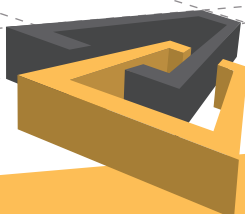


BESTEMMINGSPLAN

EILAND OSSENWAARD

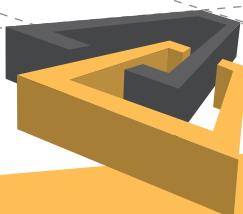


8 september 2014

BESTEMMINGSPLAN

EILAND OSSENWAARD

Ontwerp	6 mei 2014
Vaststelling	11 november 2014



INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	11
1.4 Gekozen planopzet	13
2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	15
2.1 Ontstaansgeschiedenis	15
2.2 Omgeving en huidig gebruik	16
2.2 Projectbeschrijving	19
3. BELEIDSKADER.....	21
3.1 Nationaal beleid.....	21
3.2 Provinciaal beleid.....	24
3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid.....	25
3.4 Conclusie.....	27
4. RANDVOORWAARDEN.....	29
4.1 Water	29
4.2 Milieuzonering.....	31
4.3 Geluid.....	32
4.4 Luchtkwaliteit	34
4.5 Externe veiligheid	35
4.6 Bodem.....	36
4.7 Archeologie en cultuurhistorie	37
4.8 Flora en fauna	38
4.9 Besluit m.e.r.....	40
5. PLANOPZET	43
5.1 Inleiding	43
5.2 De opzet van de planregels.....	43
5.3 Handhaving	47
6. UITVOERBAARHEID.....	49
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	49
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	49

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Het eiland Ossenwaard is ontstaan als gevolg van de aanleg van een stuw en een sluis in de rivier de Lek. Op het eiland is een voormalige steenfabriek aanwezig, evenals zeven (arbeiders)woningen, een aantal (droog)schuren en een paardenbak. Na de beëindiging van de industriële activiteiten is het terrein gebruikt voor andere bedrijfsactiviteiten en voor woondoeleinden. De wens is ontstaan om het eiland te herontwikkelen. Door de sloop van de huidige bebouwing, met uitzondering van de steenfabriek, ontstaat ruimte voor de realisatie van een viertal landgoederen. Deze herontwikkeling is niet mogelijk op grond van het nu geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied" (zie § 1.3), zodat een herziening hiervan noodzakelijk is. Dit bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologische kader om het voornemen te kunnen realiseren.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied van dit bestemmingsplan beslaat het gehele eiland Ossenwaard, dat een omvang heeft van ongeveer 22 hectare. Het eiland is gelegen in de rivier de Lek, ongeveer ter hoogte van de recreatieplas Everstein en is vanaf de Lekdijk bereikbaar via een toegangsdam. De afstand tot de oude binnenstad van Vianen bedraagt ongeveer twee kilometer. Aan de zuidwestzijde van het plangebied bevindt zich het sluis- en stuwcomplex Hagestein.



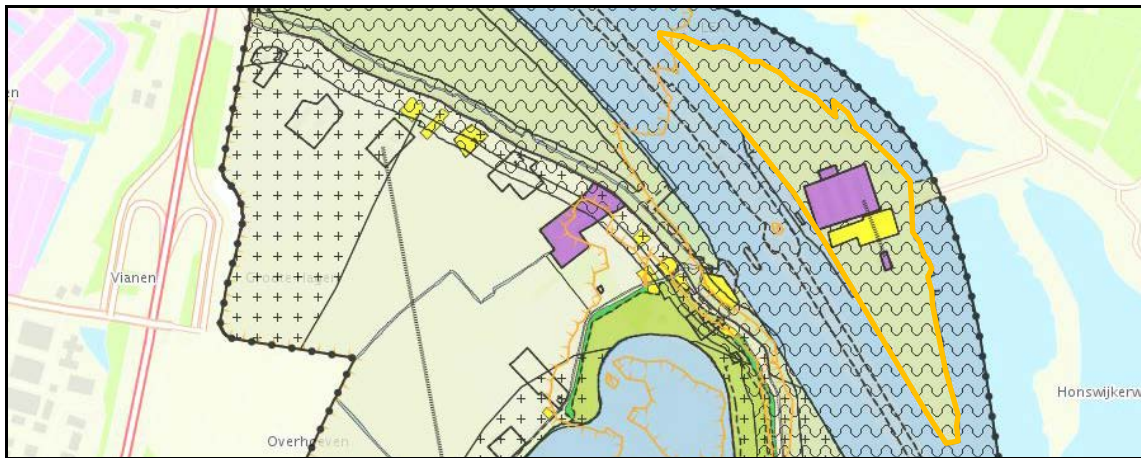
Afbeelding 1: Ligging van het plangebied (oranje omkaderd).

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Voor het onderhavige plangebied is het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2009" momenteel het planologisch-juridisch kader. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Vianen vastgesteld op 14 december 2010. Na uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 5 juni 2013 zijn enkele bepalingen van het bestemmingsplan vernietigd. Dit is echter niet van invloed op de gronden binnen dit plangebied, op basis waarvan het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Op de bij het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2009" behorende plankaart (zie afbeelding 2) is het projectgebied voorzien van drie bestemmingen. De huidige steenfabriek en droogschuren zijn voorzien van de bestemming 'Bedrijf'. De hiertoe aangemerkte gronden zijn bestemd voor agrarisch verwante en niet-agrarische bedrijven behorende tot de categorieën 1

en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Binnen het bouwvlak mogen gebouwen, geen bedrijfswoningen zijnde, worden opgericht tot een hoogte van 10 meter en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van 6 meter.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied is oranje omkaderd).

Voor de huidige arbeiderswoningen geldt de bestemming 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor het wonen met aan huis gebonden beroep en/of bedrijf. Tevens zijn tuinen, erven, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan, evenals één paardenbak per bouwvlak. In totaal mogen zeven woningen worden opgericht, waarbij geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 9 meter mag bedragen; voor bijgebouwen geldt een maximale hoogte van 6 meter. Daarnaast is de inhoud van een woning gemaximaliseerd op 600 m³.

Het overige deel van Ossenwaard valt binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor het uitoefenen van agrarische bedrijven, evenals voor het behoud en de versterking van de landschapswaarden. Daarnaast zijn onder bepaalde voorwaarden ondergeschikte nevenactiviteiten toegestaan, waaronder de verkoop van streekeigen agrarische producten, kleinschalige horeca en bij de bestemming behorende voorzieningen. Buiten de bouwvlakken mag niet worden gebouwd, met uitzondering van terreinafscheidingen, tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, permanente boomteelthekken, voorzieningen van openbaar nut en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen.

Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap' is tevens sprake van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie'. Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de instandhouding van de waterstaatsdoeleinden in de vorm van de waterhuishouding, het verkeer te water en de afvoer van hoog oppervlaktewater, ijs en sediment alsmede voor aanleg, onderhoud en verbetering van de hoofdwaterkering. Binnen deze bestemming mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van riviergebonden activiteiten.

Het noordelijkste puntje van het eiland is tevens gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'geluidszone - weg'. Hiermee wordt geregeld, dat de bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten alleen mogelijk is, als voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder en de 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour vanwege de rijksweg A27 niet wordt overschreden.

De herontwikkeling van het eiland voorziet in de oprichting van vier landgoederen. De ligging van de op deze landgoederen voorziene woningen, evenals het aantal en de inhoud ervan passen niet in het nu geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2009". Vandaar dat een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is.

1.4 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling waarmee de gewenste herontwikkeling van het eiland Ossenwaard plaats kan vinden. Deze regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 3) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 2). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

Wat betreft planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Vianen en het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2009" en het inpassingsplan "Ruimte voor de Lek" in het bijzonder, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012).

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de voorgenomen ontwikkeling. Alvorens in te gaan op de bestaande situatie, het huidige gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie, wordt kort ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het eiland Ossenwaard.

2.1 *Ontstaansgeschiedenis*

Vanaf het einde van de laatste ijstijd is het landschap in Nederland gevormd door de zich verleggende, meanderende rivieren. De eerste aanzet van de huidige rivier de Lek ontstond rond 200 voor Christus, als gevolg van een doorsteek van een oeverwal bij Wijk bij Duurstede en Rijswijk. Rond het begin van de jaartelling werd de Lek een actievere rivier als zijtak van de Rijn. In 1122 werd de Lek definitief de hoofdstroom van de Rijn, omdat de oorspronkelijke Rijnloop werd afgedamd.

Het gebied werd pas rond het jaar 1000 permanent bewoond. Bewoning vond in eerste instantie plaats op oeverwallen langs de rivieren en pas enkele eeuwen later werden de lager gelegen middengebieden bewoond. Vanwege de groeiende bevolking ontstond behoefte aan extra ruimte voor landbouw. De lagere komgronden werden hiervoor omdijkt, zodat deze ontgonnen konden worden. Hierdoor ontstond minder ruimte voor de rivier en daardoor hogere waterpeilen bij een overstroming, waardoor de dijken werden opgehoogd. Zo zijn de huidige uiterwaarden ontstaan.

In de 19^e eeuw hebben normalisatiewerken en in het bijzonder de kribaanleg gezorgd voor de definitieve vastlegging van de vaargeul in de Lek. Door de toename van het transport en de sterke schaalvergroting in de scheepvaart eind 19^e / begin 20^e eeuw, ontstond behoefte aan kortere, snellere en ruimere vaarverbindingen. Dit heeft geresulteerd in het Lekkanaal en het Amsterdam-Rijnkanaal. Daarnaast werd de Lek deels gekanaliseerd, zodat deze beter bevaarbaar werd.

De kanalisatie van de Lek heeft ter hoogte van het plangebied gestalte gekregen door de aanleg van het stuw- en sluiscomplex Hagestein. Met de bouw van dit complex werd gestart in 1954. In 1961 is het complex opgeleverd, wat tevens heeft geleid tot de 'geboorte' van het eiland Ossenwaard. Door de aanleg van het complex werd Ossenwaard namelijk gescheiden van de Middelwaard, waarvan het onderdeel uitmaakte en daarmee ook van het buitengebied van Vianen.



Afbeelding 3: Ligging van het plangebied rond 1900 (links) en na realisatie stuwcomplex (1965; rechts).

De geschiedenis van de in het plangebied aanwezige steenoven gaat terug tot 1869, het jaar waarin de fabriek is opgericht. In 1916 is de machinekamer gebouwd en in 1927 de vlamoven.

Deze oven is bedacht en ontworpen door J.J. Wentink en in verhouding tot de eerdere veldovens zuiniger en minder afval producerend. Ongeveer gelijktijdig met de aanleg van het stuw- en sluizencomplex is de steenfabriek gemoderniseerd, waarbij een groot deel van de oorspronkelijke bebouwing is komen te verdwijnen. In 1969 is de steenproductie stopgezet, waarna de bedrijfsbebouwing in verval is geraakt.

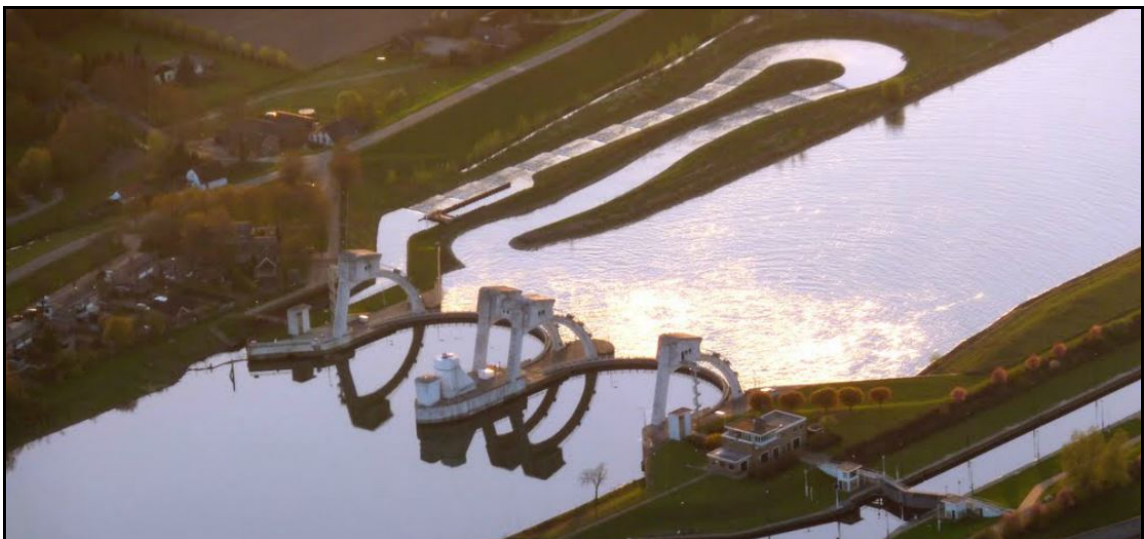
2.2

Omgeving en huidig gebruik

Het eiland Ossenwaard is gelegen in de rivier de Lek en grenst aan de zuidwestzijde aan het stuw- en sluizencomplex Hagestein. Dit complex heeft de taak om de waterstand in het rivierpand Amerongen-Hagestein op peil te houden. Het complex bestaat uit een aantal onderdelen:

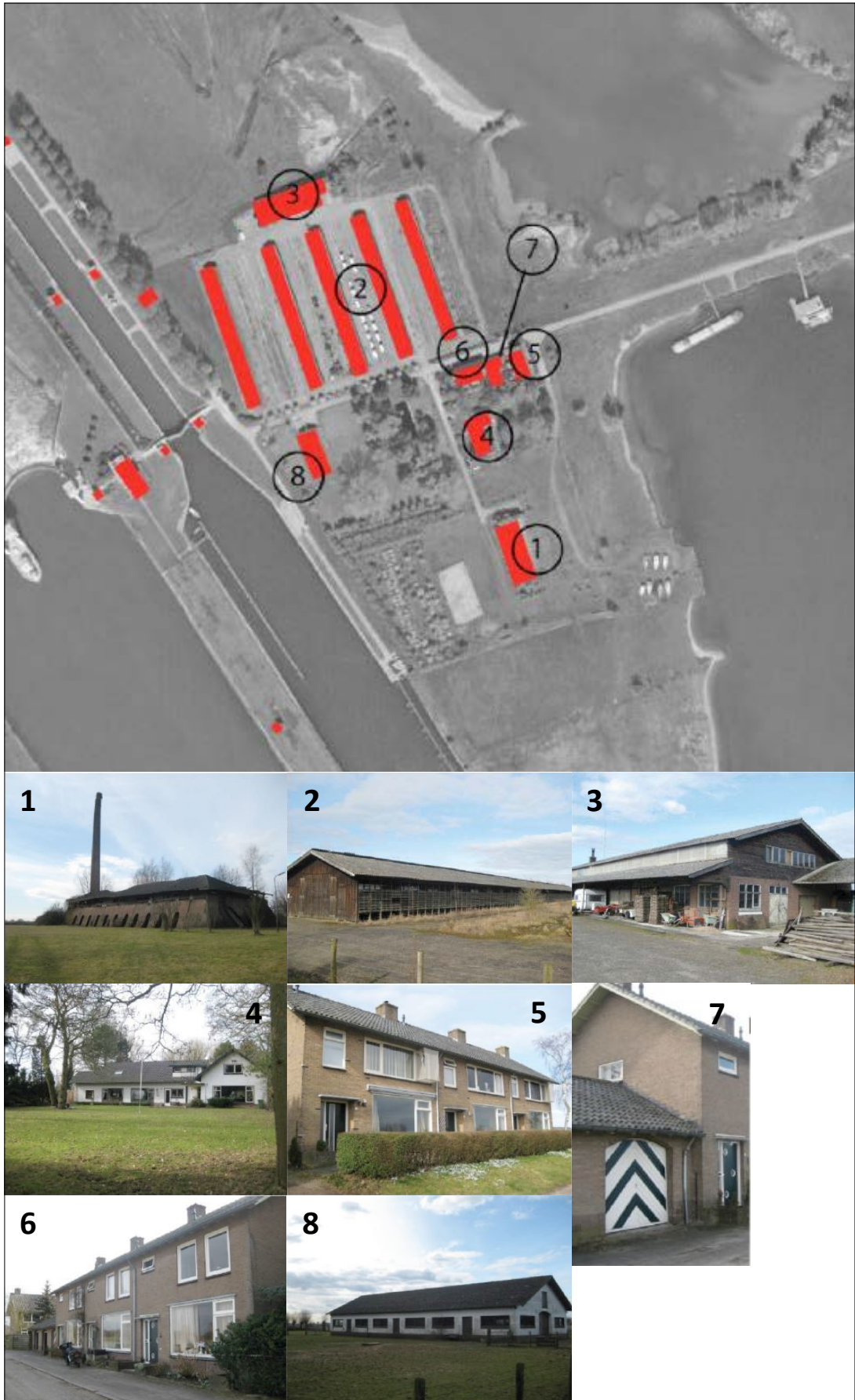
- Sluis Hagestein; het betreft hier een schutsluis met puntdeuren. De lengte van de sluiskolk is 220 meter, die door tussendeuren te verdelen is;
- het stuwcomplex, bestaande uit twee vizierschuiven (boogvormige staalconstructies), die in het water hangen. Bij grote rivierwaterafvoer (circa 45 dagen per jaar) staan de bogen van de stuw omhoog, waardoor sprake is van een vrije doorvaarthoogte van 14,90 meter. Onder het stuw is een tunnel aanwezig ten behoeve van kabels, leidingen en personeel. In de middenpeiler van de stuw is een waterkrachtcentrale ingebouwd. Deze levert een vermogen van 1,8 MW en produceert jaarlijks circa 5 GWh.
- een in 2004 aangelegde vispassage, die bestaat uit een sluis en een sloot in de vorm van een 'u' met trappen van circa 10 centimeter hoogteverschil.

