bouwhoogte van 10 meter niet in verhouding met de hoogte van de bestaande bebouwing aan de Buitenlandpoort. De nokhoogte van de woning van inspreker komt op 8,40 meter.

Voorts is inspreker bang voor verlies van zoninval in de winter, te weten aan de zuidzijde en de westzijde van zijn perceel, als gevolg waarvan de hobby van inspreker (het houden van een tuinkas met groenten, fruit en planten) in gevaar komt.

Standpunt college

Het college benadrukt dat het gaat om een maximale bouwhoogte. In het conceptbestemmingsplan 'Kom Vianen' is voor de bouwhoogte (10 meter) een standaardmaat gebruikt voor nagenoeg het gehele plangebied bestaande uit de bebouwde kom van Vianen, exclusief de binnenstad, Varkenswei, Helsdingen en Sluiseiland. Dat is gedaan om binnen de stedenbouwkundige opzet van de bestaande wijken wel een modernisering van het woningenbestand mogelijk te maken. Onderhavig bestemmingsplan maakt deel uit van de bebouwde kom van Vianen en wordt omringd door het conceptbestemmingsplan Kom Vianen.

In het kader van rechtsgelijkheid sluit de systematiek van de bouwhoogte dan ook aan op de systematiek van bestemmingsplan 'Kom Vianen'.

Qua stijl wordt overigens zeker aangesloten op de bestaande omringende woningen. De woningen zullen bestaan uit één laag (van maximaal 4 meter hoog) met daarbovenop maximaal twee lagen in een dakconstructie. Het college is van mening dat de gestelde maximale bouwhoogte aanvaardbaar is.

Om inzicht te bieden in de te verwachten schaduweffecten van de nieuwe inrichting op de omgeving is een bezonningsstudie opgesteld. De hoogte, breedte, diepte en lengte van de nieuwe bebouwing is op basis van het stedenbouwkundig plan voor de Varkenswei in een 3D model vertaald. De schaduwwerking van de bebouwing is voor verschillende periodes van het jaar (21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december) en verschillende tijdstippen op de dag (9 uur, 12 uur, 15 uur, 18 uur) in het model getoond. De resultaten van de bezonningsstudie zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwoord en zijn tevens als bijlage bij de plantoelichting opgenomen.

Uit de figuren kan worden opgemaakt dat de schaduwwerking alleen in de winterperiode gedurende een groot deel van de dag invloed heeft op het perceel van inspreker. Het staat inspreker vrij om een planschadeverzoek ex artikel 6.1 Wro in te dienen. Mocht er een waarde toegekend moeten worden

aan de te verwachten planschade, dan is een nadere beoordeling door een gecertificeerde taxateur noodzakelijk.

Het college blijft zich echter op het standpunt stellen dat de ontwikkeling in de Varkenswei een uitwerking betreft van gemeentelijke beleidsdoelstellingen (de door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie). De woningbouwplannen dienen in dit kader het algemeen belang en prevaleren boven het particuliere belang.

Conclusie:

Onderhavige inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

6. Zwanegat 3, 4132 XC VIANEN

Samenvatting reactie

a.

Volgens inspreker is de verkeerssituatie in de huidige situatie onveilig en zouden het scheiden van verkeersstromen of het invoeren van eenrichtingsverkeer oplossingen kunnen zijn.

b.

Voorts is inspreker van mening dat speelruimte voor kinderen zou moeten worden geïntegreerd in het plangebied. Dit ten behoeve van de naschoolse opvang, het kinderdagverblijf, SBO De Brug en de wijkbewoners.

Standpunt college

Ad a.

Om tegemoet te komen aan de zorgen van omwonenden en andere belanghebbenden over de huidige verkeerproblematiek rondom plangebied Varkenswei, zal een werkgroep opgericht worden. Deze groep zal meedenken over mogelijke oplossingen. De door inspreker ingebrachte suggesties worden meegenomen.

Ad b.

Binnen de bestemming Groen, artikel 4.1 onder c, zijn de functies speelvoorzieningen en speelveldjes toegestaan. Hier zal, conform het Speelruimteplan, invulling aan gegeven worden.

Conclusie:

Onderhavige inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

7. Buitenlandpoort 40, 4132 XB VIANEN

Samenvatting reactie

Volgens inspreker is de maximale bouwhoogte van 10 meter niet in overeenstemming met de bestaande bebouwing. Inspreker vreest voor verlies van lichtinval en privacy door inkijk.

Standpunt college

Het college benadrukt dat het gaat om een maximale bouwhoogte. In conceptbestemmingsplan 'Kom Vianen' is voor de bouwhoogte (10 meter) een standaardmaat gebruikt voor nagenoeg het gehele plangebied bestaande uit de bebouwde kom van Vianen, exclusief de binnenstad, Varkenswei, Helsdingen en Sluiseiland. Dat is gedaan om binnen de stedenbouwkundige opzet van de bestaande wijken wel een modernisering van het woningenbestand mogelijk te maken. Onderhavig bestemmingsplan en bestemmingsplan Helsdingen zijn gelegen in de kom van Vianen en worden omringd door conceptbestemmingsplan Kom Vianen.

In het kader van rechtsgelijkheid sluit de systematiek van de bouwhoogte dan ook aan op de systematiek van bestemmingsplan 'Kom Vianen'.

Qua stijl wordt overigens zeker aangesloten op de bestaande omringende woningen. De woningen zullen bestaan uit één laag (van maximaal 4 meter hoog) met daarbovenop maximaal twee lagen in een dakconstructie. Het college is van mening dat de gestelde maximale bouwhoogte aanvaardbaar is. Het stedenbouwkundig plan is zodanig opgezet dat de achtertuinen van de woningen aan de Buitenlandpoort direct grenzen aan de achtertuinen van de te bouwen woningen. De achtertuinen van de te bouwen woningen zullen een diepte van ongeveer 10 meter hebben. In de huidige situatie is bij de bestaande omringende woningen sprake van een zogenoemde stedelijke privacy. Inkijk in (elkaars) woningen is altijd aanwezig. Het college acht het verlies aan privacy door inkijk aan de achterzijde, aanvaardbaar.

Om inzicht te bieden in de te verwachten schaduweffecten van de nieuwe inrichting op de omgeving is een bezonningsstudie opgesteld. De hoogte, breedte, diepte en lengte van de nieuwe bebouwing is op basis van het stedenbouwkundig plan voor de Varkenswei in een 3D model vertaald. De schaduwwerking van de bebouwing is voor verschillende periodes van het jaar (21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december) en verschillende tijdstippen op de dag (9 uur, 12 uur, 15 uur, 18 uur) in het model getoond. De resultaten van de bezonningsstudie zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwoord en zijn tevens als bijlage bij de plantoelichting opgenomen.

Uit de figuren kan worden opgemaakt dat de schaduwwerking alleen in de winterperiode gedurende een groot deel van de dag invloed heeft op het perceel van inspreker. Het staat inspreker vrij om een planschadeverzoek ex artikel 6.1 Wro in te dienen. Mocht er een waarde toegekend moeten worden aan de te verwachten planschade, dan is een nadere beoordeling door een gecertificeerde taxateur noodzakelijk.

Het college blijft zich echter op het standpunt stellen dat de ontwikkeling in de Varkenswei een uitwerking betreft van gemeentelijke beleidsdoelstellingen (de door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie). De woningbouwplannen dienen in dit kader het algemeen belang en prevaleren boven het particuliere belang.

Conclusie:

Onderhavige inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

8. Buitenlandpoort 34, 4132 XB VIANEN

Samenvatting reactie

Inspreker is van mening dat de nieuwe bebouwing niet hoger mag zijn dan de bestaande bebouwing aan de Buitenlandpoort.

