

Bestemmingsplan Stammershoefstraat

Toelichting

Gemeente Vianen

Colofon

Titel:	Toelichting bestemmingsplan Stammershoefstraat
Auteurs(s):	Frank van der Putten & Roel Mennen
Opdrachtgever:	LEKSTEDE Wonen
Projectnaam:	Bestemmingsplan Stammershoefstraat
Projectnummer:	14105 (V06)
Datum:	8 november 2016
Status:	Vastgesteld
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, voor goed

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs.

Inhoudsopgave

	Pagina
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging	5
1.3 Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2 Bestaande situatie	7
2.1 Stedenbouwkundige structuur	7
3 Planbeschrijving	8
3.1 Stedenbouwkundig plan	8
4 Beleidskader	11
4.1 Rijksbeleid	11
4.2 Provinciaal beleid	13
4.3 Gemeentelijk beleid	16
5 Onderzoek	20
5.1 Archeologie	20
5.2 Cultuurhistorie	21
5.3 Waterparagraaf	22
5.4 Milieuaspecten	23
5.5 Verkeer en parkeren	31
5.6 Infrastructuur	31
5.7 Flora en fauna	31
5.8 Besluit Milieueffectrapportage	33
5.9 Duurzaamheid	35
6 Juridische planbeschrijving	37
6.1 Inleiding	37
6.2 Planmethodiek en verbeelding	37
7 Financiële uitvoerbaarheid	38

8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
8.1	Overleg	39
8.2	Ter inzage legging	39
8.3	Vaststelling	39

Bijlagen

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa	(26-05-2016)
Bijlage 2: Quick-scan flora en fauna	(25-04-2016)
Bijlage 3: Bodemonderzoek	(27-03-2015)
Bijlage 4: Archeologisch onderzoek	(14-04-2015)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

LEKSTEDE Wonen is voornemens om aan de Stammershoefstraat te Vianen een herontwikkeling te realiseren. De herontwikkeling vindt plaats door het slopen van bestaande woningen en het vervangen van deze woningen door 42 nieuwe woningen. De geplande nieuwe woningen passen niet geheel binnen het vigerende bestemmingsplan, zodat een planherziening moet worden opgesteld.

1.2 Ligging

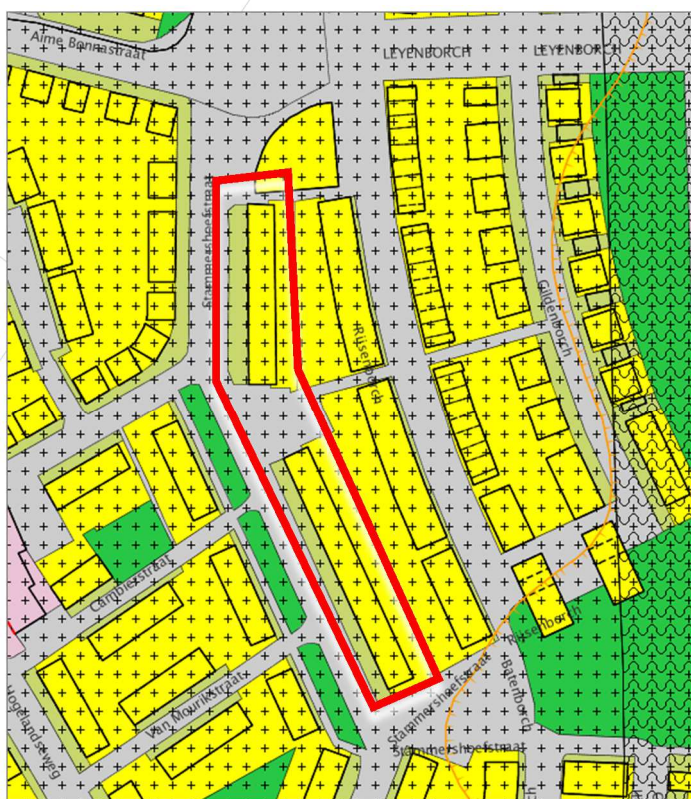
De locatie is gelegen aan de Stammershoefstraat, in de bestaande stedelijke structuur van Vianen. De begrenzing van het plangebied wordt aan de westzijde gevormd door de Stammershoefstraat en aan de oostzijde door de achtertuinen van de woningen aan de Rijsenborch.



figuur 1: luchtfoto ligging plangebied (rood omlijnd, bron: Google Earth)