Sinds de aanleg van het stuw- en sluizencomplex Hagestein wordt het eiland ontsloten via een dam aan de oostzijde. Deze dam is gelegen in de oude vaargeul van de Lek. In het zuidelijke deel van de oude rivierarm ligt een tiental binnenvaartschepen die als woning in gebruik zijn (zie afbeelding 5). De toegangsweg tot het eiland is ongeveer vier meter breed en wordt aan de zijde van het stuw- en sluizencomplex afgesloten door een hek. Deze toegangsweg kent enkele vertakkingen, zowel naar de op het eiland aanwezige bebouwing als naar een niet op het eiland liggend parkeerterrein ten behoeve van het recreatieterrein.



Afbeelding 4: Het stuw- en sluizencomplex Hagestein met bijbehorende vispassage.

De aanwezige bebouwing op het eiland staat redelijk geconcentreerd rondom de toegangsweg. Zo staan ten noorden van deze weg in noord-zuidrichting vijf voormalige droogloodsen (nummer 2 in afbeelding 5). Deze werden gebruikt om de stenen te drogen,



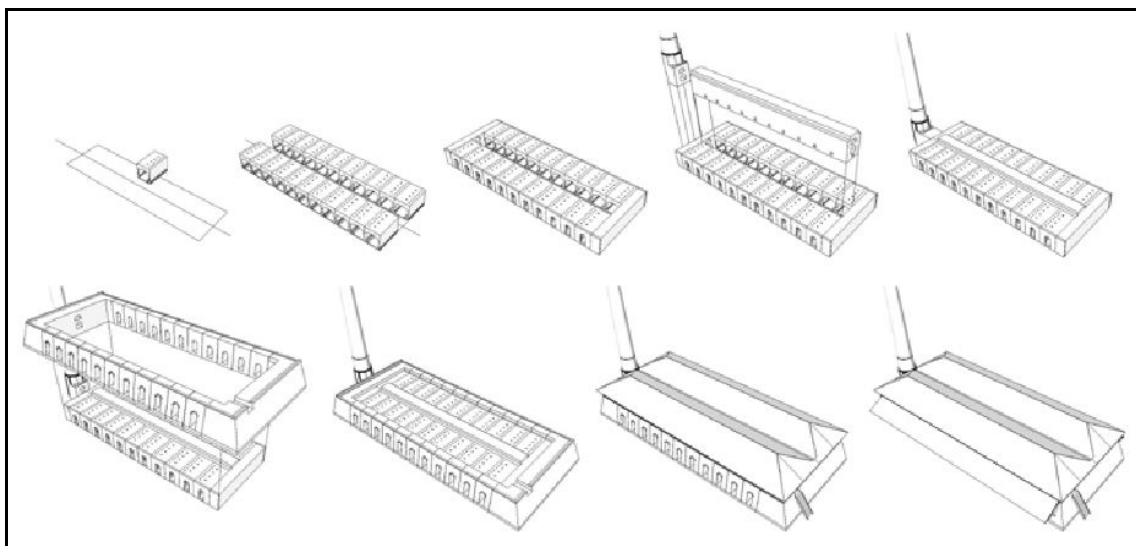
Afbeelding 5: Overzicht van de aanwezige bebouwing op het eiland.

alvorens ze te bakken. Ieder gebouw is ongeveer negen meter breed en 102 meter lang en bestaat uit een open houten constructie onder een met golfplaten afgedekt zadeldak. De hoogte bedraagt ongeveer vijf meter. Momenteel doen deze loodsen dienst als caravanstalling; hiervoor zijn de langswanden aan de westzijde van de gebouwen verwijderd. De eindgevels van de droogloodsen hebben een bekleding met verticale latten, waarin grote inrijpoorten met dubbele deuren oorspronkelijk de toegang verschaften. Dwars op en ten noorden van deze bouwwerken staat een loods met een verdieping (nummer 3). Het betreft hier de vormelingenloods, ofwel de mengerij/steenpers. Dit gebouw is ook het meest noordelijke gebouw op het eiland Ossenwaard.

Ten zuiden van de toegangsweg staan de zeven op het eiland aanwezige woningen geconcentreerd bij elkaar. Het betreffen hier twee blokken van drie eengezinswoningen (nummers 5 en 6) en een vrijstaande villa (nummer 4). De eengezinswoningen bestaan uit twee bouwlagen met kap. Voor de woningen die grenzen aan de toegangsweg geldt, dat deze alleen beschikken over een achtertuin. Aan één woning grenst een garage, bestaande uit een bouwlaag met kap (nummer 7). Het blok van eengezinswoningen dat ontsloten wordt via een doodlopende zijtak van de toegangsweg beschikt zowel over een voor- als een achtertuin. De villa bestaat uit één bouwlaag met kap. Deze voormalige directeurswoning wordt ontsloten via een weg, die ook de ontsluiting van de steenfabriek vormt. De gronden rondom de villa zijn in gebruik als tuin.

Aan de westzijde van deze onverharde weg is een vijver aanwezig en zijn de gronden ook in gebruik als tuin. Deze wordt aan de zijde van het stuw- en sluizencomplex begrensd door een loods (nummer 8) die momenteel in gebruik is als paardenstalling. Ten zuiden van deze loods is tevens nog een boomgaard aanwezig.

Het meest zuidelijke gebouw op het eiland betreft de cultuurhistorisch waardevolle steenfabriek (nummer 1), met een bouwhoogte van ongeveer 10 meter. Hier betreft de enige overgebleven vlamoven in de provincie Utrecht. Het ovenlichaam bestaat uit 22 ovenkamers, die elk ongeveer vijf meter diep, 2,5 meter breed en 2,5 meter hoog zijn. Deze kamers zijn opgetrokken uit vuurvaste stenen en zijn in twee parallelle rijen langs het rookkanaal gerangschikt. Via een omloopkanaal worden de kamers met elkaar verbonden. Aan de langszijde is tegen de ovenkamers een elftal identieke gevelelementen geplaatst. Via een opening in deze elementen zijn de ovenkamers te bereiken. Het rookkanaal mondt aan de zuidzijde uit in de 36 meter hoge schoorsteen. Ter hoogte van de gemetselde alzijdige, met siermetselwerk afgewerkte onderbouw heeft de schoorsteen een diameter van circa 3,2 meter. Op een hoogte van zes meter wordt de onderbouw afgesloten met enkele uitkragende lagen metselwerk. De kap van de fabriek bestaat uit twee parallel lopende, door pannen bedekte schilddaken, die met de nokken in noord-zuidrichting zijn georiënteerd. Tussen de kappen is een brede zakgoot aanwezig. Momenteel is het dak gedeeltelijk ingestort en zijn aanwezige kozijnen beschadigd. Afbeelding 6 geeft de opbouw van de fabriek schematisch weer.



Afbeelding 6: Schematische weergave opbouw van de steenfabriek.

2.2

Projectbeschrijving

Door de beëindiging van de industriële activiteiten op het eiland Ossenwaard is de steenfabriek in verval geraakt. Om het eiland een nieuwe toekomst te geven, heeft de eigenaar het plan opgevat om Ossenwaard te herontwikkelen. Vanwege de unieke plaats midden in het rivierengebied en centraal in de regio Utrecht is het plangebied bij uitstek een plek om een bijzonder project te realiseren. Vandaar dat ervoor gekozen is om de bestaande bebouwing op het eiland te slopen - met uitzondering van de steenfabriek - en hiervoor in de plaats vier landgoederen te realiseren. De gronden die vervolgens niet tot een landgoed behoren, worden ingezet om nieuwe natuur te realiseren. In het vervolg van deze paragraaf wordt per deelontwikkeling een nadere toelichting gegeven.

Landgoederen

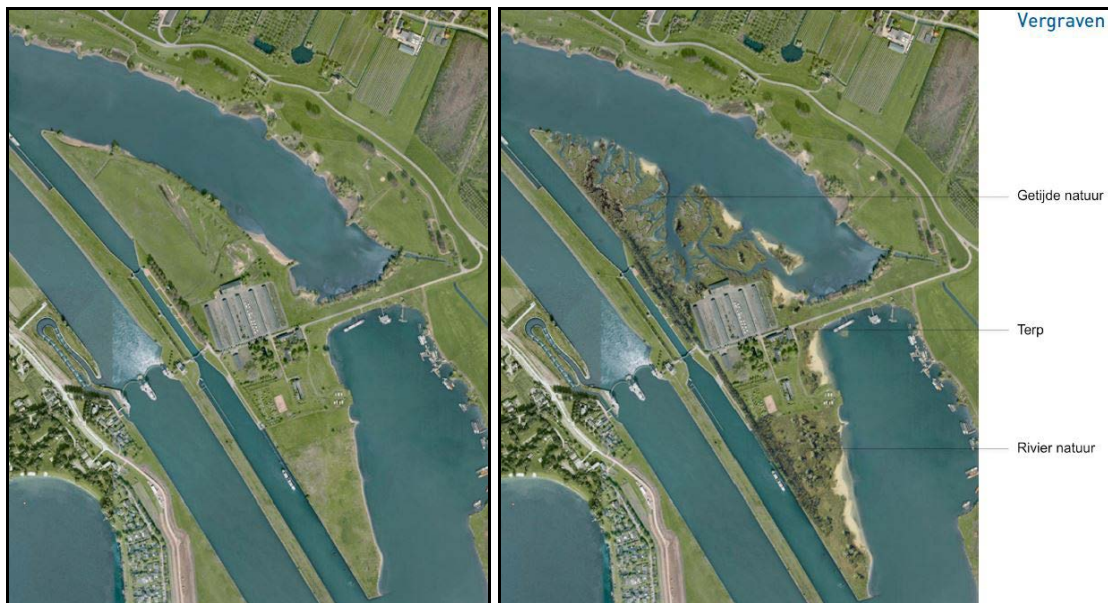
De stedenbouwkundige opzet van de landgoederen is in de lengterichting van het eiland; dit is overeenkomstig de huidige opzet van de steenfabriek. Dit betekent, dat alle hoofdrichtingen van de daken deze lijn volgen. Deze vorm van verkaveling schept rust en houvast en is ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt wenselijk. De landgoederen zijn van de centrale toegangsweg afgelegen, zodat vanuit de bebouwing maximaal geprofiteerd wordt van het uitzicht op de rivier en de omliggende natuur op het eiland. Daarnaast heeft de realisatie van vier landgoederen ook een bescheiden visuele uitstraling op de omgeving.

Elk landgoed heeft een oppervlakte van circa 5.000 m², waarop vier vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Daar waar de woningen worden gebouwd wordt het maaiveld zodanig opgehoogd, dat bij hoog water de huizen niet onderlopen. Uiteindelijk zijn in totaal 16 woningen op het eiland aanwezig. Het oppervlak aan bebouwing – dus hoofdgebouw plus bijbehorende bouwwerken – is per landgoed gemaximaliseerd op 1.000 m². Hierbij geldt, dat dit maximum niet evenredig over de vier woningen verdeeld hoeft te worden. De opgenomen nokhoogte van tien meter, is overeenkomstig de toegestane bouwhoogte van de huidige woningen op het eiland. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de vier landgoederen.

Het beheer van de landgoederen komt bij de eigenaren van het landgoed te liggen. De meest voor de hand liggende optie is om dat te regelen via een vereniging van eigenaren.

Natuurontwikkeling

De gronden van het eiland die niet behoren tot een van de te realiseren woonpercelen worden ingezet om de aanwezige natuurpotenties te versterken. Uiteindelijk leidt dit tot circa 20 hectare aan nieuwe riviernatuur.



Afbeelding 7: Huidige situatie Ossenwaard (links) en na vergraving inzake natuurontwikkeling (rechts) .

Het noordelijk deel van het eiland zal deels afgegraven worden, omdat hier nog klei ligt. Hierdoor wordt meer ruimte geboden aan het getij. Dit leidt uiteindelijk tot moeras met plaatselijke boomgroepen. Riet zal slechts in bescheiden omvang mogelijk zijn. De grond die bij de afgraving vrijkomt wordt deels gebruikt voor de aanleg van de landgoederen en deels afgevoerd. De landgoederen worden namelijk op een verhoogd maaiveld gerealiseerd, zodat ze beschermd zijn tegen hoog water en tevens onderdeel uitmaken van een aantrekkelijke woonomgeving. Het zuidelijk deel van Ossenwaard is momenteel al verlaagd. Hierdoor ontstaan kansen voor stroomdalgraslanden en plaatselijk zacht- en hardhoutooibos.

Steenfabriek

De steenfabriek blijft behouden, maar wordt vooralsnog niet gerestaureerd. Indien nodig worden wel maatregelen getroffen, zodat deze geen gevaar voor de omgeving oplevert. De steenfabriek wordt eigendom van de eigenaar van het landgoed waar deze op is gelegen, respectievelijk de vereniging van eigenaren.

Bereikbaarheid en ontsluiting

De te realiseren landgoederen worden net als in de huidige situatie ontsloten door de oostelijke toegangsdam. Deze weg heeft voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen van het beperkte aantal woningen op te vangen. Omdat deze dam ten behoeve van het programma "Ruimte voor de Lek" wordt verlaagd, is het eiland mogelijk enkele dagen per jaar alleen per boot bereikbaar. Vandaar dat aan de oostzijde van het eiland aanlegsteigers zijn voorzien. Het gaat hierbij om maximaal 16 ligplaatsen die uitsluitend in eigendom en gebruik zijn van bewoners van het eiland. Bij hoog water moeten de bewoners het eiland namelijk kunnen bereiken en verlaten. Deze aanmeervoorzieningen worden zodanig gepositioneerd, dat de aanwezige woonschepen hier geen hinder van ondervinden. Per landgoed is voldoende ruimte aanwezig om de noodzakelijke parkeervoorzieningen te kunnen realiseren.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op het eiland Ossenwaard en in het bijzonder die voor het onderhavige project.

3.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse documenten, zoals de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Voor de genoemde onderwerpen zijn in de SVIR kaderstellende uitspraken opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

De Lek is in het Waterbesluit aangemerkt als 'hoofdvaarweg' en daarmee als 'Rijkswaarweg' als bedoeld in het Barro. Hier staat een vlotte en veilige doorvaart van de beroepsvaart centraal. Deze mag niet gehinderd worden door ontwikkelingen langs de rijkswaardwegen (titel 2.1 Barro "Rijkswaardwegen"). Nieuwe bestemmingen in de vrijwaringszone mogen hiermee niet conflicteren. Aangezien de Lek ter hoogte van het plangebied is ingeschaald als CEMT-klasse 'Va' is op grond van artikel 2.1.2 lid 2 Barro een vrijwaringszone van 25 meter van toepassing. Binnen deze zone worden geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan, zodat de veilige doorvaart van de beroepsvaart niet wordt belemmerd.

Daarnaast is het beleid voor de grote rivieren erop gericht om de veiligheid tegen overstromingen te waarborgen en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren (titel 2.4 Barro "Grote rivieren"). Nieuwe bestemmingen in een rivierbed zijn alleen mogelijk als het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd is. Daarnaast mag geen

belemmering optreden voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier en het bergend vermogen. Tevens dient de waterstandsverhoging gering te zijn en mag de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechteren. Voor de Lek geldt tevens, dat de rivier plus de daarbij behorende uiterwaarden op grond van artikel 2.4.6 Barro zijn aangewezen als gebiedsreservering voor de lange termijn. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op deze reservering bevat geen wijzigingen van de bestemming die ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan kan leiden tot grootschalige kapitaalintensieve ontwikkelingen die het treffen van rivierverruimende maatregelen kunnen belemmeren.