Standpunt college

Het college benadrukt dat het gaat om een maximale bouwhoogte. In conceptbestemmingsplan 'Kom Vianen' is voor de bouwhoogte (10 meter) een standaardmaat gebruikt voor nagenoeg het gehele plangebied bestaande uit de bebouwde kom van Vianen, exclusief de binnenstad, Varkenswei, Helsdingen en Sluiseiland. Dat is gedaan om binnen de stedenbouwkundige opzet van de bestaande wijken wel een modernisering van het woningenbestand mogelijk te maken. Onderhavig bestemmingsplan en bestemmingsplan Helsdingen zijn gelegen in de kom van Vianenen worden omringd door conceptbestemmingsplan Kom Vianen. In het kader van rechtsgelijkheid sluit de systematiek van de bouwhoogte dan ook aan op de systematiek van bestemmingsplan 'Kom Vianen'. Qua stijl wordt overigens zeker aangesloten op de bestaande omringende woningen. De woningen zullen bestaan uit één laag (van maximaal 4 meter hoog) met daarbovenop maximaal twee lagen in een dakconstructie. Het college is van mening dat de gestelde maximale bouwhoogte aanvaardbaar is.

Conclusie:

Onderhavige inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

9. Buitenlandpoort 36, 4132 XB VIANEN

Samenvatting reactie

a.

Inspreker juicht toe dat de nieuwe woningen in de stijl van de bestaande woningen aan de Buitenlandpoort (jaren '30) zal worden gebouwd. Inspreker is echter minder enthousiast over de gestelde maximale bouwhoogte van 10 meter.

b.

Volgens inspreker zal dit tot verlies van privacy en lichtinval leiden. Inspreker heeft de woning vooral gekocht vanwege de tuin op het zuiden.

Standpunt college

Ad a.

Het college benadrukt dat het gaat om een maximale bouwhoogte. In conceptbestemmingsplan 'Kom Vianen' is voor de bouwhoogte (10 meter) een standaardmaat gebruikt voor nagenoeg het gehele plangebied bestaande uit de bebouwde kom van Vianen, exclusief de binnenstad, Varkenswei, Helsdingen en Sluiseiland. Dat is gedaan om binnen de stedenbouwkundige opzet van de bestaande wijken wel een modernisering van het woningenbestand mogelijk te maken. Onderhavig bestemmingsplan en bestemmingsplan Helsdingen zijn gelegen in de kom van Vianenen worden omringd door conceptbestemmingsplan Kom Vianen.

In het kader van rechtsgelijkheid sluit de systematiek van de bouwhoogte dan ook aan op de systematiek van bestemmingsplan 'Kom Vianen'. Qua stijl wordt overigens zeker aangesloten op de bestaande omringende woningen. De woningen zullen bestaan uit één laag (van maximaal 4 meter hoog) met daarbovenop maximaal twee lagen in een dakconstructie. Het college is van mening dat de gestelde maximale bouwhoogte aanvaardbaar is.

Ad b.

Het stedenbouwkundig plan is voorts zodanig opgezet dat de achtertuinten van de woningen aan de Buitenlandpoort direct grenzen aan de achtertuinten van de te bouwen woningen. De achtertuinten van de te bouwen woningen zullen een diepte van ongeveer 10 meter hebben. In de huidige situatie is bij de bestaande omringende woningen sprake van een zogenoemde stedelijke privacy. Inkijk in (elkaars) woningen is altijd aanwezig. Het college acht het verlies aan privacy door inkijk aan de achterzijde, niet onaanvaardbaar.

Om inzicht te bieden in de te verwachten schaduweffecten van de nieuwe inrichting op de omgeving is een bezonningsstudie opgesteld. De hoogte, breedte, diepte en lengte van de nieuwe bebouwing is op basis van het stedenbouwkundig plan voor de Varkenswei in een 3D model vertaald. De schaduwwerking van de bebouwing is voor verschillende periodes van het jaar (21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december) en verschillende tijdstippen op de dag (9 uur, 12 uur, 15 uur, 18 uur) in het model getoond. De resultaten van de bezonningsstudie zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwoord en zijn tevens als bijlage bij de plantoelichting opgenomen.

Uit de figuren kan worden opgemaakt dat de schaduwwerking alleen in de winterperiode gedurende een groot deel van de dag invloed heeft op het perceel van inspreker. Hoe vervelend dat voor inspreker ook is, in een stedelijke omgeving kan geen aanspraak worden gemaakt op het voortzetten van de vrije inval van zonlicht tot in lengte van dagen. Vanwege het algemene belang bij voldoende en goede huisvestingsmogelijkheden binnen de gemeente is woningbouw noodzakelijk. Op de onderhavige locatie wegen de individuele belangen van inspreker niet zo zwaar dat de woningbouwplannen daarvoor moeten worden aangepast. Een bouwhoogte van 10 meter (nok van de kap met schuine dakhelling) bij een achtertuin van 10 meter diep, is in een stedelijke omgeving niet ongebruikelijk. Na afweging van alle betrokken belangen meent het College een bouwhoogte van 10 meter in deze situatie niet onredelijk is.

Indien inspreker meent dat hij door deze beslissing schade lijdt die niet voor zijn rekening behoort te komen, staat het hem vrij om een planschadeverzoek ex artikel 6.1 Wro in te dienen. Mocht er een waarde toegekend moeten worden aan de te verwachten planschade, dan is een nadere beoordeling door een gecertificeerde taxateur noodzakelijk.

Conclusie:

Onderhavige inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

10. Buitenlandpoort 32, 4132 XB VIANEN

Samenvatting reactie

Inspreker reageert namens een groot deel van de bewoners van de Buitenlandpoort.

1. Communicatie met belanghebbenden

Volgens inspreker is de inspraakavond niet volgens de vooraf aangegeven planning verlopen en was er na de pauze geen gelegenheid om vragen te stellen.

2. Stedenbouwkundig ontwerp

a.

De maximale bouwhoogte van 11 meter wijkt volgens inspreker nadrukkelijk af van de in het voorontwerp uitgesproken intentie om aan te sluiten bij de bestaande situatie aan de Buitenlandpoort. Op grond van bestemmingsplan Zederik bedraagt de maximale bouwhoogte 6 meter en de feitelijke bouwhoogte aan de Buitenlandpoort bedraagt ongeveer 8 meter. Inspreker verzoekt om een maximale bouwhoogte van 8,5 meter te stellen, aangezien met deze bouwhoogte ook aangesloten kan worden bij het aantal bouwlagen van de bestaande bebouwing aan de Buitenlandpoort.

b.

Volgens inspreker dient een aparte maximale bouwhoogte voor losse bijgebouwen, omdat de huidige regeling toelaat dat de maximale bouwhoogte van losse bijgebouwen 8 meter mag bedragen.

c.

Inspreker verzoekt om een bijstelling van de voorgevelrooilijn van de bestemming Wonen grenzend aan de Buitenlandpoort in zuidelijke richting en verwijst naar de indeling van de bestaande percelen aan de Buitenlandpoort, alwaar sprake is van een ondiepe voortuin. De richtafstand van 30 meter, aan te houden van het schoolplein tot aan de voorgevelrooilijn, is volgens inspreker slechts van toepassing op drie van de veertien geplande woningen.

d.

De regeling beroep en bedrijf aan huis dient volgens inspreker geschrapt worden, aangezien dit niet voorkomt en niet is toegestaan aan de Buitenlandpoort.

e.

Inspreker vraagt om aandacht voor het nemen van maatregelen om overlast in de vorm van vandalisme en inbraak te voorkomen die inspreker verwacht ten gevolge van het geplande pad aan de achterzijde van de toekomstige percelen direct grenzend aan de Buitenlandpoort. Inspreker denk daarbij aan het afsluiten en onderbreken van het pad.

3. Parkeren

Inspreker verzoekt om nader onderzoek naar de toepasselijkheid van de parkeernormering op de concrete situatie in het plangebied en de direct aangrenzende bebouwing.

Inspreker verzoekt om met onderhavig bestemmingsplan maatregelen te nemen die leiden tot een vermindering van de bestaande parkeerproblematiek. Inspreker doelt daarbij op het gebruik van de parkeerplaatsen aan de Buitenlandpoort door bezoekers van de binnenstad en stelt dat de parkeergelegenheid sowieso niet toereikend is.

4. Verkeer

a.

De toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan versterkt de bestaande zorgen van de bewoners van de Buitenlandpoort. De gehanteerde, algemene normering is volgens inspreker niet gerelateerd aan de feitelijke situatie nu het aantal verkeersbewegingen niet wordt gerelateerd aan de zeer beperkte breedte van de Buitenlandpoort. Volgens inspreker is dagelijks sprake van zeer onveilige situaties.