1.3 Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan Kom Vianen, zoals dat is vastgesteld op 11 mei 2010. In dat bestemmingsplan zijn aan het plangebied de bestemmingen Wonen, Voortuin en Verkeer toegekend, zoals op onderstaande afbeelding is weergegeven. De nieuw te bouwen woningen passen niet binnen de regels van dit vigerende plan, qua maatvoering en situering. Gelet hierop is een planherziening nodig om het voorgenomen bouwinitiatief mogelijk te maken.



figuur 2: uitsnede vigerend bestemmingsplan Kom Vianen (rood omlijnd, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt het stedenbouwkundige plan beschreven. In hoofdstuk 4 is het relevante ruimtelijke beleid weergegeven. In hoofdstuk 5 zijn de onderzoeken opgenomen. De toelichting op de regels is opgenomen in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 is de financiële uitvoerbaarheid beschreven. Hoofdstuk 8 gaat tenslotte in op het overleg en de procedure.

2 Bestaande situatie

2.1 Stedenbouwkundige structuur

De planlocatie is gesitueerd aan de Stammershoefstraat in Vianen en maakt onderdeel uit van de bestaande stedelijke structuur van Vianen, specifiek de wijk Zederik.

Zederik is een uitbreidingswijk van de kern Vianen en is gebouwd in meerdere fasen. De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit rijenwoningen in twee bouwlagen met zadeldak met rechte rooilijnen die evenwijdig aan de straat lopen. De voorgevels van de woningen zijn daarbij georiënteerd op de straat. De buurt wordt onder andere begrensd door de Louise Christinestraat, Wilhelminastraat, Stammershoefstraat en Prins Bernhardstraat. Ook de bebouwing ten westen van de Julianastraat, alsmede de Sparrendreef en Vinxwaard maakt onderdeel uit van dit gebied.

De bebouwing op de planlocatie bestaat uit twee woonblokken van drie lagen plus kap. In totaal betreft het 42 woningen die geamoveerd zullen worden. Aan de noordzijde sluit de planlocatie aan op het appartementengebouw Citadel. Aan de westzijde bevinden zich de bestaande woningen aan de Stammershoefstraat en aan de oostzijde wordt de planlocatie begrensd door de bestaande woningen aan de Rijsenborch. Aan de zuidzijde wordt de planlocatie begrensd door een parkeerterrein. De ontsluiting van auto's van de planlocatie vindt plaats via de Hogelandse weg en Sweder van Boesichemstraat. Ontsluiting aan de noordzijde van de Stammershoefstraat is uitsluitend mogelijk voor langzaam verkeer.



figuur 3: foto gestapelde woningen Stammershoefstraat

3 Planbeschrijving

3.1 Stedenbouwkundig plan

In opdracht van LEKSTEDE Wonen is door SVP, architectuur en stedenbouw een stedenbouwkundig plan opgesteld voor de voorgenomen herontwikkeling. Dit plan is in overleg en samenspraak met de gemeente Vianen en huidige bewoners van de te slopen woningen tot stand gekomen. Op basis van het gevoerde overleg zijn uitgangspunten geformuleerd die leidend zijn geweest voor de stedenbouwkundige visie en vanuit de stedenbouwkundige visie is uiteindelijk het stedenbouwkundig plan opgesteld.

De geformuleerde uitgangspunten luiden als volgt:

- Er dient een goede aansluiting te zijn op het appartementengebouw Citadel en de grondgebonden woningen aan de Stammershoefstraat.
- De nieuwbouw dient te bestaan uit zowel grondgebonden, als gestapelde woningen.
- Het aantal terug te bouwen woningen is minimaal gelijk aan het bestaande aantal van 42.
- Er dient gebouwd te worden voor verschillende doelgroepen.
- Sociale veiligheid dient voorop te staan bij de herontwikkeling.
- Er dienen plekken voor ontmoeting mogelijk te worden gemaakt.
- Groenstructuur aan de Stammershoefstraat dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden.
- Per woning moet 1,6 parkeerplaats worden gerealiseerd.