Dit bestemmingsplan heeft verder geen invloed op één van de overige onderwerpen van nationaal belang. Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat voor alle ruimtelijke plannen gekeken moet worden naar de volgende treden:

- is er vraag naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
- kan hiervoor bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing worden hergebruikt;
- indien nieuwbouw nodig is, dan dient gezorgd te worden voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Beleidslijn grote rivieren

In de afgelopen eeuwen is veel ruimte aan de rivieren ontnomen, met het gevolg dat de rivieren zijn ingeklemd tussen dijken die steeds hoger zijn gemaakt. Door de bevolkingsontwikkeling en de economische groei zijn de te beschermen waarden sterk toegenomen. Als een overstroming zou plaatsvinden, zijn de gevolgen enorm. Deze kwetsbaarheid van ons land, tezamen met de ongunstige verwachtingen over klimaatveranderingen en zeespiegelrijzing, maken duidelijk dat een duurzame bescherming tegen hoogwater, zowel nu als in de toekomst, hoge prioriteit moet houden. De dreigende overstromingen in 1993 en 1995 hebben bewezen dat het probleem niet moet worden onderschat.

De beleidslijn bevat een afwegingskader waaraan nieuwe activiteiten in het rivierbed van de grote rivieren moeten voldoen. Deze zijn vastgelegd in artikel 6 van de beleidslijn en betreffen ontwikkelingen die:

- van een groot openbaar belang zijn en niet redelijkerwijs buiten het rivierbed kunnen worden gerealiseerd;
- een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang kennen voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en die redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kunnen worden gerealiseerd;
- een functieverandering binnen bestaande bebouwing betreffen;
- een activiteit betreffen die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare situatie; of
- een activiteit betreffen die onderdeel uitmaakt van een projectbesluit als bedoeld in de planologische kernbeslissing Ruimte voor de Rivier en waarvan de uitvoering door de Staatssecretaris wordt gefinancierd.

De toepassing van dit afwegingskader waarborgt de veiligheid in het achterland; de ruimte die de rivier nodig heeft bij een maatgevende hoogwatersituatie (waterstand bij maatgevende, extreme omstandigheden) blijft hiermee behouden. Voor nieuwe of uitbreiding van bestaande activiteiten in het rivierbed is een vergunning in het kader van de Waterwet nodig. Een goede

doorwerking van het beleid vereist een adequate coördinatie tussen de ruimtelijke ordening en de toepassing van de Waterwet. De beleidslijn is het instrument dat hierin voorziet.

Deltaprogramma 2014 en Deelprogramma Rivieren

Het Deltaprogramma moet ervoor zorgen dat de huidige en toekomstige generaties veilig zijn tegen het water en over voldoende zoetwater beschikken. In het op Prinsjesdag 2013 gepresenteerde Deltaprogramma 2014 staat een nieuwe normering voor waterveiligheid centraal. Hierbij geldt als uitgangspunt dat iedereen in Nederland een gelijke basisveiligheid heeft. Dit betekent, dat sowieso in drie gebieden het beschermingsniveau moet worden aangescherpt: het rivierengebied, delen van Rijnmond-Drechtsteden en het gebied rondom Almere. Dit kan gerealiseerd worden door dijkversterking en rivierverruiming. Daarnaast is ruimtelijke adaptatie als uitgangspunt opgenomen. Dit programma bevat voorstellen om de ruimtelijke inrichting van Nederland waterrobuust te maken. Ook de deltabeslissing 'Rijn-Maasdelta' is van belang. Deze delta is het overgangsgebied waar rivier en zee samenkomen en deze beslissing gaat in op vier onderwerpen, waarvan het aspect 'de verdeling van de Rijnafvoer over de Rijntakken (Waal, Nederrijn-Lek en IJssel)' voor het plangebied van belang is.

Om deze lange termijn doelstellingen te realiseren is een aantal deelprogramma's opgesteld. Het plangebied maakt onderdeel uit van het regionale deelprogramma 'Rivieren'. Dit richt zich primair op veiligheid tegen overstromingen op de lange termijn. Daarbij geldt, dat het rivierengebied een aantrekkelijk gebied is én moet blijven om te leven, wonen, werken, recreëren en investeren. De opdracht van het deelprogramma 'Rivieren' reikt tot het jaar 2100 en houdt rekening met maximale rivierafvoeren van 18.000 kubieke meter per seconde (m^3/s) voor de Rijntakken en 4.600 m^3/s voor de Maas. Dit is nu respectievelijk 16.000 m^3/s en 3.800 m^3/s . Daarnaast houdt het deelprogramma rekening met stijging van de zeespiegel en stijging van het IJsselmeerpeil. Het deelprogramma combineert deze veiligheidsopgave met opgaven voor onder meer natuur, waterkwaliteit, scheepvaart en grondstoffenwinning. Ook regionale gebiedsontwikkelingsprojecten krijgen een volwaardige plek.

Ook het landelijk deelprogramma 'Nieuwbouw en herstructurering' speelt een rol. Dit deelprogramma verkent hoe ruimtelijke maatregelen kunnen bijdragen aan het beperken van de gevolgen van een overstroming, een hevige regenbui, langdurige droogte en extreme hitte.

Verdrag van Malta en Nota Belvédère

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, kortweg "het Verdrag van Malta", is op 16 januari 1992 te Valletta tot stand gekomen. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed waar mogelijk te behouden: bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het cultuurhistorisch belang, vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Deze benadering ligt ook ten grondslag in de Nota Belvédère van het Rijk. In deze nota wordt gesteld dat de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend is voor de inrichting van de ruimte. Onder deze identiteit valt zowel het archeologisch erfgoed als het historisch (steden)bouwkundig en historisch landschappelijk erfgoed. Eén en ander is inmiddels ook vastgelegd in de SVIR.

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de op 4 februari 2013 door Provinciale Staten vastgestelde "Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028" (PRS). Deze visie is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Met dit beleidsdocument draagt de provincie Utrecht bij aan het behouden en versterken van een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook plezierig wonen, werken en creëren is. In de PRS zijn doelstellingen opgenomen die de provincie van belang acht. Tevens is hieraan beleid gekoppeld en is aangegeven hoe dit beleid wordt uitgevoerd.

Het eiland Ossenwaard maakt onderdeel uit van het landschap 'Groene Hart'. Bij ontwikkelingen in dit landschap staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij dienen de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden én te versterken. Het eiland behoort tot het landschapstype 'zones (rivierlinten, oude stroomruggen, Lekzone)'. Het gaat hierbij om lineaire landschappen met een meanderende rivier als basis. Rond de rivier heeft zich een beschermt en intiem landschap ontwikkeld, met een mozaïek van gemengd grondgebruik, hoge bomen en bosschages, linten langs slingerende wegen.

Het eiland behoort ook tot het landschap 'Nieuwe Hollandse Waterlinie'. Bij ontwikkelingen in dit landschap is het zichtbaar maken en behouden van het systeem van de Nieuwe Hollandse Waterlinie centraal gesteld. Deze ambitie richt zich op zowel de losse onderdelen zelf als op het beleefbaar houden en herstellen van de samenhang tussen de delen. Zo hebben forten geen functie voor zich zelf, maar zijn gebouwd ter verdediging van een bepaald acces. Die relatie tussen fort en acces dient gerespecteerd te worden. Zo ook de relatie tussen fort, acces en inundatievelden. De forten hadden vrij zicht en schootsrichting nodig over acces en inundatievelden. De inundatievelden camouflerden en hinderden na overstroming de verbindingswegen door het gebied. Opgaande beplanting, infrastructuur of bebouwing welke de gecamouflerde structuur kon duiden moest verwijderd kunnen worden. Openheid versterkt de beleving van de inundatievelden.

Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013

Tegelijkertijd met de PRS is ook de "Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013" vastgesteld. Het doel van deze verordening is om de provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau.

Op grond van de verordening zijn in de kernrandzone enkele ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan. Zo is het toegestaan om in het kader van de 'ruimte-voor-ruimte'-regeling in deze zone woningen te realiseren, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied wordt verhoogd. Daarnaast zijn kleinschalige stedelijke functies toegestaan, als deze ten dienste staan aan de versterking van de recreatieve belevingswaarde van de kernrandzone of de realisatie van recreatief groen / recreatieve voorzieningen binnen de in de verordening aangewezen 'recreatiezone'. Dergelijke ontwikkelingen zijn alleen toegestaan als deze in overeenstemming zijn met een integrale visie op de kernrandzone, de ontwikkelingen landschappelijk goed inpasbaar zijn en deze leiden tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast mogen de omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Met betrekking tot de landschappen 'Groene Hart' en 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' zijn in de verordening geen specifieke regels opgenomen. Aangegeven is, dat de in de PRS beschreven kernkwaliteiten behouden en versterkt moeten worden.

3.3 *Regionaal en gemeentelijk beleid*

Regionaal Structuurplan (Bestuur Regio Utrecht)

Het Bestuur Regio Utrecht (BRU) is een samenwerkingsverband van negen gemeenten in de regio Utrecht. De gemeenten Bunnik, De Bilt, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Vianen en Zeist werken samen aan verbetering van de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de economische ontwikkeling van het gebied. Het BRU heeft op 21 december 2005 het Regionaal Structuurplan (RSP) vastgesteld. Het RSP geeft invulling aan de visie en ambities van de regio Utrecht op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling. Het legt afspraken vast over regionale doelen en verdeling van programma's en projecten en is daarmee het integraal afwegingskader voor ruimtelijke keuzes.

Naar verwachting zullen in de periode van het RSP ieder jaar circa 5% van de agrarische bedrijven in de regio stoppen. Het RSP gaat in op mogelijkheden vrijgekomen gronden goed te benutten en aan te laten sluiten op omliggende gronden. Ontwikkelingen in de landbouw, de realisering van de Ecologische Hoofdstructuur en de eisen van duurzaam waterbeheer hebben verstrekende gevolgen voor de inrichting en het gebruik van het landelijk gebied. Op termijn zal meer dan de helft van de regio 'park' zijn : gesubsidieerd landschap waarin de landbouw geen rol meer speelt als economische drager van het landschap.

Gegeven de ontwikkelingen in de landbouw, de toenemende behoefte aan recreatiemogelijkheden en de wateropgave, is het voor de Utrechtse regio van belang dat deze ontwikkelingen niet leiden tot een teruggang van de landschappelijke kwaliteit of de recreatieve waarde van het buitengebied. Initiatieven op het gebied van recreatie, recreatief medegebruik en de specifieke benutting van cultuurhistorische waarden, dragen bij aan de vitaliteit van het landelijk gebied. Ook de toevoeging van zeer extensieve woonmilieus kunnen een impuls geven, mits de landelijke functies niet onder druk komen te staan.

Structuurvisie Vianen

Op 4 december 2012 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Vianen vastgesteld. Het betreft een ruimtelijke ontwikkelingsvisie met een richtinggevend en programmatisch karakter. De visie beschrijft de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten voor de landschappen en de kernen en kijkt daarbij vooruit naar 2020 met een doorkijk naar 2030. De visie biedt een kader waarin aanspraken op de ruimte kunnen worden afgestemd en gecombineerd. Het document vormt hiermee een richtinggevend document voor de langere termijn en de basis voor toekomstig ruimtelijk beleid, dat door middel van gebiedsvisies, masterplannen, uitwerkingsplannen en bestemmingsplannen wordt vastgelegd.

Eiland Ossenwaard is op de structuurvisiekaart in zijn geheel aangeduid als 'uiterwaard'. Gesteld wordt, dat in een deel van de uiterwaarden de agrarische functie geleidelijk komt te vervallen. Vianen hecht dan ook belang aan het behoud en de vergroting van natuurwaarden, waarbij de ecologische relaties blijven bestaan tussen het buitendijkse en binnendijkse gebied. In het kader van 'Ruimte voor de Lek' worden de uiterwaarden bij Vianen en Hagestein opengesteld voor extensieve recreatie: niet grootschalig en passend binnen de natuur. Hierbij kan gedacht worden aan wandel- en ruiterspaden, vissteigers en uitzichtpunten.

Om het huidige stedelijke voorzieningenniveau in stand te kunnen houden is het van belang dat het inwoneraantal groeit naar minimaal 21.000. Door de ligging nabij (het centrum van) Utrecht en de aanwezige ontsluitingswegen neemt Vianen in de regio een strategische positie in. Daarnaast maken het groene karakter en de aanwezige landschappen, de natuur, de recreatieve kwaliteiten en waardevolle cultuurhistorie in combinatie met het voorzieningenaanbod en de grote diversiteit aan bestaande (en potentiële) woonmilieus Vianen tot een zeer prettige en gewilde locatie om te wonen en te werken. Uitgangspunt van het woonbeleid is zorgen voor voldoende woningen voor verschillende doelgroepen, het bevorderen van doorstroming en het ontwikkelen van levensloopbestendige woningen. Hierbij wordt gestreefd naar het realiseren van meerdere gedifferentieerde woonmilieus. Een belangrijk deel van de woningbouwopgave moet binnenstedelijk worden opgelost. Dit vermindert de druk op het buitengebied en voorkomt verdere verstening.

Landschapsvisie 'Oog voor het platteland'

In maart 2014 heeft de gemeenteraad de landschapsvisie 'Oog voor het platteland' vastgesteld. Deze visie probeert op een aantal manieren bij te dragen aan de toekomstige ontwikkeling van het landelijk gebied. In de eerste plaats zijn de belangrijkste bestaande landschappelijke elementen en structuren van het gebied opgenomen. Daarbij geeft de visie op hoofdlijnen aan waar welke landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten dienen te worden behouden, versterkt, hersteld of ontwikkeld. Zo ontstaat een landschappelijk raamwerk dat bijdraagt aan een duidelijke structuur in het buitengebied en voorkomt zo het gevaar van fragmentatie ('verrommeling') van het landschap die vooral in kernrandzones vaak optreedt. Tevens vormt de visie de kapstok voor toekomstige ontwikkelingen/initiatieven die bij kunnen dragen aan het behouden en vergroten van de landschappelijke kwaliteit. Daarbij gaat het onder meer om recreatieve ontwikkelingen. Daarnaast wordt aangegeven hoe de bereikbaarheid/toegankelijkheid van het buitengebied kan worden vergroot vanuit de stad en de dorpen. Ten slotte geven we aan welke gebiedsinrichting wenselijk is vanuit ecologisch oogpunt en waar we inzetten op het realiseren van ecologische verbindingen.

Met betrekking tot het eiland Ossenwaard wordt in deze visie ingezet op het behouden en het versterken van het dynamische, halfopen landschap in de uiterwaarden van de Lek. Tevens dient de steenfabriek zichtbaar gehouden te worden. Bebouwing dient ingepast te worden met gebiedseigen beplanting en de natuurwaarden verder ontwikkelen met gebiedseigen natuurdoeltypen.

Daarnaast is aangegeven dat het realiseren van nieuwe landgoederen op het eiland is toegestaan. Uitgangspunt hierbij is dat een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt en in het bijzonder de kernkwaliteiten van natuur en landschap. Dit houdt in open gebieden in, dat de natuurontwikkeling de openheid niet mag aantasten. Op deze wijze dragen de landgoederen bij aan het behoud en ontwikkeling van landschappelijk, ecologische en recreatieve waarden.

Het eiland met het sluis- en stuwcomplex Hagenstein, de steenfabriek en de nieuw te realiseren landgoederen, wordt in de visie aangemerkt als één van de vijf sterren van Vianen. Deze sterren zijn karakteristiek voor Vianen en hebben volop potentie te worden ontwikkeld als pleisterplaats voor recreanten.

Conclusie

De voorgenomen herontwikkeling van het eiland Ossenwaard leidt tot een afname van het verhard oppervlak en versterkt de natuurlijke en landschappelijke waarden die ter plaatse aanwezig zijn. Op grond van de Beleidslijn grote rivieren, dient deze ontwikkeling aangemerkt te worden als 'niet-riviergebonden activiteit in het stroomvoerend regime'. Dit betekent, dat de ontwikkeling alleen doorgang kan vinden als dit per saldo leidt tot meer ruimte voor de rivier op een rivierkundig bezien aanvaardbare situatie. Uit een uitgevoerd waterkundig onderzoek (zie § 4.1) blijkt dat hieraan voldaan wordt. Hierover zijn ook afspraken gemaakt met Rijkswaterstaat; deze zijn vastgelegd in een overeenkomst. Daarnaast is de vrijwaringszone op grond van titel 2.1 Barro "Rijksvaarwegen" op de verbeelding voorzien van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' en is hieraan in de planregels een regeling gekoppeld waarmee bebouwing binnen deze zone wordt voorkomen. Gesteld wordt, dat het voornemen daarmee voldoet aan het nationale beleid.