Inspreker merkt voorts op dat het aantal verkeersbewegingen ten tijde van de aanwezigheid van de Huisartsen Onder Een Dak (HOED) niet normerend of relevant is, omdat de HOED slechts op grond van urgentie, tijdelijk gedoogd is.

b.

Bij de suggestie om het aangrenzende trottoir aan het noordelijk deel van de Buitenlandpoort te versmallen en daarmee de rijweg te verbreden, wordt volgens inspreker bijna geen aandacht geschonken aan het gegeven dat dit geen garantie biedt voor het afnemen van de snelheid van het verkeer en dat het trottoir nauwelijks meer te gebruiken zal zijn. Daarnaast zullen alle geparkeerde auto's in dat geval dicht bij de woningen staan, waardoor volgens inspreker afbraak gedaan wordt aan het bijzondere karakter van de Buitenlandpoort.

c.

Inspreker verzoekt het college om het karakter van de Buitenlandpoort op juiste waarde te schatten en de huidige verkeerintensiteit te verlagen door te zoeken naar alternatieven voor de ontsluiting.

Inspreker spreekt waardering uit over de in de toelichting opgenomen toezegging van de wethouder dat er aan de noordzijde van de Buitenlandpoort slechts sprake zal zijn van een ontsluiting voor langzaam verkeer en calamiteiten.

Inspreker kijkt met bijzondere belangstelling uit naar het moment en de wijze waarop de werkgroep verkeer Varkenswei wordt samengesteld en stelt dat dit zo snel mogelijk zou moeten geschieden om de voortgang te bespoedigen.

5. Water

In de toelichting wordt aangegeven dat de aan Varkenswei grenzende percelen aandacht verdienen, voor wat betreft afwatering en mogelijk aanvullende drainage.

Inspreker verzoekt om meer concrete informatie over de in dat kader te nemen maatregelen.

6. Archeologie

Inspreker ziet uit naar de resultaten van het proefsleufonderzoek.

7. Tot slot

Inspreker verwijst naar de correspondentie van 18 januari 2007, 16 maart 2007 en 6 april 2008 in het kader waarvan inspreker namens meerdere bewoners vragen heeft gesteld in het kader van de intentie van inspreker en bewoners om constructief mee te denken over de invulling van locatie Varkenswei. Inspreker stelt dat een reactie van het college is uitgebleven. Tenslotte vindt inspreker dat de tijdens de informatie- en inspraakavond uitgesproken intentie van de wethouder vertrouwen geeft in een transparantie en tijdige communicatie over de voorgestelde werkgroep, het verslag van de informatie- en inspraakavond en op welke wijze onderhavige inspraakreactie bij de verdere planvorming worden betrokken.

Standpunt college

Ad 1. Communicatie met belanghebbenden

Het is inderdaad zo dat het programma van de informatie- en inspraakavond tussentijds is gewijzigd. Echter, de gelegenheid tot het stellen van vragen is daarmee niet komen te vervallen. De rest van de avond hebben medewerkers bij de aangeplakte plankaarten gestaan om vragen te beantwoorden. Ook wethouder M. Stolk is de rest van de avond aanwezig geweest. Tenslotte heeft het voorontwerpbestemmingsplan voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen.

Ad 2. Stedenbouwkundig ontwerp

a.

Het college benadrukt dat het gaat om een maximale bouwhoogte. In conceptbestemmingsplan 'Kom Vianen' is voor de bouwhoogte (10 meter) een standaardmaat gebruikt voor nagenoeg het gehele plangebied bestaande uit de bebouwde kom van Vianen, exclusief de binnenstad, Varkenswei, Helsdingen en Sluiseiland. Dat is gedaan om binnen de stedenbouwkundige opzet van de bestaande wijken wel een modernisering van het woningenbestand mogelijk te maken. Onderhavig bestemmingsplan en bestemmingsplan Helsdingen zijn gelegen in de kom van Vianen en worden omringd door conceptbestemmingsplan Kom Vianen. In het kader van rechtsgelijkheid sluit de systematiek van de bouwhoogte dan ook aan op de systematiek van bestemmingsplan 'Kom Vianen'. Qua stijl wordt overigens zeker aangesloten op de bestaande omringende woningen. De woningen zullen bestaan uit één laag (van maximaal 4 meter hoog) met daarbovenop maximaal twee lagen in een dakconstructie. Het college is van mening dat de gestelde maximale bouwhoogte aanvaardbaar is.

b.

De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 meter bedragen. De regeling voor de bouwhoogte is zodanig aangepast dat de bouwhoogte van losse bijgebouwen niet meer dan 4,5 meter mag bedragen.

c.

Het schoolcluster in de Varkenswei heeft een geluidscontour, die geldt vanaf de rand van het schoolplein. Dit betekent dat alle geplande woningen rondom deze school een voorgeschreven rooilijn hebben. De contour van het

schoolplein loopt evenwijdig aan het gehele bouwvlak waarbinnen maximaal 14 woningen mogen worden gebouwd.

Het bouwvlak zal dan ook niet dicht naar het schoolplein worden verplaatst. Dit deelgebied sluit zoveel mogelijk aan bij de bestaande verkaveling langs de Buitenlandpoort. De ruimtelijke verschijningsvorm van het gebied zal ook zoveel mogelijk aansluiten bij de kleinschalige stedelijke uitstraling van haar omgeving.

d.

De regeling voor de mogelijkheid om een beroep of bedrijf aan huis te starten komt voort uit de Nota beroep & bedrijf aan huis, vastgesteld door de raad in december 2001.

In conceptbestemmingsplan Kom Vianen is eenzelfde regeling opgenomen. Aangezien de Buitenlandpoort deels binnen het plangebied van dit bestemmingsplan valt, zullen beroepen en bedrijven aan huis ook daar toegestaan zijn onder het regime van dit toekomstig bestemmingsplan.

e.

Genoemde gronden zullen worden verkocht aan Woningbouwvereniging Volksbelang die zorg zal dragen voor de inrichting van het pad. De reactie van inspreker zal doorgegeven worden aan Volksbelang.

Ad 3. Parkeren

In het bestemmingsplan wordt de parkeerbalans wel degelijk uiteen gezet. Inspreker wordt verwezen naar paragraaf 5.2. Het is belangrijk dat er in het plan voldoende parkeergelegenheid wordt gecreëerd. Een sluitende parkeerbalans is hierbij het uitgangspunt, waarbij de volgende normering wordt gehanteerd:

- Dure woning: 2,0 pp / woning (waarvan minimaal 1 pp op eigen terrein);*
- Middeldure woning: 1,8 pp / woning;*
- Goedkope woning: 1,5 pp / woning.*

De parkeernormering voor de bestaande bebouwing, buiten het plangebied is lang geleden, ten tijde van de bouw van die woningen, vastgesteld. Omdat deze bebouwing buiten het plangebied valt, komt dit niet aan de orde in onderhavig bestemmingsplan. De bestaande parkeerproblemen kunnen worden besproken in de werkgroep.

Tenslotte wordt verwezen naar de Nota Parkeerbeleid waarin aandacht wordt besteed aan dit probleem.

Ad 4. Verkeer

a.

Het college verwijst naar het verkeersadvies van DTV consultants, waaruit blijkt dat de toename van het aantal motorvoertuigen als gevolg van de ontwikkeling dusdanig laag is dat op de omliggende wegen, geen doorstromingsproblemen te verwachten zijn. Wat de verkeersveiligheid betreft heeft deze toename van het verkeer nauwelijks effect.

Op het wegvak van Zwanengat zijn voldoende maatregelen genomen om de snelheid en verkeersveiligheid af te dwingen. Elk kruispunt is voorzien van een plateau. In het midden van de wegvakken is een drempel aangelegd om rechtstanden te doorbreken. Ter hoogte van de ingang van de kinderopvang

en school zijn voldoende verkeersremmende maatregelen getroffen in de vorm van drempels. Tevens is het Zwanengat ingericht als een 30 km/zone. Op het Zwanengat is de te verwachte verkeersintensiteit 593 motorvoertuigen per etmaal. In het drukste uur zijn dit 117 motorvoertuigen, oftewel minder dan twee auto's per minuut. Deze intensiteiten zijn acceptabel en extra maatregelen zijn niet nodig. Het aantal verkeersbewegingen ten tijde van de HOED waren voor de feitelijke situatie wel degelijk relevant.

b.

In het verkeersadvies van DTV worden aanbevelingen gegeven. In de werkgroep zullen alle mogelijke oplossingen afgewogen worden. De opmerkingen van inspreker worden hierbij meegenomen.

c.

Het college is van mening dat de voorziene ontsluiting via Zwanengat voldoet. De huidige verkeersintensiteit kan niet worden verlaagd en zal niet onaanvaardbaar worden verhoogd als gevolg van onderhavig bestemmingsplan.

Ad 5. Water

Op dit moment moet de maaiveldhoogte nog vastgesteld worden. Afhankelijk daarvan wordt gezien of maatregelen genomen moeten worden. Er wordt niet vanuit gegaan dat de wateroverlast voor de bestaande percelen zal verslechteren.

Ad 6. Archeologie

De resultaten van het proefsleufonderzoek worden in rapportvorm verzonden naar de Koninklijke Bibliotheek in Den Haag en naar de Rijksdienst Archeologie, cultuurhistorie en monumenten (RACM) in Amersfoort. Teneinde op de hoogte te blijven, wordt inspreker verzocht met regelmaat te informeren bij de desbetreffende afdeling van de gemeente (Stedelijke Ontwikkeling en Projecten).

Ad 7. Tot slot

Tijdens het gehele voortraject is sprake geweest van personeelwisselingen. Het college biedt haar oprechte excuses aan wanneer dit heeft geleid tot communicatieproblemen. Het college tracht dit op basis van onderzoek te verbeteren.

Conclusie:

Onderhavige inspraakreactie geeft gedeeltelijk aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

11. Buitenlandpoort 11, 4132 XA VIANEN

Samenvatting reactie

a.

Volgens inspreker is de inspraakavond niet volgens de vooraf aangegeven planning verlopen en was er na de pauze geen gelegenheid om vragen te stellen.

Ook is het bouwplan niet voldoende aan de orde geweest, aldus inspreker.

b.

Voorts is het inspreker niet duidelijk hoe de verkeersontsluiting vorm zal krijgen en op welke wijze het bouwverkeer zal rijden.

c.

Inspreker verzoekt om overleg tussen de gemeente en de bewoners van de aangrenzende straten en heeft zich opgegeven voor de werkgroep verkeer Varkenswei. Inspreker hoopt op een spoedige uitnodiging.

Standpunt college

Ad a.

Het is inderdaad zo dat het programma van de informatie- en inspraakavond tussentijds is gewijzigd. Echter, de gelegenheid tot het stellen van vragen is daarmee niet komen te vervallen. De rest van de avond hebben medewerkers bij de aangeplakte plankaarten gestaan om vragen te beantwoorden. Ook wethouder M. Stolk is de rest van de avond aanwezig geweest. Tenslotte heeft het voorontwerpbestemmingsplan voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen.

De bouwregels zijn in hoofdlijnen uitgelegd. Het stedenbouwkundig plan is inderdaad niet gepresenteerd. Gewezen wordt op de eerder vermelde gelegenheid om vragen te stellen. Inspreker kan alsnog contact opnemen met de desbetreffende afdeling (Stedelijke Ontwikkeling en Projecten). Het stedenbouwkundig plan is zoveel mogelijk vertaald naar het bestemmingsplan.

Ad b.

Tijdens de bouw zal getracht worden alle verkeer via de noodweg en de tijdelijke brug te laten verlopen.

Ad c.

In week 11 is een nieuwsbrief verspreid waarin de stand van zaken rondom de vorming van de werkgroep is verwerkt.

Conclusie:

Onderhavige inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

8.3 Zienswijzen ontwerpplan

Ter inzage legging en ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan 'Varkenswei' heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 6 mei 2009 gedurende zes weken (t/m 16 juni 2009) ter visie gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad. De volgende zienswijzen zijn ingekomen:

1. Buitenlandpoort 44, 4132 XB VIANEN;

2. Buitenlandpoort 3, 4130 EA VIANEN en Buitenlandpoort 11, 4132 XA VIANEN;
3. Buitenlandpoort 56, 4132 XB VIANEN, Buitenlandpoort 15, 4132 XA VIANEN en Buitenlandpoort 42, 4132 XB VIANEN.

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 16 juni 2009 is ingekomen, dan wel per post is verzonden, waarbij de datum van de poststempel bepalend is.

De bovenstaande zienswijzen zijn uiterlijk 1 juli 2009 binnengekomen, dan wel per post verzonden, en zijn daarmee ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

De binnengekomen zienswijzen zijn in onderstaande samengevat/geïnterpreteerd en voorzien van het standpunt van de gemeenteraad van Vianen.

De indiener van de zienswijze wordt aangeduid met 'betrokkene'.

1. Buitenlandpoort 44

Samenvatting zienswijze

Betrokkene is van mening dat 10 meter bouwhoogte te hoog is, een huis is naar mening van betrokkene 8,4 meter hoog. Door de bouwhoogte verdwijnt de zon van een groot deel van het perceel van betrokkene, vooral in het voor- en najaar. Verder wil betrokkene dat het toekomstig groen binnen Varkenswei laag blijft.

Het argument dat de maximale bouwhoogte van 10 meter voor de kern van Vianen modernisering van de bestaande situatie toelaat, doet geen recht aan de bestaande situatie. Betrokkene is van mening dat het karakter van de Buitenlandpoort wordt aangetast.

Standpunt raad

In het bestemmingsplan 'Varkenswei' wordt aangesloten bij het (nog in procedure zijnde) bestemmingsplan 'Kom Vianen'. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Vianen' wordt ook uitgegaan van een maximale (standaard) bouwhoogte van 10 meter. Onderhavig bestemmingsplan is gelegen in de kom van Vianen en wordt omringd door het bestemmingsplan Kom Vianen. In dat kader sluit de bouwhoogte ook aan op de (standaard) bouwhoogte van bestemmingsplan 'Kom Vianen'.

Daarbij wordt opgemerkt dat de maximale bouwhoogte van 10 meter ook nodig en gebruikelijk is voor het bouwen van nieuwe woningen, bestaande uit 2 bouwlagen met een kap. Het bouwbesluit, waarin de minimale verdiepinghoogte is aangegeven, is daarbij bepalend.

Met andere woorden, een woning van 2 bouwlagen met een kap waarbij de maximale bouwhoogte op 8,4 meter wordt gesteld, voldoet niet meer aan de eisen van vandaag de dag.

Voor wat betreft het openbaar groen, wordt gekozen voor beplanting passend in de omgeving. Over de hoogte van de beplanting kunnen we op dit moment nog geen uitspraken of toezeggingen doen. Indien u in de toekomst overlast

ondervindt van het openbaar groen kunt u dit te zijner tijd kenbaar maken bij de sector stadsontwikkeling.

De zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan Varkenswei.

2. Buitenlandpoort 3 en Buitenlandpoort 11

Samenvatting zienswijze

Betrokkenen hebben op verschillende aspecten een reactie ingediend.

1 Stedenbouwkundig ontwerp

- Betrokkenen vragen het college de maximale bouwhoogte van 10 meter terug te brengen naar 8,5 meter. Betrokkenen zijn het niet eens met de redenering dat het bestemmingsplan Kom Vianen normerend is voor de bouwhoogte van dit gebied, omdat dit ook niet aansluit bij de uitgesproken ambitie om aan te sluiten bij de kleinschalige stedelijke uitstraling van het gebied.
- Betrokkenen vragen het college de maximale hoogte van bijgebouwen van 4,5 meter naar beneden bij te stellen.
- Verzocht wordt de rooilijn van de woningen ten zuiden van de Buitenlandpoort naar het zuiden bij te stellen. De afstand van 30 meter tot aan het schoolplein wordt namelijk toch maar door 3 van de 14 woningen gehaald.
- Betrokkenen verzoeken de mogelijkheid voor een 'beroep en bedrijf aan huis' te schrappen. Hierbij stellen betrokkenen dat het nieuwe bestemmingsplan Kom Vianen hiervoor niet normerend kan zijn, omdat dat plan nog niet is vastgesteld.
- Betrokkenen vragen om aandacht voor het nemen van maatregelen om overlast in de vorm van vandalisme en inbraak te voorkomen die betrokkenen verwachten ten gevolge van het geplande pad aan de achterzijde van de toekomstige percelen direct grenzend aan de Buitenlandpoort. Betrokkenen denken daarbij aan het afsluiten en onderbreken van het pad. Betrokkenen verzoeken dit als voorwaarde op te leggen aan Volksbelang.