Op grond van de provinciale structuurvisie en verordening is het essentieel dat nieuwe ontwikkelingen de kernkwaliteiten van de natuur en het landschap versterken. Daarnaast is het plangebied gelegen binnen het Groene Hart, op basis waarvan de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten moeten worden behouden. De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een impuls in de kwaliteit van het landschap en de natuur. De voormalige steenfabriek wordt behouden, waarmee tevens de cultuurhistorische waarden in dit bestemmingsplan door middel van de aanduiding 'karakteristiek' zijn gewaarborgd. De provincie Utrecht heeft dan ook schriftelijk laten weten ambtelijk op het standpunt te staan dat "de voorgenomen ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ontwikkeling en provinciaal belang als kansrijk kan worden geduid."

De voorgenomen herontwikkeling van eiland Ossenwaard past ook binnen het regionaal en gemeentelijk beleid, ondanks dat de geplande woningbouw in het buitengebied is gelegen. Door de herstructurering zal het bebouwd oppervlak op het eiland met bijna 60% afnemen. Er is dus sprake van verontstening van het buitengebied, waarbij de aanwezige natuur- en landschapswaarden verder worden ontwikkeld. Per landgoed zal sprake zijn van 5 hectare aaneengesloten gebied met minstens 30% houtopstanden (bos) of natuurterreinen, dan wel een combinatie van beide. Dit is overeenkomstig de besluitvorming van de gemeenteraad over de ontwikkeling van het eiland Ossenwaard. Door het gehele eiland - met uitzondering van de landgoederen - voor iedereen open te stellen, wordt ook de recreatieve functie verder uitgebouwd. Het gebruik van de landgoederen tast het natuurschoon niet aan.

4. RANDVOORWAARDEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 Water

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het waterschap Rivierenland, dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater beheert. Vanwege de buitendijkse ligging valt het plangebied echter onder de auspiciën van Rijkswaterstaat.

Beleidskader

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water (KRW) omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebieds-beheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven; ook de ecologische ambities worden op dit niveau geregeld.

Het Rijksbeleid is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is het Nationaal Waterplan. Dit plan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie.

Het beleid van de provincie Utrecht met betrekking tot water is vastgelegd in het provinciaal Waterplan 2010 – 2015. Hierin wordt vermeld, dat de watersystemen in stedelijk gebied voornamelijk afgestemd zijn op afvoer (bij regen) en aanvoer (in droge perioden) van water. Een dergelijk systeem bezit onvoldoende veerkracht om in te kunnen spelen op de toekomstige ontwikkelingen. Aandachtspunten bij het streven naar een veerkrachtige duurzame inrichting en beheer in zowel bestaand als nieuw stedelijk gebied zijn de realisering van extra open water, de afkoppeling van schoon verhard oppervlak van de riolering, de aanleg van een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel, het saneren van vervuilsbronnen, de realisering van een natuurvriendelijke oeverinrichting en een duurzamer gebruik van (leiding)water (duurzame waterketen). Afwenteling moet worden voorkomen en de drietrapsstrategie "vasthouden, bergen en afvoeren" is van belang.

In het Provinciale Waterplan is tevens beleid opgenomen over gevolgenbeperking van overstromingen vanuit de rivieren en randmeren. De eerste pijler van dit beleid is preventie, echter is een dijkdoorbraak nooit helemaal uit te sluiten. Vandaar dat bij belangrijke nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met overstromingsgevaar. In ruimtelijke plannen waar het realiseren van kwetsbare en vitale objecten en grootschalige woonwijken / bedrijventerreinen aan de orde is, moet overstromingsgevaar zwaarwegend worden meegenomen in de waterparagraaf. Voor buitendijkse gebieden geldt dit ook voor kleinschalige woonwijken en bedrijventerreinen. Met de handreiking 'Overstromingsrobuust inrichten' zijn bouw- en inrichtingsmaatregelen gegeven, om bestemmingen robuust te maken tegen de gevolgen van een doorbraak van waterkeringen en bij hevige neerslag. De maatregelen zijn vooral gericht op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het beleid van waterschap Rivierenland is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015. Dit plan is door het Algemeen Bestuur op 30 oktober 2009 vastgesteld. Uitgangspunt in dit beleid is dat het beheersgebied in 2015 klimaatbestendig is op basis van de huidige klimaatscenario's. De primaire waterkeringen voldoen dan aan de geldende normen. Daarnaast is het waterbergend vermogen van het watersysteem in het stedelijk en landelijk gebied zodanig vergroot, dat slechts bij zeer uitzonderlijke regenval wateroverlast optreedt. In 2027 dient de waterkwaliteit te voldoen aan de doelstellingen uit de KRW.

Beschrijving huidig en toekomstig watersysteem

Het eiland Ossenwaard is gelegen in het midden van de rivier de Lek. Aan de zuidwestzijde van het eiland is het stuw- en sluizencomplex Hagestein gelegen. Stroomafwaarts van dit complex is de Lek rivier onder invloed van het getij. Stroomopwaarts is hier geen sprake meer van, waardoor de waterstand minder schommelt en op een hoger niveau is gelegen. Bij een maatgevende afvoer bij Lobith van 16.000 m³ water moet ter plaatse van Ossenwaard rekening gehouden worden met een waterstand van maximaal 6,63 meter boven NAP. De hoogteligging van het eiland varieert van 7,5 meter boven NAP ter plaatse van het voormalige kleidepot tot circa 3,5 meter boven NAP in het zuidelijke deel. De aanwezige bebouwing ligt momenteel op een hoogte van ongeveer 6,5 meter boven NAP. Met uitzonderingen van een vijver is op het eiland zelf geen oppervlaktewater aanwezig. Ook wordt het eiland niet omringd door een waterkering.

Omdat het plangebied buitendijks is gelegen, geldt geen compensatieplicht bij een eventuele toename van het verhard oppervlak. In de huidige situatie is circa 7.900 m² aan bebouwing aanwezig; daarnaast is nog sprake van ongeveer 22.000 m² aan asfaltverharding gelegen onder de voordroogloodsen. In de toekomstige situatie komt de asfaltverharding in zijn geheel te verdwijnen en neemt het areaal aan bebouwing af tot circa 4.900 m². Er is dus sprake van een forse afname van het verhard oppervlak en dus van een toename van vergroening van het eiland.

Het noordelijk deel van het eiland is gelegen in de boringsvrije zone van het drinkwaterwinningsgebied 'Tull en 't Waal'. Binnen deze zone gelden aanvullende regels voor het plaatsen van boringen en/of bodemenergiesystemen vanaf een diepte van 40 meter beneden maaiveld. Deze zone is op de verbeelding voorzien van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrijzone', waaraan in artikel 13.2 een regeling is gekoppeld.

De nieuwe bebouwing in het projectgebied wordt aangesloten op het huidige rioolstelsel. Hierbij wordt het hemelwater gescheiden van het afvalwater. In de directe omgeving is voldoende oppervlaktewater aanwezig waarop het hemelwater geloosd kan worden. Om

diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, is het voor de nieuwe bebouwing van belang om duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen. Zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

Rondom het eiland zijn diverse maatregelen voorzien in het kader van de beleidslijn Grote rivieren / project 'Ruimte voor de Lek'. Dit komt vooral neer op uiterwaardverlaging en dijkverzwaring. Met uitzondering van het verlagen van de toegangsdam tot het eiland naar vier meter boven NAP, wordt Ossenwaard verder buiten het project te houden. De verlaging van de toegangsdam heeft alleen gevolgen voor de bereikbaarheid van het eiland, aangezien de dam vaker onder water kan komen te staan. Vandaar dat aan de oostzijde van het eiland aanlegsteigers zijn voorzien. Het gaat hierbij om maximaal 16 aanmeerplaatsen die uitsluitend in eigendom en gebruik zijn van bewoners van het eiland. Om ervoor te zorgen dat de woningen bij hoog water niet onderlopen, worden deze op een hoger gelegen gebied gebouwd. Het maaiveldniveau bedraagt hierbij minimaal hetzelfde als het niveau ter plaatse van de huidige woningen. Gesteld wordt, dat de nieuwe woningen dan ook beschermd zijn tegen hoogwater en hiermee wordt voldaan aan het provinciale waterbeleid inzake overstromingsgevaar.

Voor de herinrichting van de Ossenwaard is vergunning in de zin van de Waterwet (Wtw) nodig. Op grond van de Beleidslijn grote rivieren, wordt deze ontwikkeling aangemerkt als 'niet-riviergebonden activiteit in het stroomvoerend regime'. Op grond van artikel 6d van deze beleidslijn kan een dergelijke ontwikkeling alleen doorgang vinden, als de herinrichting leidt tot een verlaging van maatgevende waterstanden met tenminste één centimeter, zulks ter beoordeling van de rivierbeheerder. Uit een uitgevoerd waterkundig onderzoek¹ blijkt, dat aan deze voorwaarde voldaan kan worden.

Overleg met de waterbeheerder(s)

Met de betrokken overheden is uitvoerig overleg gevoerd over de ontwikkelingen waarin dit bestemmingsplan voorziet. Vanzelfsprekend zijn de door hen naar voren gebrachte punten en/of afspraken zoveel als mogelijk in het plan verwerkt. Daarnaast hebben over de voorgenomen ontwikkeling diverse overleggen met Rijkswaterstaat plaatsgevonden. Dit heeft geresulteerd in een overeenkomst, waarin de overeengekomen afspraken zijn vastgelegd. Zo is vastgelegd, dat Rijkswaterstaat zich in zal spannen om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

4.2 Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (maart 2009) een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met

¹ HKV, Rivierkundige effecten van herinrichting Ossenwaard, maart 2014, projectnummer PR2792.10.

de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de milieugevoelige functie(s) en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot het omgevingstype rustige woonwijk.

In het plangebied bevindt zich de voormalige steenfabriek. In het nu geldende bestemmingsplan is hieraan een bestemming 'Bedrijf' toegekend. Dit geldt ook voor de gronden waarop de voordroogloodsen en de mengerij/steenpers zijn gesitueerd. Door de voorgenomen herontwikkeling komt dit bestemmingsvlak te vervallen, waardoor alleen ter plaatse van de huidige steenfabriek bedrijfsactiviteiten gevestigd kunnen worden. Op grond van het bestemmingsplan zijn hier alleen bedrijfsactiviteiten toegestaan die vallen in de categorieën 1 en 2 van de bij het plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze categorieën passen volgens de VNG-uitgave in een rustig woongebied.

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich in het buitengebied van Vianen en Schalkwijk een aantal (niet-)agrarische bedrijven. De desbetreffende bedrijven zijn echter op een dusdanige afstand van het plangebied gelegen, dat de bijbehorende (geur)hindercontouren geen belemmering vormen.

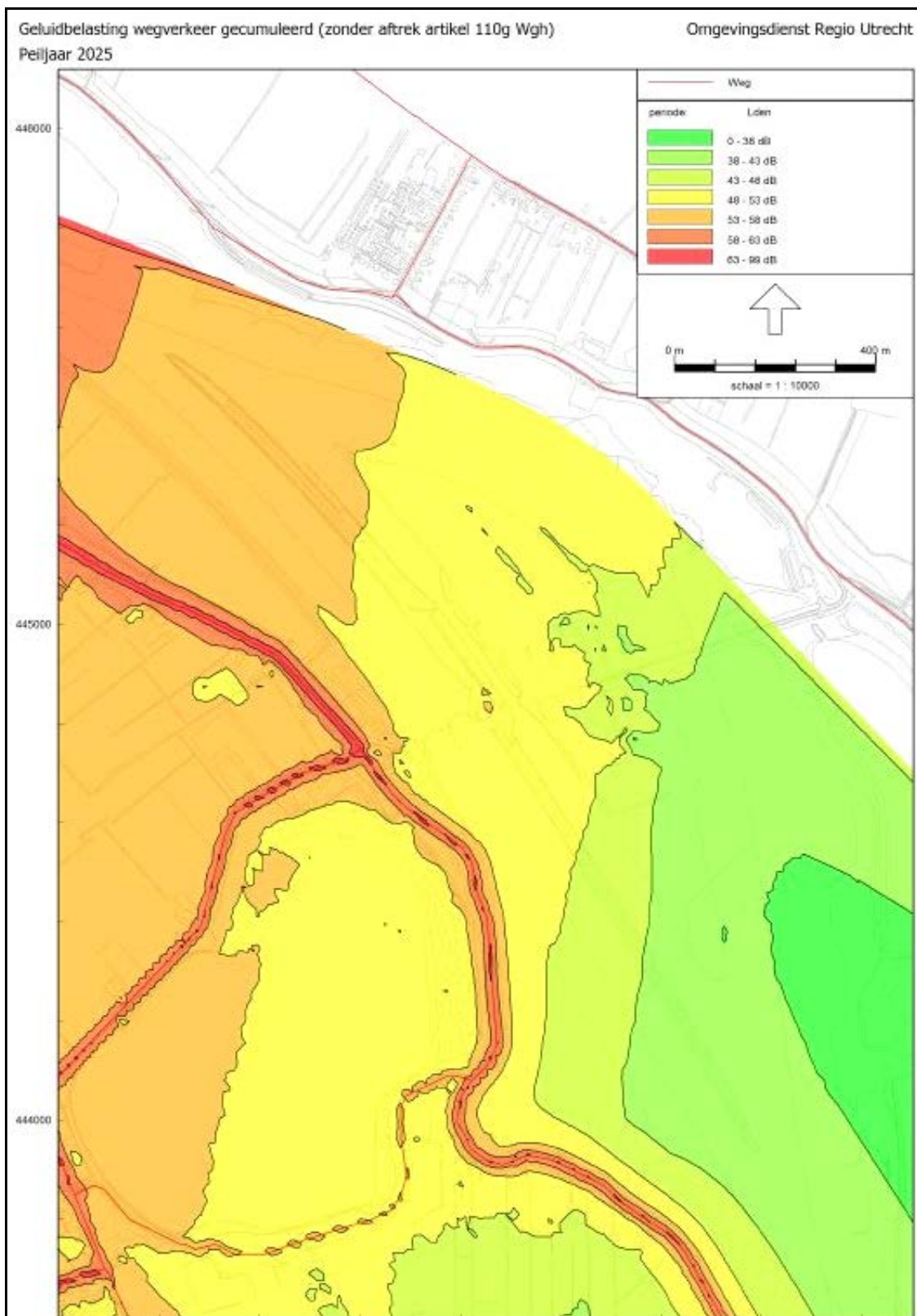
Op grond van het voorontwerpbestemmingsplan "Eiland van Schalkwijk" van de gemeente Houten is het toegestaan om ter plaatse van recreatieterrein 't Waal openluchtmanifestaties te houden. Hierbij wordt gedacht aan markten, sportactiviteiten, kermissen en dergelijke. Het aantal evenementen mag per jaar niet meer bedragen dan 25, waarbij restricties gelden aan het aantal bezoekers. Zo mag maximaal 15x per jaar een evenement worden gehouden met een bezoekerscapaciteit van 300 mensen, 9x per jaar een evenement met ten hoogste 500 bezoekers en 1x per jaar een evenement met niet meer dan 5.000 bezoekers. Het recreatieterrein 't Waal is gelegen op circa 230 meter van de geplande woningen. Aan de zijde van Houten bevinden zich op ongeveer 25 en 130 meter afstand al reeds bestaande woningen. Deze zijn maatgevend voor de af te geven vergunningen voor de evenementen.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd, dat ter plaatse van de voorziene woningen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. De aanwezige bedrijven worden niet in hun vergunde rechten aangetast, waardoor het aspect milieuzonering geen belemmering vormt.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Dit bestemmingsplan maakt nieuwe geluidsgevoelig objecten mogelijk, namelijk de woningen op de landgoederen. Als dergelijke objecten worden opgericht binnen een toetsingszone van een zoneplichtige (spoor)weg of binnen een gezoneerd industrieterrein, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk.



Afbeelding 8: Uitsnede geluidsbelastingkaart Omgevingsdienst Utrecht.