2. Parkeren

Betrokkenen verzoeken om een extra verkeerskundig onderzoek die de relatie van het nieuw te bouwen Varkenswei en de bestaande situatie aan de Buitenlandpoort in beeld brengt. Omdat de bestaande situatie aan de Buitenlandpoort volgens betrokkenen niet toereikend is, zou men de parkeernorm binnen Varkenswei omhoog moeten bijstellen.

3. Verkeer

Volgens betrokkenen is het uitgevoerde verkeersonderzoek niet realistisch. In het rapport wordt aangegeven dat er geen aanleiding is om extra maatregelen te treffen om de doorstroming of de verkeersveiligheid te verbeteren. Naar mening van betrokkenen is er dagelijks sprake van zeer onveilige situaties,

die veroorzaakt worden door structurele passeerproblemen en het daardoor met hoge snelheid rijden van weggebruikers. In de inspraakreacties verwijst het college onverkort naar het verkeersadvies Varkenswei. Hierbij bestaat geen aandacht voor de plaatselijke situatie. Dit staat naar mening van betrokkenen haaks op de samengestelde werkgroep verkeer Varkenswei, waarin juist wordt gezocht naar maatwerk-oplossingen voor de plaatselijke verkeersproblematiek. Betrokkenen vragen zich af in hoeverre de inbreng van de werkgroep verkeer serieus genomen wordt en verzoeken het college om een structurele oplossing te bieden.

4. Geluid

Voor zover bekend bij betrokkenen, dient de geluidsnorm met betrekking tot het verkeer van de nabijgelegen rijksweg A2 te worden bijgesteld om woningbouw mogelijk te maken. Betrokkenen hebben daar moeite mee, omdat de norm van 30 meter tot aan het schoolplein gehandhaafd wordt, daar de geluidsnorm voor de rijksweg wel wordt aangepast.

5. Milieu

Volgens betrokkenen kan in Varkenswei geen woningbouw plaatsvinden omdat de rijksweg A2 teveel fijnstof uitstoot. De norm hiervoor wordt in het bouwplan Varkenswei overschreden.

6. Water

Volgens betrokkenen is er in de huidige situatie sprake van wateroverlast. Er zijn problemen met de afvoer van regenwater. Volgens betrokkenen is er in het verleden toegezegd dat bij realisatie van het project ook de huidige problematiek zou worden opgeheven.

7. Archeologie

Betrokkenen zijn benieuwd naar de resultaten van het proefsleuvenonderzoek. Betrokkenen verzoeken het college de bewoners adequaat te informeren, minimaal via de website.

8. Realiseren nieuwbouw

Betrokkenen stellen dat het college heeft toegezegd dat bij de realisatie van woningbouw niet geheid zal worden en er geen bemaling van het grondwater plaats zal vinden. Betrokkenen herinneren het college aan deze toezegging. Betrokkenen geven aan het college aansprakelijk te zullen stellen voor alle schade, in welke vorm dan ook, volgend uit de realisatie van woningbouw op de locatie Varkenswei.

Standpunt raad

Ad 1. Stedenbouwkundig ontwerp

- *In het bestemmingsplan 'Varkenswei' wordt aangesloten bij het (nog in procedure zijnde) bestemmingsplan 'Kom Vianen'. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Vianen' wordt ook uitgegaan van een maximale (standaard) bouwhoogte van 10 meter. Onderhavig bestemmingsplan is gelegen in de kom van Vianen en wordt omringd door het bestemmingsplan Kom Vianen. In dat kader sluit de bouwhoogte ook aan op de (standaard) bouwhoogte van bestemmingsplan 'Kom Vianen'. Daarbij wordt opgemerkt dat de maximale bouwhoogte van 10 meter ook*

nodig en gebruikelijk is voor het bouwen van nieuwe woningen, bestaande uit 2 bouwlagen met een kap. Het bouwbesluit, waarin de minimale verdiepinghoogte is aangegeven, is daarbij bepalend.

Met andere woorden, een woning van 2 bouwlagen met een kap waarbij de maximale bouwhoogte op 8,4 meter wordt gesteld, voldoet niet meer aan de eisen van vandaag de dag.

- De maximale goothoogte voor bijgebouwen is gesteld op 3 meter, waarbij in geval van een kapje een maximale bouwhoogte van 4,5 meter is toegestaan. Er kan dus geen muur van 4,5 meter worden opgetrokken, maar slechts van 3 meter. Deze hoogten van bijgebouwen zijn algemeen binnen Vianen. Deze regeling geldt daarom ook voor Varkenswei.*
- Het schoolcluster in de Varkenswei heeft een (wettelijke) geluidscontour, die geldt vanaf de rand van het schoolplein. Dit betekent dat alle geplande woningen rondom deze school een voorgeschreven rooilijn hebben en op 30 meter afstand van het schoolplein dienen te blijven. De contour van het schoolplein loopt evenwijdig aan het gehele bouwvlak waarbinnen maximaal 14 woningen mogen worden gebouwd. Het bouwvlak zal dan ook niet dichter naar het schoolplein worden verplaatst. Dit deelgebied sluit zoveel mogelijk aan bij de bestaande verkaveling langs de Buitenlandpoort.*
- De regeling voor de mogelijkheid om een beroep of bedrijf aan huis te starten komt voort uit de Nota beroep & bedrijf aan huis, vastgesteld door de raad in december 2001. Zolang de raad geen ander beleid op dit vlak vaststelt, is dit de regeling die in nieuwe bestemmingsplannen wordt overgenomen. Dit geldt onder meer voor het voorontwerpbestemmingsplan Kom Vianen, ontwerpbestemmingsplan Helsdingen en dus ook voor het ontwerpbestemmingsplan Varkenswei.*
- De ontwikkelaar van het gebied zal in samenwerking met Woningbouwvereniging Volksbelang de bedoelde rijwoningen ontwikkelen. Zij dragen dan ook zorg zal voor de inrichting van het pad. De reactie van betrokkenen zal doorgegeven worden aan betrokken partijen. De raad ziet echter geen noodzaak hierover op voorhand concrete afspraken te maken. Indien er in de toekomst onverhoopt sprake is van vandalisme en overlast dan bestaan voldoende middelen om hier tegen op te treden.*

Ad 2. Parkeren

Varkenswei voorziet geheel in zijn eigen parkeerbehoefte, gebaseerd op landelijke CROW normen. Verplaatsing van verkeersproblematiek vanuit het gebied Varkenswei naar de omliggende straten ligt om deze reden niet voor de hand.

Naar aanleiding van diverse ingediende inspraakreacties is een werkgroep Verkeer Varkenswei opgericht, waarin afgevaardigden van de verschillende omringende straten van het project Varkenswei plaatsnemen. In de werkgroep verkeer Varkenswei is onder meer gesproken over de huidige parkeerproblematiek aan de Buitenlandpoort. Hierbij is samen met de bewoners van de Buitenlandpoort gezocht naar mogelijke oplossingen. In de

werkgroep is afgesproken dat door middel van maatwerkoplossingen zal worden geprobeerd om de doorstroming van het verkeer in de Buitenlandpoort te verbeteren.

Daarbij geldt dat het bestemmingsplan alleen de planologische kaders vastlegt en niet het instrument is om maatwerkoplossingen (inrichtingsmaatregelen) te bieden.

Ad 3. Verkeer

Het voorontwerpbestemmingsplan Varkenswei is voorgelegd aan diverse instanties, waaronder ook politie en brandweer. Zij hebben de mogelijkheid gekregen om te reageren op dit plan. Op het punt van bereikbaarheid, ook in het geval van calamiteiten, hebben zij geen problemen geconstateerd.