De dichtstbijzijnde wegen die ingevolge de Wet geluidhinder een toetsingszone hebben, betreffen de rijksweg A27 en zowel de noordelijke als de zuidelijke Lekdijk. De bijbehorende toetsingszones bedragen 600 meter voor de rijksweg en 250 meter voor de wegen op de

Lekdijk. Geen van deze toetsingszones is over het plangebied gelegen. Ook de toegangsweg tot het eiland dient formeel aangemerkt te worden als een zoneplichtige weg, omdat hier een snelheidsregime van 50 km/h of meer geldt. Gezien de beperkte verkeersbewegingen op deze weg - over deze weg rijdt alleen bestemmingsverkeer voor het eiland - wordt gesteld, dat de geluidsbijdrage akoestisch gezien niet relevant is. Omdat het plangebied ook niet is gelegen binnen de zones van een zoneplichtige spoorweg of gezoned industrieterrein, is toetsing aan de normen uit de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

Uit de geluidsbelastingkaart van de Omgevingsdienst Utrecht (zie afbeelding 8) kan tevens opgemaakt worden, dat vrijwel het gehele eiland is gelegen binnen de 53 dB-contour vanwege het wegverkeerslawaai op de rijksweg A27. Alleen voor de meest noordelijke punt van het eiland geldt een belasting die hoger is dan 53 dB. Ter plaatste van de geplande woningen geldt dan ook vanuit akoestisch oogpunt een acceptabel woon- en leefklimaat. Het aspect geluidhinder leidt niet tot beperkingen op de gewenste ontwikkeling.

4.4 **Luchtkwaliteit**

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit; zie ook onderstaande tabel). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Tabel 1: Grenswaarden luchtkwaliteit.

Stof	Type norm	Grenswaarden		Max. overschrijdingen per jaar
		Van kracht vanaf	Concentratie (g/m ³)	
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uurgemiddelde	2011	50	35

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van woningbouwlocaties is in de regeling gesteld dat de volgende situaties niet in betekenende mate bijdragen:

- Netto niet meer dan 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg.
- Netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

De voorgenomen ontwikkeling behelst de bouw van maximaal 16 woningen. Dit valt ruimschoots onder de in de Regeling NIBM vastgestelde aantallen. Het gehele project kan dan ook als niet in betekenende mate beschouwd worden. Omdat de voorgenomen ruimtelijke

ontwikkeling ook op gepaste afstand is gelegen van wegen met hoge verkeersintensiteiten, zullen de PM₁₀ en NO₂-contouren van deze wegen niet over het plangebied zijn gelegen.

Daarnaast is de achtergrondconcentratie PM₁₀ en NO₂ volgens de luchtkwaliteitskaart van de Omgevingsdienst Utrecht in 2014 gelegen tussen de 24 en 25 µg/m³ respectievelijk overwegend tussen 22 en 24 µg/m³. De concentratie PM₁₀ is in 2025 tussen de 21 en 22 µg/m³ gelegen; voor NO₂ is dit een concentratie gelegen tussen 0 en 18 µg/m³. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt niet noodzakelijk geacht.

4.5 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10⁻⁶/jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico komt overeen met het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

Uit een uitgevoerd onderzoek² naar het aspect externe veiligheid blijkt, dat in de (wijde) omgeving van het plangebied een aantal risicobronnen is gelegen. Het gaat hierbij om zowel stationaire als mobiele bronnen. Voor alle risicobronnen geldt, dat zowel de bijbehorende 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontouren als het invloedsgebied groepsrisico niet over het plangebied zijn gelegen. Uitzondering vormt het transport van gevaarlijke stoffen over de Lek. Deze risicobron wordt in het vervolg van deze paragraaf dan ook nader toegelicht. Tevens wordt een beschouwing gegeven van de defensie-installatie 'Lunet bij Honswijk'.

Transport gevaarlijke stoffen over de Lek

Voor het deel van de rivier de Lek dat ter hoogte van het plangebied is gelegen geldt, dat deze niet valt onder bijlage 6 van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS). Dit betekent, dat voor de Lek geen afstanden gelden ten aanzien van het plaatsgebonden risico. De 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour is daarmee op het water gelegen en leidt dan ook niet tot beperkingen. Doordat dit deel van de Lek geen onderdeel uitmaakt van de circulaire, is een beoordeling en verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk. De hoeveelheden gevaarlijke stoffen die ter plaatse worden getransporteerd zijn niet of nauwelijks van invloed op het groepsrisico.

² DHV, Quick scan externe veiligheid bestemmingsplan Ossenwaard, augustus 2011, dossiernummer: BA6295-101-100.

Defensie-installatie 'Lunet bij Honswijk'

Op een afstand van circa 1.600 meter ten zuidoosten van het plangebied is de defensie-installatie 'Lunet bij Honswijk' gelegen. Door de aard van materialen die hier opgeslagen worden, is een kans op brand en een ontploffing aanwezig. Dit kan leiden tot een drukgolf, enorme warmte en rondvliegende brokstukken. Rondom defensie-inrichtingen gelden dan ook drie zones:

- Zone A: binnen deze zone is de aanwezigheid van bebouwing, openbare wegen, spoorwegen, drukbevaren vaarwegen en recreatieterreinen niet toegestaan;
- Zone B: binnen deze zone is de aanwezigheid van bebouwing waarin zich personen kunnen bevinden, drukke openbare wegen, recreatieterreinen niet toegestaan;
- Zone C: binnen deze zone is de aanwezigheid van bebouwing met vlies- of gordijngewelconstructie, gebouwen met grote glasoppervlakten en bedrijven die bij een calamiteit gevaar voor munitieopslag of omgeving opleveren, niet toegestaan.

Het eiland Ossenwaard is buiten deze drie zones gelegen, waardoor de defensie-installatie 'Lunet bij Honswijk' geen belemmeringen oplevert. Daarnaast wordt de installatie zelf ook niet beperkt.

Conclusie

Naar aanleiding van bovenstaande en in samenhang met de zeer beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat geen van de aanwezige risicobronnen een beperking oplevert. Het aspect 'externe veiligheid' staat de totstandkoming van de voorgenomen herontwikkeling dan ook niet in de weg.

Elektromagnetische velden

Elektromagnetische velden behorende tot hoogspanningsleidingen en zendinstallaties maken formeel geen onderdeel uit van het externe veiligheidsbeleid. Voor deze velden zijn echter adviezen uitgebracht, waarin geadviseerd wordt om blootstelling zoveel mogelijk te voorkomen. In (de directe nabijheid van) het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen en/of zendmasten aanwezig, waardoor de elektromagnetische straling geen belemmering vormt.

4.6

Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Uit het vooronderzoek blijkt, dat in het onderzoeksgebied geen verontreinigingen te verwachten zijn. Het gebied is dan ook aangemerkt als zijnde 'onverdacht'. Gezien de indeling van het eiland, is in de onderzoeksstrategie een indeling gemaakt tussen een 'noordelijk' en een 'zuidelijk' deel.

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in december 2013 en januari 2014. In het noordelijk deel zijn hierbij in totaal acht asfaltboringen geplaatst tot een diepte van 1,2 meter beneden

³ RPS, Uitgebreid historisch bodemonderzoek met verkennend bodem- en verhardingsonderzoek eiland Ossenwaard, februari 2014, projectnummer NC10021102.

maaiveld (m-mv). In het zuidelijk deel zijn in totaal 42 boringen geplaatst, in diepte variërend van 0,5 meter m-mv tot aan de grondwaterstand. Drie van deze boringen zijn afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van de bemonstering van het grondwater. Daarnaast zijn in dit deelgebied twee asfaltboringen geplaatst en zes boringen ten behoeve van het asbestonderzoek. De boringen zijn zoveel als mogelijk gelijkmatig over het terrein verspreid, waarbij tevens rekening is gehouden met de locaties waar de ondergrondse tanks aanwezig zijn geweest.

Tijdens het veldwerk zijn zintuiglijk afwijkingen aan de grond geconstateerd, namelijk bijmenging van baksteen en/of beton. Uit de analyseresultaten blijkt, dat de bodem op het eiland Ossenwaard voor het overgrote deel niet tot nauwelijks verontreinigd is. Ook van een asbestverontreiniging is geen sprake. Alleen direct ten noordoosten van de voormalige steenfabriek is een sterke verontreiniging met zink en PAK in de bovengrond aangetroffen. Deze verontreiniging is echter niet gesitueerd ter plaatse van de voorziene woonpercelen. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan dan ook geen bezwaren om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren. Wel wordt geadviseerd om de gronden direct ten (noord)oosten van de steenfabriek ongemoeid te laten.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Per 1 september 2007 is een aantal nieuwe onderdelen in de Monumentenwet 1988 in werking getreden die van invloed zijn op de bescherming van archeologische waarden. De wetswijziging vindt zijn oorsprong in het Europese verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, welke tot stand is gekomen op 16 februari 1992 te Valletta, Malta. De wetswijziging is er ondermeer op gericht om bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de archeologische waarden (monumenten). De verplichting om bij het voorbereiden van een bestemmingsplan rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten is opgenomen in artikel 38a van de Monumentenwet.

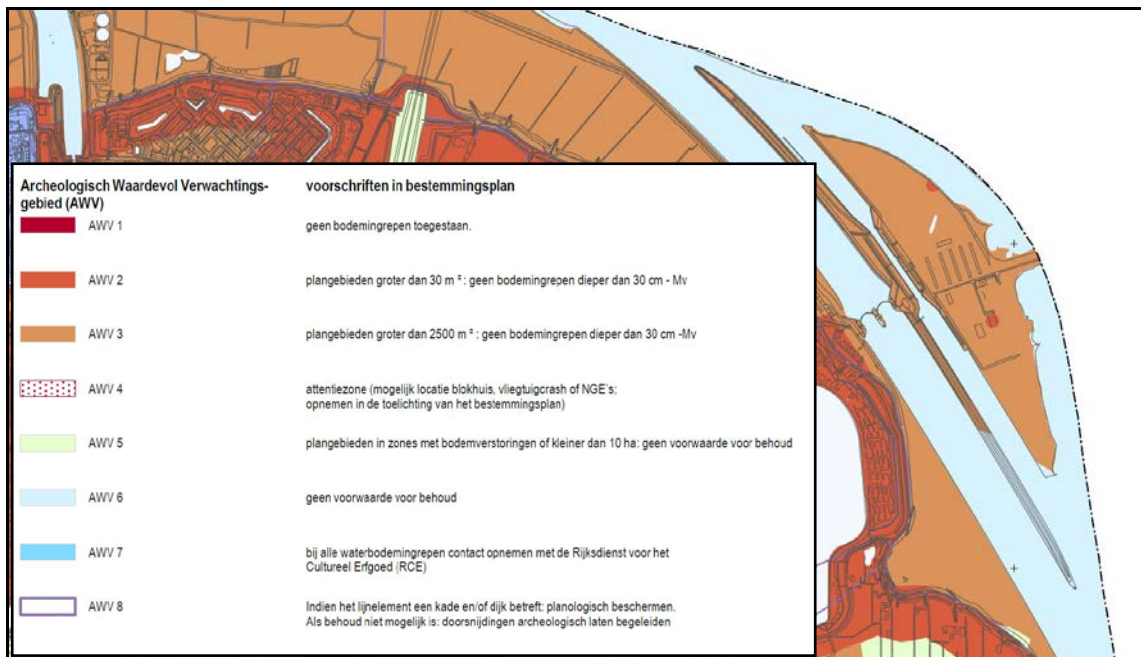
Sinds 2007 kent Vianen eigen gemeentelijk archeologiebeleid. Onderdeel van dit beleid is de 'archeologische beleidskaart', waarop met arceringen is aangegeven welke archeologische verwachtingswaarde ter plaatse geldt. Deze waarde is bepaald door nationale en historische kaarten te combineren met archeologische vondsten uit het verleden. Deze kaart geeft dan ook de inschatting van de kans op archeologische vondsten weer en op basis hiervan wordt bepaald of onderzoek noodzakelijk is.

Uit de archeologische beleidskaart valt op te maken, dat voor het eiland Ossenwaard overwegend 'archeologische verwachtingswaarde 3' geldt (zie afbeelding 10). Dit betekent, dat bodemingrepen voorkomen dienen te worden. Indien dit niet mogelijk blijkt, geldt een onderzoeksplicht in die gevallen, waar sprake is van een bodemverstoring groter dan 2.500 m² en een verstoringdiepte vanaf 30 centimeter beneden maaiveld. Voor de gronden rondom de steenfabriek en een enkele locatie in de nabijheid van de kleiput geldt een striktere archeologische verwachtingswaarde. Hier is onderzoek noodzakelijk, indien bodemingrepen een oppervlakte beslaan van 30 m² of meer en dieper reiken dan 30 centimeter beneden maaiveld.

Juridische doorwerking in dit bestemmingsplan

De aanwezige archeologische waarden zijn opgenomen in de van dit bestemmingsplan deel uitmakende planregels. Hiervoor zijn twee dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie" opgenomen, één voor de gebieden met een 'archeologische verwachtingswaarde 2' en één

voor de gebieden met een 'archeologische verwachtingswaarde 3'. Per bestemming is aangegeven aan welke voorwaarden voldaan moet worden, alvorens eventuele bodemversturende activiteiten uitgevoerd mogen worden.



Afbeelding 9: Uitsnede archeologische beleidskaart Vianen 2007.

4.8 Flora en fauna

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als staats- of beschermend natuurmonument zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een aangewezen gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. De gebieden die door de Natuurbeschermingswet beschermd worden zijn de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de beschermde natuur- en staatsnatuurmonumenten. Daarnaast bestaan gebieden deels uitmakende van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), welke op een andere wijze beschermd worden.

Uit een uitgevoerde quickscan⁴ blijkt, dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van een Natura 2000-gebied of de EHS. Wel zijn de randen van het eiland in de provinciale structuurvisie aangemerkt als 'Natuurwaarden buiten de EHS'. Het betreffen hier floristisch waardevolle locaties, zoals droge en vochtige bloemrijke graslanden. Op deze gronden zijn geen ingrepen voorzien en de gronden worden allen voorzien van de bestemming 'Natuur'. Effecten op beschermde natuurgebieden is dan ook uitgesloten.

⁴ Buro Maerlant, Eiland Ossenwaard Landgoederen; Ecologische quickscan in het kader van de Flora- en faunawet, februari 2014.

Soortbescherming

Soortbescherming vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet (ff-wet); deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in drie categorieën:

- categorie 1: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de ff-wet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;
- categorie 2: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de ff-wet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;
- categorie 3: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

Ontheffingaanvragen op basis van categorie 1 en 2 worden getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenaamde lichte toets). Ontheffingaanvragen op basis van categorie 3 krijgen te maken met de 'uitgebreide toets'. Dit houdt in dat wordt getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

Uit de eerder aangehaalde quickscan blijkt, dat in het plangebied diverse potentiële natuurwaarden aanwezig zijn. Het gaat hierbij om:

- Kans op aanwezigheid van standplaatsen van striktere beschermde vaatplanten.
- Mogelijke aanwezigheid van verblijfplaatsen voor vleermuizen in de te slopen bebouwing en de te kappen bomen. Tevens is mogelijk essentieel foerageergebied voor deze diersoort aanwezig.
- Aanwezigheid van rans- en steenuil en mogelijke aanwezigheid van nesten van gierzwaluw, grote gele kwikstaart, huismus, kerkuil en diverse soorten roofvogels. Deze nesten zijn zowel in gebouwen als in eventuele te kappen bomen aanwezig. Daarnaast komen op het eiland diverse soorten algemene broedvogels voor, waarvan de nesten niet jaarrond zijn beschermt.
- Mogelijke aanwezigheid van rugstreeppad en de kans op aanwezigheid van overige beschermde amfibieën in de te dempen vijver.
- In deze vijver bevinden zich mogelijk ook beschermde vissoorten.

Met name voor de soorten die gebonden zijn aan de aanwezige bebouwing (met uitzondering van de steenfabriek) en de te kappen bomen kunnen de geplande werkzaamheden een (tijdelijk) negatief effect hebben. Dit zal echter moeten blijken uit een nader (soortgericht) ecologisch onderzoek. Uit dit onderzoek kan naar voren komen dat sommige groenelementen (tijdelijk) gespaard dienen te blijven voor bepaalde soorten. Het ineens kappen van al deze elementen is alsdan niet gewenst; gedeeltelijk(tijdelijk) behoud is noodzakelijk totdat de nieuw

aangelegde elementen voor voldoende beschutting kunnen vormen. Een fasering in de sloop- en/of nieuwbouwwerkzaamheden kan ook onderdeel hiervan uitmaken, indien noodzakelijk deels onder ecologische begeleiding.

De toekomstige situatie biedt echter voor veel soorten weer nieuwe en betere kansen. De aanwezige woonblokken en bedrijvigheid maken plaats voor exclusief (kleinschalig) wonen, waardoor netto de natuurwaarden toenemen. Bij afgraving van een deel van het eiland kan tevens een diversiteit in het landschap worden aangebracht. Zo is het mogelijk om steilranden aan te leggen ten behoeve van de oeverwaluw en krijgen vaatplanten veel kansen om zich te vestigen door het afgraven van de voedselrijke toplaag en het kleidepot. Door de realisatie van gradiënten van droog naar vochtig neemt de biodiversiteit toe. De nieuwe gebouwen kunnen ook relatief eenvoudig geschikt gemaakt worden voor vleermuizen, gierwaluw en huismus, bijvoorbeeld door het toepassen van speciale dakpannen en/of het toepassen van gaten in de spouwmuur. Het verkrijgen van een eventuele benodigde ontheffing van de Flora- en faunawet is dan ook zeer waarschijnlijk. Deze wet staat de voorgenomen ontwikkeling daarom niet in de weg. Verder zal voorafgaand aan de sloop- en bouwwerkzaamheden hierover afstemming met het bevoegd gezag plaatsvinden.