Om de plaatselijke verkeersproblematiek in beeld te krijgen en om hiervoor oplossingen te bedenken is de werkgroep verkeer Varkenswei in het leven geroepen. Betrokkenen maken beiden deel uit van deze werkgroep. Uiteraard wordt de werkgroep verkeer serieus genomen. Inmiddels is met de werkgroep verkeer gesproken over maatwerkoplossingen in het gebied. De toelichting van het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast, waarbij wordt verwezen naar de 'Werkgroep verkeer Varkenswei'.

Zoals ook bij de beantwoording van aspect 2 (Parkeren) is aangegeven, hebben deze maatwerkoplossingen geen veranderingen in het bestemmingsplan tot gevolg en zijn om deze reden dan ook niet genoemd in onderhavig bestemmingsplan.

Ad 4. Geluid

In de zienswijze worden twee verschillende aspecten aangehaald:

1. de geluidszone van de snelweg en de daarbij behorende geluidscontouren;
2. de hinderafstand tot de school.

Voor het geluid afkomstig van wegverkeer geldt de Wet geluidhinder. Deze stelt een voorkeurswaarde van 48 dB, waarvan het college van b&w ontheffing kan verlenen, mits een en ander goed is gemotiveerd. Hierbij geldt een maximale ontheffingswaarde. Voor de A2 bedraagt deze 53 dB. Omdat de geluidsbelasting ter plaatse van de woningen hoger is dan de voorkeurswaarde en er geen afdoende maatregelen mogelijk zijn om deze geluidsbelasting te verminderen, verleend het college van b&w daarom ontheffing binnen het hierboven geschetste wettelijk kader. De norm wordt hiermee niet bijgesteld zoals door betrokkenen beschreven, maar de feitelijke situatie wordt vastgelegd.

Het realiseren van woningen in de omgeving van bedrijven en instellingen kan grote invloed hebben voor bedrijven. Zij kunnen hierdoor worden beperkt in hun bedrijfsuitvoering. Om deze reden, en om toekomstige bewoners een voldoende bescherming te bieden tegen overlast heeft de Vereniging Nederlandse Gemeenten richtlijnen opgesteld voor de afstand tussen enerzijds bedrijven en anderzijds woningen. Voor scholen geldt hierbij een afstand van 30 meter.

Uit diverse jurisprudentie volgt dat, als wordt afgeweken van deze afstand, de gemeente dit moet motiveren. Door het hanteren van de afstand van 30 meter zorgt de gemeente ervoor dat de school niet in haar mogelijkheden

wordt beperkt en dat bij de toekomstige woningen geen overmatige overlast zal ontstaan door de activiteiten van de school.

Ad 5. Milieu

Zoals aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan is in de Wet Luchtkwaliteitseisen, en met name in de Regeling nibm, bepaald dat woningbouwplannen tot 500 woningen 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtkwaliteit. Aangezien in voorliggend bestemmingsplan maximaal 37 woningen mogelijk worden gemaakt hoeft geen luchtkwaliteitsberekening als gevolg van de planontwikkeling opgesteld te worden.

Op basis van de rapportages luchtkwaliteit die de gemeente jaarlijks opstelt, is ter hoogte van het plangebied bovendien geen sprake van overschrijdingen van grenswaarden voor fijn stof. Op basis van het geoloket van de Milieudienst Zuidoost-Utrecht blijkt dat de jaargemiddelde concentratie fijnstof in Varkenswei 25-26 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt, en dus lager is dan de grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiermee is tevens het aantal dagen dat de grenswaarde voor de daggemiddelde concentratie (50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, die 35 dagen per jaar mag worden overschreden) lager dan 35.

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van de fijn stof concentraties geen bezwaren zijn om het plan te ontwikkelen.

Ad 6. Water

Het plan Varkenswei zorgt zelf voor voldoende waterberging en –afvoer, zodat ervan uitgegaan wordt dat de wateroverlast voor de bestaande percelen niet zal verslechteren. Bovendien worden de nieuwe percelen die met hun achterzijde grenzen aan de reeds bestaande percelen aan de Buitenlandpoort voorzien van een drainagesysteem, waardoor de wateroverlast in de achtertuinen van de Buitenlandpoort ook afneemt.

Overigens heeft het waterschap ook inspraak gehad in dit bestemmingsplan. Zij zijn ook betrokken bij de ontwikkeling van het plan.

Ad 7. Archeologie

Momenteel (augustus 2009) zijn de resultaten van het in Varkenswei uitgevoerde proefsleufonderzoek nog niet beschikbaar. Wanneer de resultaten bekend zijn en hiertoe aanleiding geven, dan zal hierover worden gepubliceerd in het Kontakt en op de gemeentelijke website. In het voorliggende bestemmingsplan 'Varkenswei' zijn de te verwachten archeologische waarden gewaarborgd door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Ter plaatse van deze dubbelbestemming zijn pas bouwwerkzaamheden toegestaan wanneer alle archeologische onderzoeken zijn afgerond en eventuele archeologische resten veilig zijn gesteld.

De rapportage met daarin de resultaten van het onderzoek worden verzonden naar de Koninklijke Bibliotheek in Den Haag en naar de Rijksdienst Archeologie, cultuurhistorie en monumenten (RACM) in Amersfoort.

Ad 8. Realiseren nieuwbouw

Er zijn diverse methoden voor het aanbrengen van de funderingspalen voor de nieuwbouw zoals heien, drukken, hoogfrequent trillen of het boren van

palen. Door de aannemer wordt onderzocht welke methode het meest geschikt is om schade aan omliggende bebouwing te voorkomen.

Voor het aanleggen van de riolering is bemaling van grondwater noodzakelijk. Wel zijn er maatregelen te treffen om de invloed op de omgeving te voorkomen, bijv werken binnen damschotten en/of retourbemaling. Onderzocht zal worden welke methode zal worden toegepast indien te grote invloed op de omgeving verwacht wordt.

Eventuele schade aan de woning als gevolg van de werkzaamheden zijn te verhalen op de ontwikkelaar. Op voorhand zal er een bouwkundige opname van de omgeving plaatsvinden, waarin de 'nul' situatie wordt vastgelegd.

De zienswijze leidt gedeeltelijk tot het aanpassen van het bestemmingsplan Varkenswei. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een relatie gelegd met de 'Werkgroep verkeer Varkenswei'.

3. Buitenlandpoort 56, Buitenlandpoort 15 en Buitenlandpoort 42

Samenvatting zienswijze

Betrokkenen hebben op verschillende aspecten een reactie ingediend.

1. Structuurvisie

Volgens betrokkenen is Varkenswei slechts een klein onderdeel van het zogenoemde pijplijnplan uit de structuurvisie 2005 – 2015. Er bestaat dus nog de bestuurlijke wens ook de rest van het gebied te ontwikkelen. Een integrale afweging is hierdoor nog steeds nodig. In het raadsbesluit wordt gekozen voor het model 'De Stroken', waarbij de totaalontwikkeling van het gebied niet wordt verlaten. Echter in het voorstel is aangegeven dat het model 'Rondom' beter aansluit bij een totaal-ontwikkeling.

In de structuurschets en de structuurvisie is een groene bufferzone / bestaand stedelijk groen opgenomen ten zuiden van de Beukenlaan tussen de Don Velascodreef en de Buitenlandpoort. De noordelijke punt van Varkenswei valt daarbinnen. Zowel in het raadsbesluit als het ontwerp bestemmingsplan is geen motivering opgenomen om van dit beleid af te wijken.

2. Stedenbouwkundig

- Betrokkenen zijn van mening dat de stedenbouwkundige opzet van de Buitenlandpoort wordt doorbroken door de noordelijke punt van Varkenswei hier direct aan te sluiten. In het strokenmodel wordt met de vrijstaande woning in Varkenswei aansluiting gezocht met de Buitenlandpoort. Echter door de oriëntatie van deze woning binnen het plangebied, wordt de doorbreking van het lint aan de Buitenlandpoort geaccentueerd. Volgens betrokkenen ligt het voor de hand dat de vrijstaande woning zijn bijgebouwen aan de zuidkant van de woning realiseert. Hierdoor zal het overige deel van het perceel als tuin worden ingericht, met bijbehorende erfafscheidingen. Hiermee wordt een effect bereikt dat haaks staat op het doel.

- In het ontwerpbestemmingsplan is nog rekening gehouden met een zekere flexibiliteit om de ontwikkelaar een bepaalde ontwerpvrijheid te gunnen. Hiertoe is een bouwstrook opgenomen waarin het aantal te realiseren woningen is aangegeven, namelijk 13. Volgens het model Stroken zijn dit twaalf 2^{+1} kapwoningen en een vrijstaande woning. Vrijgelaten is waar deze woningen worden gesitueerd. Bezien vanuit de stedenbouwkundige situatie en uitgangspunten lijkt het betrokkenen niet noodzakelijk en ongewenst om deze flexibiliteit te bieden.
- Het strokenmodel heeft 2 clusters, namelijk de 2^{+1} kapwoningen en de patiowoningen. Betrokkenen stellen voor deze clusters om te draaien, omdat dat beter aansluit bij de aanwezige kwaliteiten van het gebied en het geen geweld doet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten. Bovendien zorgen de hogere woningen dan voor een betere geluidsafscherming van het achtergelegen gebied.
- Betrokkenen verwachten dat door de toekomstige patiowoningbewoners oneigenlijk gebruik zal optreden van de gronden ten westen van Varkenswei. Dit kan worden voorkomen door aan de westzijde een voetpad langs de woningen te laten lopen. Dit leidt echter tot minder wooncomfort, daarom kunnen hier juist de woningen met de tuin op het westen gerealiseerd worden. Een andere optie is om een extra watergang aan te leggen vanaf de woning van Buitenlandpoort 56 tot aan de Zederik.

3. Beeldkwaliteit

Volgens betrokkenen is er onduidelijkheid tussen het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan. De hoogteaccenten van patiowoningen kunnen volgens het beeldkwaliteitplan worden voorzien van een kap, terwijl dit in het bestemmingsplan niet terug te vinden is. Dit in combinatie met de situering en bebouwingsdichtheid van dit type woningen kan er voor zorgen dat het effect, van een lage overgang tussen stedelijk en open gebied, teniet wordt gedaan.

4. Verkeer

Betrokkenen stellen voor de niet optimale verkeersontsluiting aan het Zwanengat te verbeteren. Dit kan door de noord-zuid weg in Varkenswei naar het westen te verleggen. Hierdoor kan worden aangesloten op de Gaaspstraat. Bovendien schijnt dan ook niet het verkeer met de koplampen op de Buitenlandpoort 15. Door het verleggen van deze weg is sprake van een spreiding van de belasting voor de omgeving. Volgens betrokkene is een meest optimale situatie een ontsluiting op de Don Velascodreef, zeker ook met het oog op toekomstige ontwikkeling van het gebied. Betrokkene verzoekt de toegezegde calamiteitenontsluiting op de Buitenlandpoort op te nemen in de voorschriften, omdat anders op deze plaats een volwaardige verkeersontsluiting kan worden gerealiseerd.

5. Archeologie

Volgens betrokkenen is het noordelijk deel van het plangebied archeologisch waardevol. Omdat het beleid is zoveel mogelijk vondsten in de grond te laten zitten, kan door de hoge bebouwingsdichtheid waarschijnlijk niet aan dit uitgangspunt tegemoet gekomen worden. Dit kan kostenverhogend werken.

Samenvattend:

Volgens betrokkenen wordt met het handhaven van een groene buffer voorkomen dat er strijd ontstaat met de structuurvisie, dat de stedenbouwkundige opzet van de Buitenlandpoort gewild aan wordt gedaan en kan er tevens tegemoet gekomen worden aan het archeologisch beleid. De groene buffer biedt tevens een flexibele invulling voor de rest van het gebied, omdat het plangebied vanaf de Buitenlandpoort door het zicht onttrokken wordt.

Volgens betrokkene heeft de groene buffer tevens positieve gevolgen voor het voorontwerp bestemmingsplan 'Kom Vianen'. In de omgeving ligt namelijk de ijsbaan. Hiervoor is geen parkeervoorziening getroffen, terwijl dit wel vereist is. De gekozen invulling van het plan Varkenswei kan er dus voor zorgen dat voor bestemmingsplan de Kom een probleem gecreëerd wordt, omdat voor de ijsbaan geen sprake kan zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Standpunt raad

Ad 1. Structuurvisie

Uiteraard heeft voor het plan Varkenswei een integrale afweging plaatsgevonden. Gekozen is voor een gedeeltelijke ontwikkeling van het zogenaamde 'pijplijnplan' Varkenswei, omdat dit gebied volgens het model 'Stroken' naar verhouding eerder tot stand kan komen. Het model 'Stroken' is daarbij ruimtelijk en financieel gezien beter beoordeeld dan het model 'Rondom'.

Het is correct dat de door betrokkenen genoemde noordelijke punt van Varkenswei binnen bestaand stedelijk groen valt, zoals genoemd in de structuurvisie. Het betreft een klein deel in de noordelijke punt van het gebied Varkenswei, aan de oostzijde van de woning Buitenlandpoort 56. Daarbij moet in ogenschouw worden genomen dat een structuurvisie een plan op hoofdlijnen betreft. Bij het uitwerken van de plannen, zoals in voorliggend bestemmingsplan kan derhalve een meer praktische invulling gegeven worden.

Bij de ontwikkeling van het gebied Varkenswei, conform het model 'Stroken' en vastgesteld door de gemeenteraad, is derhalve zowel vanuit praktisch alsook stedenbouwkundig oogpunt de eigendomssituatie ter plaatse richtinggevend, waarbij tevens aansluiting is gezocht bij de Buitenlandpoort. Met het model 'Stroken' als basis zijn er wat ons betreft geen andere stedenbouwkundige opties voorhanden.

Het creëren van een stedenbouwkundige relatie tussen de bestaande woningen aan de Buitenlandpoort en de nieuwe woningen in Varkenswei is voldoende reden om af te wijken van het gestelde in de structuurvisie. Deze nadere motivering zal worden toegevoegd in de plantoelichting van voorliggend bestemmingsplan.

Ad 2. Stedenbouwkundig

- *Wij zijn van mening dat door middel van het beeldkwaliteitsplan juist goed aansluiting is gezocht bij de Buitenlandpoort, ook voor wat betreft de beoogde vrijstaande woning, meest noordelijk in*

Varkenswei. Deze woning is met de voorzijde naar de Buitenlandpoort georiënteerd op het punt waar een bocht in de weg zit. De woning gaat echter ook een relatie aan met de nieuwe bebouwing van de Varkenswei. Zo wordt de relatie van de achterliggende wijk Varkenswei met de Buitenlandpoort zichtbaar gemaakt.

- Voor de ontwikkeling van het bouwplan is doorlooptijd van groot belang. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan was destijds nog geen ontwerp voor de woningen voor handen. Om deze reden is gekozen voor een flexibel bestemmingsplan zonder de bouwgrenzen strak om de verkaveling te projecteren. Op deze wijze is nog ruimte open gelaten voor de ontwerper. De flexibiliteit was ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan dus wel degelijk nodig. Overigens valt de globale verkaveling en daarbij de locatie van de te realiseren vrijstaande woning af te leiden uit het beeldkwaliteitsplan.
- Wij zijn niet voornemens de clusters met de 2¹ kapwoningen en de patiowoningen te draaien. De patiowoningen zijn wat ons betreft een betere overgang naar het (voorlopig) open gebied achter Varkenswei. Daarnaast zou het besloten of kleinschalige karakter van Varkenswei veranderen als deze clusters werden gedraaid. Vanaf het schoolplein komen dan de woningen veel massaler over, omdat dan achter de patiowoningen nog een straat met 2¹ kappers zichtbaar is.
- Tegen eventueel oneigenlijk gebruik van de buitenruimte achter de patiowoningen kan door de gemeente handhavend worden opgetreden. Door middel van inrichting van het openbare terrein zal worden getracht oneigenlijk gebruik op voorhand zo veel mogelijk te ontmoedigen. In de koopcontracten van de aangrenzende (patio)woningen wordt opgenomen dat de aangrenzende buitenruimte openbaar is en niet voor privé-gebruik mag worden gebruikt.

Ad 3. Beeldkwaliteit

De door betrokkenen aangehaalde onduidelijkheid tussen het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan wordt door ons niet onderschreven. Het bestemmingsplan geeft alleen flexibiliteit op dit punt. Daarbij wordt opgemerkt dat een bestemmingsplan de planologische kaders vastlegt en niet het inrichtingsplan.