4.9 *Besluit m.e.r.*

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. . De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage.

Laatstgenoemde is per 1 april 2011 gewijzigd, waarbij de drempelwaarden in kolom 2 van de D-lijst indicatief gemaakt zijn. Dit betekent, dat niet meer kan worden volstaan met de mededeling dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde ligt en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk is. Onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet op basis van dezelfde criteria als de m.e.r.-beoordeling. De diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

De consequentie van de nieuwe regeling is, dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan de m.e.r. Dit kan zijn in de vorm van een motivering of in de vorm van een beschrijving van de resultaten van de m.e.r. (-beoordeling) .

Voor dit bestemmingsplan is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden:

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

De voorgenomen ontwikkeling blijft ruim onder de genoemde drempelwaarde, zoals opgenomen in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Toetsing aan deze drempelwaarde is echter niet voldoende; ook de andere selectiecriteria uit de Europese Richtlijn zijn van belang. Het gaat hierbij onder ander om cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke

hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, en risico van ongevallen. Uit de beschouwing van de eerder in dit hoofdstuk genoemde milieuthema's blijkt, dat de voorgenomen ontwikkeling geen bijzondere elementen bevat die bovenproportioneel bijdragen aan deze aspecten. Op basis hiervan wordt geconcludeerd, dat het uitvoeren van een (uitgebreide) m.e.r(-beoordeling) dan ook niet noodzakelijk is.

5. PLANOPZET

5.1 *Inleiding*

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een plankaart (verbeelding) met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een doeleindenomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze doeleindenomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Bedrijf
Artikel 4 Natuur
Artikel 5 Verkeer
Artikel 6 Wonen

Dubbelbestemmingen

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2
Artikel 8 Waarde - Archeologie 3
Artikel 9 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

Onderstaand wordt per bestemming een toelichting gegeven.

Artikel 3 Bedrijf

De bestemming Bedrijf is opgenomen voor de steenfabriek, die behouden blijft. De bestemming maakt bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten mogelijk. Bijbehorende voorzieningen als groen, water, nutsvoorzieningen

en parkeervoorzieningen zijn eveneens in de doeleindenomschrijving opgenomen. Met een aanduiding 'karakteristiek' zijn de cultuurhistorische waarden vastgelegd.

In de bouwregels is bepaald dat gebouwen enkel binnen het bouwvlak zijn toegestaan, waarmee de bestaande situatie conserverend is bestemd. Bedrijfswoningen zijn niet meer toegestaan, terwijl de bestaande goot- en bouwhoogten gehandhaafd worden. Voor nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn verder nog enkele bepalingen opgenomen.

Door middel van de gebruiksregels is expliciet voorgeschreven welke vormen van gebruik niet zijn toegestaan. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om van een aantal gebruiksregels af te wijken via een omgevingsvergunning. In artikel 3.5 is ten slotte een vergunningplicht voor het slopen opgenomen.

Artikel 4 Natuur

Op het grootste deel van het eiland Ossenwaard is een bestemming Natuur gelegd. Deze bestemming is gericht op de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van natuurwaarden en (a)biotische waarden. Ook waterpartijen en waterlopen zijn in de doeleindenomschrijving opgenomen.

De bestemming Natuur kent (heel) beperkte bouwmogelijkheden. Via een afwijkingsbevoegdheid bestaat voor het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om één of meerdere jachthavens toe te staan, waarbij het totaal aantal aanmeerplaatsen op het eiland niet meer dan 16 mag bedragen. De eventueel aan te leggen jachthavens dienen tevens 'ontsloten' te worden op de doodlopende delen van de Lek, dus aan de oostzijde waar de toegangsdam ligt. Tenslotte is voor bepaalde werken en werkzaamheden, geen bouwwerkzaamheden zijnde, een vergunningplicht opgenomen (aanlegvergunningstelsel).

Artikel 5 Verkeer

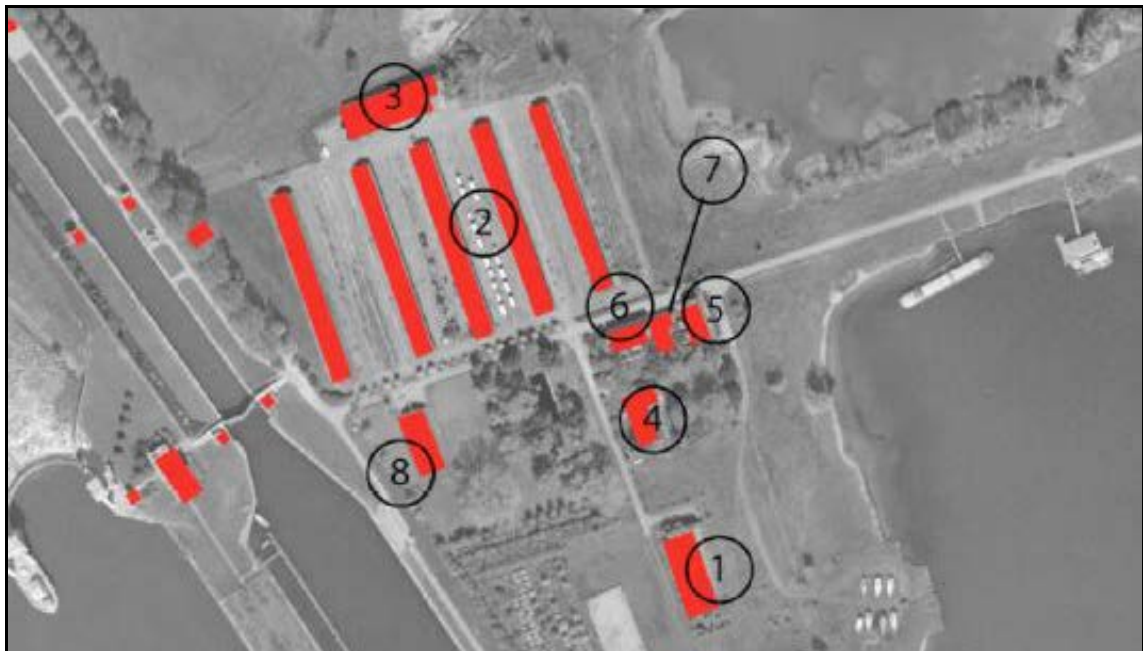
Deze bestemming is van toepassing op een klein deel van het plangebied waar de ontsluiting is voorzien, te weten de bestaande weg Ossenwaard. De gronden zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen, evenals water, waterberging en waterhuishoudkundige doeleinden. Ook deze bestemming kent beperkte bouwmogelijkheden.

Artikel 6 Wonen

Deze bestemming maakt de ontwikkeling van de vier landgoederen met in totaal 16 woningen mogelijk. Naast de woonfunctie maakt deze bestemming aan huis gebonden bedrijven en beroepen mogelijk, evenals paden, tuinen en erven, parkeren, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, groen en nutsvoorzieningen.

In de bouwregels wordt algemeen bepaald dat uitsluitend woningen en daarbij behorende bouwwerken mogen worden gerealiseerd. Hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak gebouwd te worden, waarbij geldt dat het totaal bebouwd oppervlak (dus hoofdgebouwen inclusief bijbehorende bouwwerken) per bestemmingsvlak niet meer dan 2.000 m² mag bedragen, met dien verstande dat per landgoed niet meer dan 1.000 m² is toegestaan. De aangegeven maximale bouwhoogte mag niet overschreden worden, terwijl het aantal woningen per bestemmingsvlak via een aanduiding is vastgelegd.

Ten aanzien van de hoofdrichting van hoofdgebouwen is bepaald dat deze haaks op de weg Ossenwaard dient te zijn, conform de hoofdrichting van de droogloodsen en het gebouw van de voormalige steenfabriek in de bestaande (feitelijke) situatie. De hoofdbebouwing mag evenwijdig aan de erftoegangsweg zijn, mits deze wel haaks op de Ossenwaard wordt aangesloten. Hiermee worden de cultuurhistorische waarden gediend. Deze hoofdrichting is op afbeelding 10 hieronder weergegeven (nummer 1 is de steenfabriek en nummer 2 betreffen de droogloodsen). Voor bijbehorende bouwwerken geldt deze voorwaarde evenwel niet.



Afbeelding 10: Hoofdrichting hoofdgebouwen.

In artikel 6.2.2 sub f van de planregels is bepaald dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen niet wordt verleend voordat voldoende zekerheid bestaat dat de werkzaamheden voor de rivierverruiming worden uitgevoerd. Dit is een zogenaamde voorwaardelijke verplichting die garandeert dat de rivier verruimende maatregelen worden getroffen voordat de bouw van landgoederen plaatsvindt. Deze verruiming is nodig in het kader van de toelaatbaarheid van niet riviergebonden functies op basis van artikel 6d van de Beleidsregels grote rivieren respectievelijk artikel 2.4.5 van het Barro.

In de bouwregels is verder een aantal bepalingen omtrent bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgenomen. Daarbij is zoveel mogelijk aangesloten op de begrippen uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Ook is expliciet aangegeven dat per hoofdgebouw een paardenbak van maximaal 800 m² is toegestaan.

In de specifieke gebruiksregels is ten slotte aangegeven dat aan huis gebonden bedrijven en beroepen toelaatbaar worden geacht. Om ongewenste situaties zoals hinder voor derden te voorkomen zijn wel enkele randvoorwaarden gesteld.

Artikel 7 Waarde - Archeologie - 2

Zowel ter hoogte van de steenfabriek als in het noordoosten van het plangebied is volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart sprake van 'archeologische verwachtingswaarde 2'. Deze gronden zijn dan ook voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2'.

Uitgangspunt voor deze bestemming is, dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. In het concreet komt dit neer op een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden; in beide gevallen dient de verstorende activiteit een terreinoppervlak van ten minste 30 m² te beslaan *en* dieper te reiken dan een diepte van 0,30 meter beneden maaiveld. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden.

Artikel 8 Waarde - Archeologie - 3

Het merendeel van het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3'. Het betreffen hier de gronden die op de gemeentelijke archeologische beleidskaart zijn voorzien van 'archeologische verwachtingswaarde 3'. Uitgangspunt voor deze bestemming is, dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. In het concreet komt dit neer op een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden; in beide gevallen dient de verstorende activiteit een terreinoppervlak van ten minste 2.000 m² te beslaan *en* dieper te reiken dan een diepte van 0,30 meter beneden maaiveld. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden.

Artikel 9 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

Het hele plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie'. Hierbij gaat het om de instandhouding van de waterstaatsdoeleinden in de vorm van de waterhuishouding, het verkeer te water en de afvoer van hoog oppervlaktewater. Het doel van deze dubbelbestemming is het waarborgen dat de beoogde waterstanddaling gehaald wordt, door beperkte bouwmogelijkheden te geven en in bepaalde gebieden de maximale hoogte van de vegetatie te regelen.

Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd, met uitzondering van de kunstwerken en andere waterstaatswerken ten behoeve van de waterhuishouding. Het verbod om te bouwen is een belangrijk middel om de snelheid van de doorstroming van het water niet te verminderen.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn voorwaarden opgenomen waarmee afgeweken kan worden van de bouwregels. Op de ze manier kunnen bepaalde gewenste bouwwerken voor onder andere recreatie, verkeer en (de beleving van) het landschap toch vergund worden. Rijkswaterstaat zal over deze aanvragen gehoord worden.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat zeven algemene regels.

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 11 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal algemeen toepasbare bouwregels opgenomen, onder andere omtrent bestaande afstanden en maten, overschrijding van bouwgrenzen en het ondergronds bouwen.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is bepaald, welk gebruik in ieder geval tot een strijdig gebruik van de gronden en opstallen moet worden gerekend.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

Deze regels bevatten enkele bepalingen omtrent de gebiedsaanduidingen die op de verbeelding zijn aangegeven. Het gaat om 'geluidszone - weg', 'milieuzone - boringsvrijzone' en 'vrijwaringszone - vaarweg'.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

In deze regels is aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de maximum toegestane bouwhoogte. De criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels zijn hierin eveneens opgenomen.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

Dit artikel biedt het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om het plan op ondergeschikte punten te wijzigen.

Artikel 16 Overige regels

In dit artikel wordt een aantal bepalingen uit de Bouwverordening uitgesloten en wordt tevens bepaald dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Overgangs- en slotregels

In artikel 17 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

5.3

Handhaving

Het bestemmingsplan vervult een aantal functies op het gebied van handhaving. Het geeft een beeld van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen en verwoordt het gemeentelijk beleid ten opzichte van de ontwikkelingen. Eveneens functioneert het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwplannen en andere werkzaamheden. Hierdoor is het bestemmingsplan bindend voor burgers, bedrijven, instanties en overheid. Om ervoor te zorgen dat handhaving van het bestemmingsplan in de praktijk met succes kan worden afgedwongen, dient aan het volgende te worden voldaan:

- de regels en het kaartmateriaal moeten duidelijk en overzichtelijk zijn;
- de regels moeten zodanig zijn dat duidelijk is wanneer er sprake is van een overtreding en overtredingen moeten herkenbaar/zichtbaar én controleerbaar zijn;
- het plan dient uitvoerbaar te zijn.

Met deze punten is bij de vormgeving van dit bestemmingsplan rekening gehouden. Een bestemmingsplan kan echter nog zo'n heldere planregels bevatten, het opsporen van illegale activiteiten is niet altijd even eenvoudig. Waar illegale bebouwing over het algemeen opvalt, is illegaal gebruik moeilijker te constateren. Het is lang niet altijd mogelijk om van buitenaf waar

te nemen wat zich in een pand afspeelt. Waar het vermoeden leeft dat het gebruik in strijd is met de bestemming wordt dit onderzocht. Het zou te ver voeren om uit de jurisprudentie, die leert dat er in beginsel een handhavingsplicht bestaat, af te leiden dat er ook in alle gevallen een opsporingsplicht bestaat.

Uiteraard zal altijd worden gereageerd op klachten van naburige gebruikers en bewoners. Doordat illegale situaties, die reeds in strijd waren met het voorgaande bestemmingsplan, worden uitgezonderd van het overgangsrecht, bestaat, op grond van de jurisprudentie, ook na langere tijd in beginsel nog de mogelijkheid om handhavend op te treden, indien een situatie aan het licht komt die redelijkerwijze niet eerder bekend kon zijn. Per geval zal door het bevoegd gezag een zorgvuldige belangenafweging worden gemaakt.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Met de ontwikkelende partij is een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarnaast zijn de te ontwikkelen grond binnen het plangebied in particulier eigendom en wordt het te realiseren bouwplan ook op particulier initiatief ontwikkeld. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Vianen vervult hierin enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

6.2 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Met de betrokken overheden is uitvoerig overleg gevoerd over de ontwikkelingen waarin dit bestemmingsplan voorziet. Vanzelfsprekend zijn de door hen naar voren gebrachte punten en/of afspraken zoveel als mogelijk in het plan verwerkt. Als bijlage bij deze toelichting is een nota vooroverleg opgenomen waarin de gegeven reacties van een antwoord zijn voorzien.

Vanaf 28 mei 2014 tot en met 1 juli 2014 heeft het ontwerpbestemmingsplan Eiland Ossenwaard ter visie gelegen. Een ieder heeft de mogelijkheid gehad om, binnen de bovengenoemde periode van zes weken dat het ontwerpbestemmingsplan ter visie heeft gelegen, hierop een zienswijze in te dienen. In totaal is één zienswijze ontvangen. Als bijlage bij deze toelichting is een nota van zienswijzen opgenomen, waarin de ontvangen zienswijze van een antwoord is voorzien. Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen aan de toelichting, planregels en verbeelding.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	55
Artikel 1 – Begrippen.....	55
Artikel 2 – Wijze van meten	61
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	63
Artikel 3 – Bedrijf	63
Artikel 4 – Natuur	66
Artikel 5 – Verkeer	69
Artikel 6 – Wonen	70
Artikel 7 – Waarde - Archeologie - 2	73
Artikel 8 – Waarde - Archeologie - 3	75
Artikel 9 – Waterstaat - Waterstaatkundige functie.....	77
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	79
Artikel 10 – Antidubbeltelregel	79
Artikel 11 – Algemene bouwregels	79
Artikel 12 – Algemene gebruiksregels.....	80
Artikel 13 – Algemene aanduidingsregels.....	80
Artikel 14 – Algemene afwijkingsregels	82
Artikel 15 – Algemene wijzigingsregels.....	83
Artikel 16 – Overige regels	83
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	85
Artikel 17 – Overgangsrecht.....	85
Artikel 18 – Slotregel.....	85
STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN	87

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan:

het bestemmingsplan "Eiland Ossenwaard" met identificatienummer NL.IMRO.0620.bp0008-VG01 van de gemeente Vianen.

Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels.

Verbeelding:

de digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

Aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

Aan huis gebonden (ambachtelijk) bedrijf:

het uitoefenen van een (ambachtelijk) bedrijf, waarbij de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft.

Aan huis gebonden beroep:

een dienstverlenend of kunstzinnig beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Abiotische waarden:

waarden in verband met het abiotische milieu (niet-levende natuur), in de vorm van specifieke aardkundige en/of hydrologische kenmerken en eventueel op basis daarvan aanwezige mogelijkheden voor ontwikkeling van een waardevol biotisch milieu (levende natuur, gevormd door organismen en leefgemeenschappen).

Ambachtelijk bedrijf:

bedrijvigheid, die voor een overwegend deel bestaat uit handwerk, het vervaardigen, bewerken, installeren of herstellen van goederen, die voornamelijk ter plaatse zijn vervaardigd ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.

Archeologisch deskundige:

de gemeentelijke (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologie.

Archeologisch onderzoek:

het verrichten van werkzaamheden met als doel het verzamelen van kennis en wetenschap van bekende of verwachte overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

Archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het belang voor de archeologie en de kennis van de beschavingsgeschiedenis.

Bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bedrijf:

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

Bedrijfswoning:

een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een bedrijfsterrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het bedrijfsgebouw of het bedrijfsterrein.

Bestaand:

a. bij bouwwerken:

een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouw- of omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;

b. bij gebruik:

het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

Bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

Bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

Bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

Bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

Bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

Cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

Extensief dagrecreatief medegebruik:

verblijf buiten de woning voor extensieve vorm van dagrecreatie - zonder geluidsoverlast - die in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, paardrijden en vissen, inclusief naar de aard en omvang daartoe behorende voorzieningen, zoals zitbankjes, informatieborden en een vissteiger.

Gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Gebruiken:

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

Geluidsgevoelig object:

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

Hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

Horecabedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het verschaffen c.q. verstrekken van logies, dranken, maaltijden en/of kleine eetwaren, zoals een hotel, een restaurant, een café of een combinatie van twee of meer van deze bedrijven.

Karakteristiek:

een gebouw of een gebied, dat vanwege haar cultuurhistorie en/of architectuur opvalt en waarvan het beleid is om de verschijningsvorm te behouden bij verandering of uitbreiding.

Landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

Lawaaisporten:

sportactiviteiten waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het achtergrondniveau wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, motorsport, gemotoriseerd paragliding en (model)vliegsport, de jachtsport wordt hieronder niet begrepen.

Ligplaats:

een plaats in het water bestemd voor het afmeren van een vaartuig.

Maatvoeringsgrens:

de grens van een maatvoeringsvlak.

Maatvoeringsvlak:

een op de verbeelding als zodanig aangegeven vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt.

Mantelzorg:

een tijdelijke, maar langer dan drie maanden durende behoefte aan zorg op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, waarbij de zorgverlening gebeurt op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

Natuur:

alle levende organismen, hun habitat, de ecosystemen waarvan zij deel uitmaken en de daarmee verbonden uit zichzelf functionerende ecologische processen.

Natuurwaarde:

de aan een gebied toegekende waarde, die bepaald wordt door het voorkomen van planten en dieren die zichzelf in stand houden, onder invloed van klimaat, geomorfologie, bodemkundige en waterhuishoudkundige gesteldheid en al dan niet beïnvloed door menselijke aanwezigheid.

(Openbare) nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

Overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

Paardenbak:

omheinde gronden, waarop, door middel van het aanbrengen van zand en/of het plaatsen van bouwwerken ten behoeve van de springsport, het trainen van paarden kan plaatsvinden.

Pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

Peil:

- a. voor een gebouwen, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in alle andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Recreatief medegebruik:

gebruik ten behoeve van ontspanning (in de vrije tijd) en vrijetijdsbesteding (sport en spel, verblijf in de natuur en uitstapjes, zoals wandelen, fietsen, paardrijden), inclusief naar de aard en omvang daartoe behorende voorzieningen, zoals natuurlijke speelvoorzieningen, picknicktafels, een verhard wandelpad, voetgangersbruggen en informatieborden, niet zijnde verblijfsrecreatie.

Seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch en/of pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

Staat van Bedrijfsactiviteiten:

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die onderdeel van deze regels uitmaakt.

Waterbeheerder:

het bevoegde bestuursorgaan van een overheidslichaam, dat is belast met de overheidszorg die is gericht op de in artikel 2.1 van de Waterwet genoemde doelstellingen.

Waterhuishoudkundige voorzieningen:

Voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, -afvoer, -berging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, bestortingen, etcetera.

Woning:

een (gedeelte van een) gebouw - inclusief aan- en uitbouwen, exclusief aangebouwde bijgebouwen - geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- b. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- c. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- d. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter.
- e. de breedte van een gebouw:
van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.
- f. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens:
vanaf het punt van de gevel van een gebouw welke het dichtst bij de perceelsgrens is gelegen, haaks op de perceelsgrens.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorende tot categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': beeldbepalende bebouwing;

met daarbij behorend(e):

- c. voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. het gehele bouwvlak mag worden bebouwd;
- c. binnen het bouwvlak mag uitsluitend bebouwing worden opgericht ten behoeve van één bedrijf;
- d. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
- e. de bouwhoogte respectievelijk goot- of boeiboordhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ten hoogste de bouwhoogte respectievelijk goot- of boeiboordhoogte zoals die was ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- f. de bouwhoogte van gebouwen ten dienste van openbare nutsvoorzieningen mag niet meer dan 8 meter bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van antennes mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Wgh-inrichtingen en Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. Activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage zijn niet toegestaan
- c. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- d. opslag van goederen is alleen toegestaan ten dienste van de geldende bestemming, met dien verstande dat een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden niet is toegestaan;

- e. per bedrijf is een kantoorvloeroppervlakte van niet meer dan 50% van de bruto vloeroppervlakte toegestaan, met een maximum van 400 m².

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Afwijken ten behoeve van bedrijvigheid behorende tot een andere milieucategorie

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 onder a en een bedrijf toestaan dat behoort tot een hogere milieucategorie, met dien verstande dat het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën als genoemd in 3.1 onder a.

3.4.2 Afwijken ten behoeve van niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten genoemde bedrijvigheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 onder a en een bedrijf toestaan dat niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is genoemd en behoort tot de in 3.1 onder a genoemde milieucategorieën, met dien verstande dat het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën als genoemd in 3.1 onder a.

3.4.3 Afwijken ten behoeve van andere functies

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 en andere functies toestaan, zoals een horecabedrijf, vrijetijdsbesteding (leisure) en congres- en vergaderfaciliteiten, met dien verstande dat een dergelijke functie naar aard en invloed een ruimtelijk aanvaardbare uitstraling op de directe omgeving heeft, onder andere ten aanzien van akoestiek en parkeren.

3.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

3.5.1 Vergunningplicht

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is voor het slopen van bouwwerken een omgevingsvergunning vereist.

3.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 3.5.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.5.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

De in 3.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
- b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;

- d. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt;
- e. nadat een schriftelijk advies van de ter zake deskundige is ingewonnen.

3.6 Wijzigingsbevoegdheden

Verwijderen aanduiding 'karakteristiek'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten einde de aanduiding 'karakteristiek' te verwijderen, indien de gebouwen waarop deze aanduiding van toepassing is, overeenkomstig een verleende omgevingsvergunning als bedoeld in 3.5.1 zijn gesloopt.

Artikel 4 – Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van natuurwaarden en landschappelijke en (a)biotische waarden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer', tevens een verkeersontsluiting;
- c. waterlopen en -partijen, alsmede voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;

met daaraan ondergeschikt:

- d. extensief dagrecreatief medegebruik;
- e. (on)verharde ontsluitingswegen ten behoeve van de aangrenzende woon- en/of bedrijfsbestemming;
- f. onverharde voet- en wandelpaden;
- g. onverharde parkeervoorzieningen;
- h. aanlegsteigers.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden opgericht;
- b. de bouwhoogte voor scheepvaarttekens mag niet meer dan 11 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. binnen het plangebied mogen niet meer dan 16 aanlegsteigers worden opgericht, met dien verstande dat deze alleen het noordelijke of het zuidelijke deel van de afgedamde Lek zijn toegestaan.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Aanmeervoorziening voor bewoners en gebruikers van de landgoederen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 onder g van dit artikel en toestaan dat binnen de bestemming 'Natuur' één of meerdere *aanmeervoorzieningen voor bewoners en gebruikers van de landgoederen* worden gerealiseerd, met dien verstande dat:

- a. het aantal aanmeerplaatsen in totaal niet meer dan het aantal wooneenheden als bedoeld in 6.2.2 onder b mag bedragen en deze evenredig verdeeld worden over de noord- en zuidzijde van de toegangsdam;
- b. de aanmeervoorziening(en) ontsloten worden op de oostzijde van het eiland, op het noordelijk of het zuidelijk deel van de afgedamde Lek
- c. de aanleg vanuit bodemkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- d. de aanleg vanuit ecologisch oogpunt aanvaardbaar is;
- e. door het bevoegd gezag schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken waterbeheerder.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Verbod

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, alle dieper dan 1 meter onder maaiveld, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervangen van bestaande drainage;
- c. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen, greppels en kleine oppervlaktewateren alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
- d. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
- e. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen;
- f. het vellen of rooien van houtopstanden en/of opgaande bomen.

4.4.2 Uitzonderingen

Het verbod in 4.4.1 geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. die het normale beheer en onderhoud van de gronden ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van dit plan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (of een aanlegvergunning) is verleend;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- d. die voortkomen uit dan wel samenhangen met de realisatie van de vier landgoederen en de inrichting van het eiland Ossenwaard als gebied om de natuurpotenties te versterken en/of die verband houden met de voorgenomen rivierverruiming;
- e. die verband houden met het waterstaatkundig belang als bedoeld in 9.1.

4.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De in 4.4.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de werken of werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van natuurontwikkeling;
- b. als gevolg van deze werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (in)direct te verwachten gevolgen, de natuurlijke, ecologische en/of landschappelijke waarden als bedoeld in 4.1 onder a mogen niet onevenredig worden aangetast;
- c. bij het graven, dempen, herprofilen van sloten en oppervlaktewateren is door de waterbeheerder verklaard, dat tegen de te nemen maatregelen geen bezwaar bestaat;
- d. het aanbrengen van verhardingen met een oppervlak groter dan 100 m² is toegestaan, als deze noodzakelijk is in het kader van het beheer van de gronden of het recreatief medegebruik;

- e. bij het aanbrengen van oeverschoeiingen mogen waardevolle oevertvegetaties niet onevenredig worden aangetast;
- f. bij het aanbrengen van ondergrondse leidingen blijft de bestaande bodemopbouw behouden en is het behoud van het natuurgebied gewaarborgd.

Artikel 5 – Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. voet- en fietspaden
- c. parkeren;
- d. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

- a. het oppervlak voor gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen mag niet meer dan 20 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte voor gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van zend- en/of ontvangstinstallaties mag niet meer dan 40 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte voor scheepvaarttekens mag niet meer dan 11 meter bedragen.

Artikel 6 – Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis gebonden beroepen en aan huis gebonden bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;

met daarbij behorend(e):

- c. paden;
- d. tuinen en erven;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op of in de tot 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten;
- d. het totaal bebouwd oppervlak mag per bestemmingsvlak niet meer dan 2.000 m² bedragen, met dien verstande dat per landgoed niet meer dan 1.000 m² aan bebouwd oppervlak gerealiseerd mag worden.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de afstand van een hoofdgebouw tot de perceelgrens mag niet minder dan 5 meter bedragen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer dan het aangegeven aantal bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van een hoofdgebouw niet meer dan de aangegeven hoogte bedragen;
- d. de hoofdrichting van hoofdgebouwen dient evenwijdig met en/of haaks op de weg Ossenwaard te zijn, in aansluiting op de hoofdrichting van de droogloodsen en de steenfabriek in de bestaande situatie;
- e. het maaiveldniveau van nieuwe woningen bedraagt minimaal hetzelfde als het niveau ter plaatse van de bestaande woningen;
- f. een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt niet verleend voordat voldoende zekerheid bestaat dat de werkzaamheden voor de rivierverruiming worden uitgevoerd.

6.2.3 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer dan de aangegeven hoogte bedragen;
- b. de bouwhoogte van een losstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 meter bedragen.

6.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. per hoofdgebouw is één paardenbak toegestaan met dien verstande dat de oppervlakte per paardenbak niet meer dan 800 m² mag bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

6.3 **Afwijken van de bouwregels**

Paardenbak

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.4 onder b van dit artikel en toestaan dat een paardenbak van maximaal 1.200 m² wordt gerealiseerd, onder voorwaarde dat:

- a. de paardenbak landschappelijk en stedenbouwkundig gezien op een aanvaardbare wijze wordt ingepast;
- b. geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen plaatsvindt;
- c. per paardenbak vier lichtmasten met een hoogte van maximaal 15 meter gerealiseerd mogen worden, indien lichtversnippering voorkomen wordt;
- d. de afstand tussen de paardenbak en woningen van derden niet minder dan 50 meter bedraagt.

6.4 **Specifieke gebruiksregels**

Aan huis gebonden beroep/bedrijf

In aanvulling op het bepaalde in 6.1 onder b wordt het gebruik van gedeelten van het hoofdgebouw en bijbehorende bijgebouwen ten behoeve van aan huis gebonden beroepen/bedrijven toegestaan, voor zover:

- a. de oppervlakte maximaal 25% van de totale vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 150 m²;
- b. de hoofdactiviteiten door de bewoner/ster zelf worden uitgeoefend en sprake is van maximaal twee werknemers (2 fte) aan ondersteuning;
- c. geen detailhandelsactiviteiten worden uitgeoefend;
- d. geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en onevenredige parkeerdruk;

- e. het gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving.

Artikel 7 – Waarde - Archeologie - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van niet meer dan 30 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

7.3 Afwijking van de bouwregels

Bouwen ten dienste van andere bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2 van dit artikel en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. de aanvrager aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals bedoeld onder b, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- d. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 2' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of bouwhoogte dan 30 centimeter beneden maaiveld, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructie, installaties of apparatuur.

7.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. een oppervlakte beslaan van niet meer dan 30 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 7.2;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De in 7.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. de aanvrager aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals bedoeld onder b, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- d. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

Artikel 8 – Waarde - Archeologie - 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van niet meer dan 2.500 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

8.3 Afwijking van de bouwregels

Bouwen ten dienste van andere bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2 van dit artikel en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. de aanvrager aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals bedoeld onder b, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- d. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 3' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of bouwhoogte dan 30 centimeter beneden maaiveld, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructie, installaties of apparatuur.

8.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 8.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. een oppervlakte beslaan van niet meer dan 2.500 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 8.2;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

8.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De in 8.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. de aanvrager aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals bedoeld onder b, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- d. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

Artikel 9 – Waterstaat - Waterstaatkundige functie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de instandhouding van de waterstaatsdoeleinden in de vorm van de waterhuishouding of de bescherming en het behoud van de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed;
- b. het verkeer te water;
- c. de afvoer van hoog oppervlaktewater, ijs en sediment.

9.2 Bouwregels

Op de in 9.1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. voorzieningen ten behoeve van de waterafvoer en waterberging, zoals kunstwerken en andere waterstaatswerken;
- b. kleinschalige voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Bouwen ten dienste van andere bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2 en toestaan dat gebouwde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van riviergebonden activiteiten worden opgericht, evenals voor bouwwerken ten behoeve van een andere met deze dubbelbestemming samenvallende bestemming, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwing vormt geen feitelijke belemmering om in de toekomst de afvoercapaciteit te vergroten;
- b. de situering en uitvoering zijn zodanig, dat de waterstandsverhoging en de belemmering voor toekomstige verlaging zo gering mogelijk zijn;
- c. er is sprake van een duurzame compensatie van resterende waterstandverhogende effecten;
- d. door het bevoegd gezag is schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken waterbeheerder.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.4.1 Verbod

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het wijzigen van het profiel van de bodem en de dijken;
- b. het aanleggen van leidingen en andere ondergrondse constructies;
- c. het graven van sleuven;
- d. het aanbrengen van houtopstanden.