De bouwhoogte voor patiowoningen is beperkt tot 4,5 meter hoogte. Deze hoogte is op de plankaart weergegeven. In de bijbehorende planregels is bepaald dat voor elke patiowoning hooguit één hoogteaccent is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 6,5 meter. Dit hoogteaccent, of ook wel verdieping, kan worden gerealiseerd over een oppervlakte van maximaal 33% van het bij het bouwperceel behorende bouwvlak.

Of uiteindelijk gekozen wordt voor een kap of voor een verdieping met plat dak maakt daarbij niet uit, de hoogte van het accent is beperkt op 6,5 meter. Hiermee zijn de patiowoningen een stuk lager dan het aangrenzende wooncluster. De overgang van stedelijk gebied en open gebied blijft dus onverminderd overeind.

Ad 4. Verkeer

Naar aanleiding van diverse ingediende inspraakreacties is een 'Werkgroep verkeer Varkenswei' opgericht, waarin afgevaardigden van de verschillende omringende straten van het project Varkenswei plaatsnemen. In deze werkgroep is onder meer gesproken over de aanleg van een extra ontsluitingsweg. De gemeente doet momenteel onderzoek naar de mogelijkheden tot aanleg van deze extra ontsluiting. Op dit moment kan echter nog uitspraak over de uitkomst worden gedaan. Overigens zal het schijnsel van koplampen bij de Buitenlandpoort 15 beperkt zijn. De afstand van de nieuwe ontsluitingsweg ten opzichte van de woning is vrij groot (>15 meter) en bovendien is er in de praktijk nog sprake van openbaar groen en de tuininrichtingen, die het schijnsel van de koplampen in de woning verhinderen.

Op de plaats van de genoemde calamiteitenontsluiting wordt op de plankaart een specifieke aanduiding opgenomen voor calamiteitenontsluiting. Een volwaardige verkeersontsluiting kan om deze reden niet op die locatie worden gerealiseerd. Wel zal de ontsluiting kunnen worden gebruikt door langzaam verkeer, zijnde fietsers en voetgangers.

Ad 5. Archeologie

Wij zijn ons bewust van de eventuele archeologische waarden van het gebied. De kosten en eventuele risico's hieromtrent liggen bij de gemeente en de ontwikkelaar van Varkenswei.

Momenteel (augustus 2009) zijn de resultaten van het in Varkenswei uitgevoerde proefsleufonderzoek nog niet beschikbaar. Wanneer de resultaten bekend zijn en hiertoe aanleiding geven, dan zal hierover worden gepubliceerd in het Kontakt en op de gemeentelijke website. In het voorliggende bestemmingsplan 'Varkenswei' zijn de te verwachten archeologische waarden gewaarborgd door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Ter plaatse van deze dubbelbestemming zijn pas bouwwerkzaamheden toegestaan wanneer alle archeologische onderzoeken zijn afgerond en eventuele archeologische resten veilig zijn gesteld.

Samenvattend

Het is mogelijk van vastgesteld beleid af te wijken, mits gemotiveerd. Wij delen uw visie niet dat aan de structuur van de Buitenlandpoort geweld aan wordt gedaan. De zienswijze omtrent de ijsbaan heeft betrekking op gronden die buiten voorliggend bestemmingsplan liggen en zal derhalve worden behandeld in de inspraaknota van het bestemmingsplan 'Kom Vianen'.

De zienswijze leidt gedeeltelijk tot het aanpassen van het bestemmingsplan Varkenswei. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de strijdigheid met het structuurplan nader gemotiveerd. Ook zal een specifieke aanduiding voor de calamiteitenontsluiting op de plankaart en in de regels worden opgenomen.

8.4 Planaanpassingen

Planaanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. De wijzigingen zijn naar aanleiding van de zienswijzen en na consultatie van alle betrokkenen tot stand gekomen. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van alle wijzigingen. Uitzondering vormen de kleine tekst- en redactionele aanpassingen die inhoudelijk geen betekenis hebben.

- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 3.6 verwezen naar de recent opgerichte 'Werkgroep verkeer Varkenswei'.
- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de strijdigheid met het structuurplan, in verband met de noordelijke punt van Varkenswei die als groene buffer, c.q. bestaand stedelijk groen is aangeduid, nader gemotiveerd.
- Er is een specifieke aanduiding voor de calamiteitenontsluiting op de plankkaart en in de regels (artikel 6.1) opgenomen.

Ambtshalve planaanpassingen

Daarnaast is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ook een aantal ambtshalve wijzigingen in bestemmingsplan aangebracht.

Plankaart

- Ten behoeve van de inrichting van de ontsluiting (rotonde) en de daarbij benodigde flexibiliteit is de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' uitgebreid. Deze wijziging heeft geen vermindering van het groen en water tot gevolg. Binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' zijn immers ook bermen en beplanting (waaronder begrepen water en waterberging) toegestaan.
- In verband met onderhoudswerkzaamheden van een infiltratiepunt in het zuiden van het plangebied is de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' tot aan de grens van het plangebied vergroot.
- Door meer variatie in de architectuur van de beoogde grondgebonden woningen mogelijk te maken is de maximale goothoogte op 6 meter gesteld (was 4 meter). Dit betekent echter niet dat alle woningen met een goot van 6 meter worden gerealiseerd. In de voorliggende plannen bestaat echter nog geen duidelijkheid waar welke type woningen worden opgericht.
De maximale bouwhoogte van 10 meter blijft daarbij gehandhaafd, waarbij nadrukkelijk de relatie wordt gelegd met de bestaande woningen aan de Buitenlandpoort.
- De maximale bouwhoogte van de beoogde patiowoningen is op 4,5 meter gesteld (was 4 meter).
- In verband met de beoogde flexibiliteit is de ontsluiting van de patiowoningen '(os)' vergroot.

Planregels

- Ter verduidelijking van planregels is in artikel 1 een aantal begrippen toegevoegd. Het betreft het begrip carport, erker, meer aaneengeschakelde woningen / rijenwoningen, patiowoning, twee aaneengeschakelde woningen/twee-onder-een-kap en vrijstaande woning. Conform de wettelijke RO-standaarden (2008) is tevens het begrip 'bestemmingsplan' (artikel 1.2) aangevuld.
- Artikel 2.2 en 2.3 die betrekking hebben op de wijze van meten is conform de landelijke SVBP2008 aangepast;
- In artikel 5.2 is een regeling voor overkappingen/luifels en erkers toegevoegd.
- In artikel 8.2.2, onder b is de bouwhoogte van het hoogteaccent voor de patiowoningen gesteld op 6,5 meter (was 6 meter).
- Ter verduidelijking is in artikel 8.2.2, een sub c. toegevoegd waarin is aangegeven dat per patiowoning de binnenplaats of binnenhof minimaal 20 m² te bedragen;
- In artikel 8.2.3, onder d is de zinsnede 'met uitzondering van aaneengeschakelde woningen en patiowoningen' toegevoegd.
- In artikel 8.2.4, onder a is een regeling voor ingangspartijen en erkers toegevoegd.
- In artikel 8.2.4, onder c is de maximale bouwhoogte voor aan-, uitbouwen en bijgebouwen gesteld op 4,5 meter bedragen. Deze hoogte was in het ontwerpplan hoger, maximaal 2 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw, en wordt nu middels een ontheffing mogelijk gemaakt (artikel 8.3).
- In verband met het toestaan van carports is artikel 8.2.5 aangevuld met een regeling voor overkappingen carports.
- In artikel 12 (algemene gebruiksregels) is een relatie gelegd met artikel 7.10 Wro.

Toelichting

- Op pagina 42 werd in het ontwerpbestemmingsplan nog aangegeven dat de rijenwoningen uit maximaal 4 woningen in een rij worden gerealiseerd. Om ook een andere variatie mogelijk te maken is deze zinsnede verwijderd, waarbij nadrukkelijk wordt aangegeven dat het totaal aantal woningen in dit deelgebied (27) gehandhaafd blijft.
- In paragraaf 6.5 (Artikelgewijze toelichting) is onder 'wonen' een subkop 'overig' toegevoegd waarin de bestemmingsregeling voor de ontsluitingsweg van de patiowoningen nader uitgelegd wordt.