9.4.2 Uitzonderingen

Het verbod in 9.4.1 geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. welke ten tijde van het van kracht worden van dit plan in uitvoering waren;
- b. die het normale onderhoud en beheer van de gronden betreffen;
- c. waarvoor een onherroepelijke vergunning is verkregen op basis van de Waterwet.

9.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De in 9.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. de situering en uitvoering van de werken en werkzaamheden zodanig zijn, dat de waterstandsverhoging en de belemmering voor de toekomstige verlaging zo gering mogelijk zijn;
- b. sprake is van duurzame compensatie;
- c. door het bevoegd gezag schriftelijk is advies ingewonnen bij de betrokken waterbeheerder.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 10 – Antidubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 – Algemene bouwregels

11.1 Bestaande afstanden en maten

- a. De op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstands-, hoogte-, breedte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen, die meer bedragen dan in het plan is voorgeschreven, mogen ter plaatse van de overschrijding als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden, met dien verstande dat dit niet van toepassing is:
 1. ingeval er bij de bestemming 'Wonen' reeds meer dan 75 m² aan bijgebouwen aanwezig is;
 2. op voormalige agrarische bouwvlakken ingeval er sprake is van hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen.
- b. De op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen, die minder bedragen dan in het plan is voorgeschreven, mogen ter plaatse van de afwijking, als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- c. Ingeval van herbouw is het bepaalde onder a en b uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

11.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 meter bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 meter bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 meter bedraagt.

11.3 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van geheel of gedeeltelijk beneden het maaiveld gelegen ruimten gelden de volgende bepalingen:

- a. het bouwen van ondergrondse bedrijfsruimten is niet toegestaan;
- b. de bouw van ondergrondse ruimten behorende bij en dienstbaar aan een woning is uitsluitend toelaatbaar voor zich op het bouwvlak een woning bevindt en met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van een ondergrondse ruimte niet meer dan 4 meter mag bedragen;

2. ondergrondse ruimten uitsluitend toelaatbaar zijn onder de woning of onder de bijgebouwen behorende bij de woning.

Artikel 12 – Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

Onder een met de in dit plan gegeven bestemmingen strijdig en diensgevolge verboden gebruik, zoals bepaald in artikel 2.1 lid 1 sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval verstaan het gebruik en laten gebruiken van gronden en/of opstallen:

- a. voor het opslaan van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. voor de beoefening van lawaaisporten;
- c. als opslag-, stort-, lozing of bergplaats van afvalstoffen alsmede van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- d. voor het opleiden en trainen van honden en het houden van oefeningen en wedstrijden met honden;
- e. voor een seksinrichting, (straat)prostitutie of escortbedrijf;
- f. voor (zelfstandige) bewoning van bijbehorende bouwwerken, niet zijnde aan- en uitbouwen.

Artikel 13 – Algemene aanduidingsregels

13.1 Geluidszone - weg

In aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2 geldt, dat de (her)bouw van geluidgevoelige objecten ingevolge planwijziging of afwijking – ter beperking van geluidshinder – niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone-weg'. De bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze zone kan uitsluitend worden toegestaan indien:

- a. uit geluidsberekeningen blijkt dat op die afstand aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder of aan een verleende of nog te verlenen hogere waarde wordt voldaan;
- b. de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de wegen niet wordt overschreden.

13.2 Milieuzone - boringsvrijzone

13.2.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrijzone' zijn de betreffende gronden tevens bestemd voor de bescherming van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening en is het buiten een inrichting verboden om:

- a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben met een boordiepte van 40 meter of meer onder maaiveld;
- b. grond- of funderingswerken uit te voeren of te hebben op een diepte van 40 meter of meer onder het maaiveld;

- c. werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten waardoor direct of indirect warmte aan het grondwater wordt onttrokken of toegevoegd, met inbegrip van het oprichten, in exploitatie nemen of hebben van een bodemenergiesysteem.

13.2.2 Uitzonderingen

Op het in 13.2.1 genoemde verboden gelden de volgende uitzonderingen:

- a. het bepaalde in 13.2.1 onder a en b is niet van toepassing voor:
1. boorputten voor de controle van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening;
 2. het oprichten en hebben van boorputten voor het onttrekken van grondwater ten behoeve van een noodvoorziening;
 3. bronbemalingen;
 4. het onderzoeken of saneren van de bodem in het kader van de Wet milieubeheer of de Wet bodembescherming;
 5. sonderingen;
 6. ontgroningen in het kader van de Ontgroningenwet;
 7. grondwerken voor zover bij verwijdering van de grond het bodemprofiel zodanig wordt hersteld dat tenminste dezelfde beschermende werking van de bodem ontstaat als voor de grondwerken;
 8. funderingswerken voor zover daarbij uitsluitend gebruik wordt gemaakt van:
 - grondverdringende gladde geprefabriceerde palen zonder verbrede voet;
 - in de grond gevormde palen waarbij een hulpbuis wordt gebruikt die niet plaatselijk verbreed is en grondverdringend wordt ingebracht;
 - schroefpalen;
 9. open bodemenergiesysteem, als:
 - de boorputten niet dieper zijn gelegen dan in artikel 13.2.1 onder a en b is aangegeven; en
 - hiervoor vergunning kan worden verleend op grond van de Waterwet;
 10. een gesloten bodemenergiesysteem, als:
 - de boorputten niet dieper zijn gelegen dan in artikel 13.2.1 onder a en b is aangegeven;
 - de temperatuur van de circulatievloeistof in de ondergrondse buis niet hoger is dan 30° Celsius en niet lager dan 6° Celsius;
 - de ISSO-publicatie 73, Ontwerp en uitvoering van verticale bodemwarmtewisselaars, in acht wordt genomen;
 - de ISSO-publicatie 73 bij de installatie van horizontale bodemwarmtewisselaars in acht wordt genomen;
 - de koelvloeistof in de buis uitsluitend leidingwater, monpropyleen glycol of een stof met een aantoonbare vergelijkbare biologische afbreekbaarheid bevat;
- b. het bepaalde in 13.2.1 onder c geldt niet voor een innovatief duurzaamheidsproject als:
1. aannemelijk is gemaakt, dat een significante bijdrage geleverd wordt aan het verbeteren van de grondwaterkwaliteit door een koppeling te realiseren tussen duurzaam gebruik van bodemenergie en de gekozen saneringsaanpak; en
 2. hiervoor vergunning kan worden verleend op grond van de Waterwet.

13.3 Vrijwaringszone - vaarweg

Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' geldt, dat:

- a. geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd;
- b. het verbouwen of uitbreiden van bouwwerken niet is toegestaan met uitzondering van verkeersvoorzieningen ten behoeve van het scheepvaartverkeer op de Lek.

Artikel 14 – Algemene afwijkingsregels

14.1 Gebouwen van openbaar nut

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan teneinde het bouwen of vergroten van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van openbaar nut, zoals telefooncellen, wachthuisjes /abri's, gasreducerstations en schakelstations, toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het oppervlak mag niet meer dan 30 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- c. voor zover het de bestemming 'Natuur' betreft, mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in 4.1 onder a genoemde waarden;
- d. de gebouwen mogen geen belemmering vormen voor de waterstaatkundige functies noch voor de zichtlijnen ten behoeve van de scheepvaart;
- e. hierover afstemming met de rivierbeheerder heeft plaatsgevonden.

14.2 Mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit plan teneinde het inrichten en het gebruiken van woningen en bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. mantelzorg in of nabij woningen is alleen toelaatbaar als dat gebeurt in afhankelijke woonruimte;
- b. van afhankelijke woonruimte is sprake bij een min of meer zelfstandige woonvorm, ontstaan door een interne verbouwing, of in een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw bij een (bedrijfs)woning; de zelfstandigheid kan tot uiting komen in bijvoorbeeld een eigen toegang en/of eigen voorzieningen;
- c. er mag geen sprake zijn van een zelfstandige woning;
- d. de afhankelijke woonruimte mag een woonoppervlakte hebben van maximaal 80 m²;
- e. met de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid ontstaan geen nieuwe bouwmogelijkheden anders dan de in deze regels opgenomen bouwmogelijkheden;
- f. er dient rekening gehouden te worden met de belangen van omwonenden en nabijgelegen (agrarische) bedrijven;
- g. de omgevingsvergunning wordt ingetrokken indien de zorgbehoefte niet meer bestaat.

Artikel 15 – Algemene wijzigingsregels

15.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken, dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 16 – Overige regels

16.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. brandweeringang;
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

16.2 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 17 – Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

17.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

17.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 17.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

17.1.3 Het bepaalde in 17.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.2 Overgangsrecht gebruik

17.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

17.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 17.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

17.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 17.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

17.2.4 Het bepaalde in 17.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 18 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Eiland Ossenwaard", gemeente Vianen.

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

Lijst van gebruikte afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter dan
=	gelijk aan
Cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet eerder genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	
		nummer		CATEGORIE
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
0111, 0113	011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	2
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:	
0112	011, 012, 013	1	- bedrijfsgebouwen	2
0112	011, 012, 013	2	- kassen zonder verwarming	2
0112	011, 012, 013	3	- kassen met gasverwarming	2
0112	0113	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	2
0112	0163	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	2
0112	011	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	2
0125	0149	0	Fokken en houden van overige dieren:	
0125	0149	5	- bijen	2
0125	0149	6	- overige dieren	2
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	2
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	2
0142	0162		KI-stations	2
15	10, 11	-		
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:	
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	2
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	2
1584	10821	6	- suikerwerfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
18	14	-		
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
20		-		
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	2
22	58	-		
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
2223	1814	B	Binderijen	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
24	20	-		
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	

2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	2
26	23	-		
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
30	26, 28, 33	-		
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
31	26, 27, 33	-		
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.	
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
33	26, 32, 33	-		
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
36	31	-		
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2
40	35	-		
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	- < 10 MVA	2
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E2	- blokverwarming	2
41	36	-		
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	- < 1 MW	2
45	41, 42, 43	-		
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	2
50	45, 47	-		
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	1
5020.5	45205		Autowasserijen	2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
505	473	0	Benzineservicestations:	
505	473	3	- zonder LPG	2
51	46	-		
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2

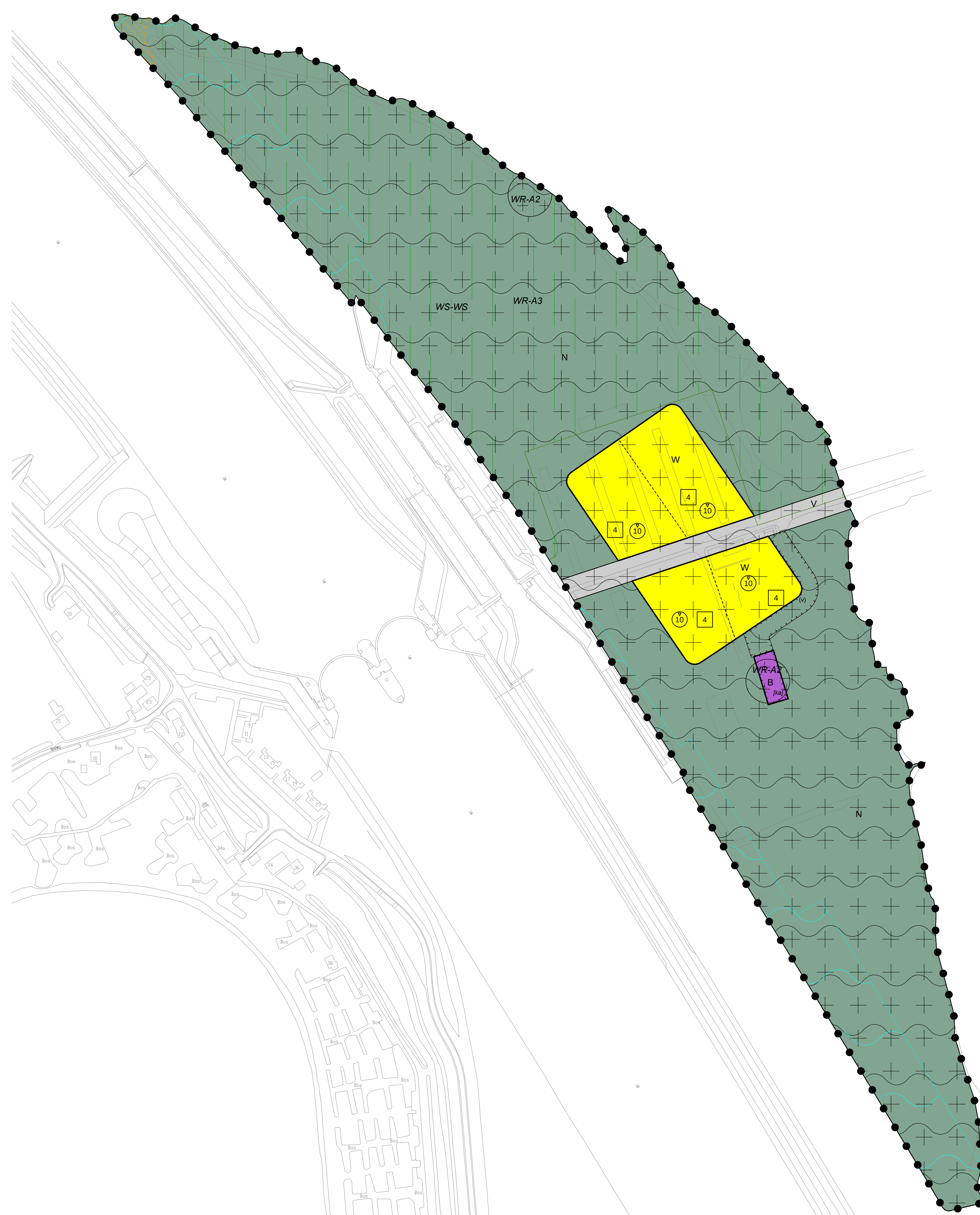
5134	4634		Grth in dranken	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
5148.7	46499	5	- munitie	2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	2
5153.4	46735	4	zand en grind:	
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
52	47	-		
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
52	47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	1
5211/2,5246/9	471		Supermarkten, warenhuizen	1
5222, 5223	4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	1
5224	4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	1
5231, 5232	4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	1
5246/9	4752		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	2
5249	4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	1
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	55	-		
60	49	-		
60	49	-	VERVOER OVER LAND	
6022	493		Taxibedrijven	2
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
61, 62	50, 51	-		
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63	52	-		
63	52	-	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633	791		Reisorganisaties	1
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
64	64	-		
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	61	B0	zendinstallaties:	
642	61	B2	- FM en TV	1
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	1
65, 66, 67	64, 65, 66	-		
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	1
70	41, 68	-		
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
71	77	-		

71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	62	-		
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	58, 63	B	Datacentra	2
73	72	-		
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
75	84	-		
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	1
80	85	-		
80	85	-	ONDERWIJS	
801, 802	852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	2
803, 804	8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	2
85	86	-		
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8511	8610		Ziekenhuizen	2
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	1
853	871	1	Verpleeghuizen	2
853	8891	2	Kinderopvang	2
90	37, 38, 39	-		
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	3700	B	rioolgemalen	2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
91	94	-		
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES	
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	1
9131	9491		Kerkgebouwen e.d.	2
9133.1	94991	A	Buurt- en clubhuizen	2
92	59	-		
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
9213	5914		Bioscopen	2
9232	9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	2
9234	8552		Muziek- en balletscholen	2

9234.1	85521		Dansscholen	2
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
9253.1	91041		Kinderboerderijen	2
926	931	B	Bowlingcentra	2
926	931	H	Golfbanen	1
926	931	0	Schietinrichtingen:	
926	931	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	2
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	1
926	931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	2
9271	9200		Casino's	2
9272.1	92009		Amusementshallen	2
93	93	-		
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	1
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:	
9303	9603	1	- uitvaartcentra	1
9303	96031	2	- begraafplaatsen	1
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	2
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEEELDING



VERKLARING

Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

- Bedrijf
- Natuur
- Verkeer
- Wonen

Dubbelbestemmingen

- Waarde - Archeologie - 2
- Waarde - Archeologie - 3
- Waterstaat - Waterstaatkundige functie

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone - weg
- milieuzone - boringvrijzone
- vrijwaringszone - vaarweg

Funcieaanduidingen

verkeer

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

karakteristiek

Maatvoeringen

- maximum aantal wooneenheden
- maximum bouwhoogte (m)



project:
Eiland Ossenwaard

gemeente:
Vianen
fase:
Bestemmingsplan (vastgesteld)
opdrachtgever:
Bohemen B.V.
datum : 25 augustus 2014
schaal : 1 : 2.000 (A1)
identificatienummer: NL.IMRO.0620.bp0008-VG01
ondergrond: o_NL.IMRO.0620.bp0008-VG01