Op basis van deze uitgangspunten zijn diverse modellen opgesteld. De opgestelde modellen zijn ook onderwerp geweest van overleg tussen de gemeente Vianen, LEKSTEDE Wonen, huidige bewoners van de te slopen woningen en de omwonenden. Uiteindelijk is de keuze gemaakt voor een model dat voorziet in de bouw van:

- 29 appartementen
- 5 maisonnettewoningen
- 8 rijwoningen

Bouwmassa en vorm

Het noordelijke blok van zeventien appartementen bestaat uit drie bouwlagen. De acht rijwoningen, gelegen tussen de overige twee bouwmassa's in, zijn grondgebonden woningen in twee bouwlagen met een kap. Het zuidelijke blok bestaat uit vijf maisonnettewoningen en twaalf appartementen in drie bouwlagen. In de figuren vier tot en met zes is het gekozen model gevisualiseerd.



figuur 4: verkevelingsplan (bron: Verkevelingsplan Stammershoefstraat, SVP)



figuur 5: vanaf rotonde richting Stammershoefstraat (bron: Verkavelingsplan Stammershoefstraat, SVP)



figuur 6: vanaf Rijsenborch richting Sweder van Boesichemstraat (bron: Verkavelingsplan Stammershoefstraat, SVP)

4 Beleidskader

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten.

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en de mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt dertien nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk haar rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen. Het Rijk vindt de stedelijke regio's rond de Mainports (Rotterdam en Amsterdam), de Brainport, greenports en de valleys van nationaal belang (nationaal belang 1). De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat betekent dat het provinciaal beleidskader steeds meer richtinggevend zal zijn.

Realisatieparagraaf SVIR

Uitgangspunt bij het realiseren van de doelstellingen uit de SVIR is een integrale, regionaalspecifieke aanpak, waarmee investeringen en ander rijksinstrumentarium zo effectief en efficiënt mogelijk ingezet kunnen worden. Dat vraagt om een gedegen afweging van alle relevante belangen en goede afstemming en samenwerking tussen regio en Rijk. Over de rijksopgaven zullen op basis van de MIRT-gebiedsagenda's afspraken worden gemaakt.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Het Rijk heeft voor de realisatie van de nationale belangen de beschikking over de volgende vier instrumenten:

- kaders (gebiedsgerichte of thematische uitwerkingen van de SVIR, relevante wetgeving)
- bestuurlijke prestatieafspraken (bijvoorbeeld afspraken met provincies en gemeenten, internationale afspraken met overheden in buurlanden)
- financieel (bijvoorbeeld Infrastructuurfonds, Deltafonds)
- kennis (bijvoorbeeld inzetten van het College van Rijksadviseurs bij ruimtelijke ontwikkelingen, verspreiden van “best practices”)

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (beleidsmatig versus procesmatig).

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het geldende ruimtelijk rijksbeleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt, vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening, juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

De ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp en aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Bro.

Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten (kantoorlocaties, woningbouwlocaties) moet in het bestemmingsplan of in de ruimtelijke onderbouwing worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder voor duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

- 1 Beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen.
- 2 Indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
- 3 Indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Toets van initiatief aan SVIR

De ontwikkeling waar dit bestemmingsplan in voorziet, heeft betrekking op een woningbouwlocatie binnen het bestaand stedelijk gebied van Vianen. Uit de hierna volgende toets aan het rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid, zal blijken dat het plangebied in alle relevante beleidsdocumenten is aangewezen als stedelijk gebied. Ook zal blijken dat het plan voorziet in een lokale en regionale behoefte aan woningbouw. De voorgenomen ontwikkeling past daarom binnen het beleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Naast de SVIR is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een beperkt aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over rijksbelangen, over rijksvaarwegen, zones buisleidingen, zones van hoogspanningsleidingen en beperkingen van radarverstoringen rond militaire vliegbases. Het plangebied wordt niet doorkruist door leidingen, zones of andere beperkingen die daaraan zijn verbonden. Ook zijn dergelijke leidingen of zones niet in de nabijheid van het plangebied gesitueerd.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Daarbij wordt aangegeven welke doelstellingen het provinciaal beleid heeft, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe de provincie dit beleid gaat uitvoeren. Met betrekking tot dit laatste speelt ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (zie hierna) een belangrijke rol. De PRS heeft als doelstelling om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. De provincie met een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. Deze uitgangspositie rust op drie pijlers, te weten:

- Utrecht ligt centraal, vanwege de centrale ligging is de provincie een aantrekkelijke vestigingsplaats voor wonen en werken
- Utrecht heeft aantrekkelijke steden en landschappen, de rijke schakering van woon-, werk en natuurgebieden op korte afstand van elkaar zorgt voor een aantrekkelijke schaal van de leefomgeving
- Utrecht is sterk in kennis en cultuur, inwoners hebben een relatief hoog opleidingsniveau en er zijn kansen voor een bloeiende kenniseconomie

De provincie wil de kracht van de regio verder ontwikkelen. De provincie Utrecht blijft alleen een sterke regio als het aantrekkelijk is en blijft om te wonen, werken en recreëren. Het beleid is erop gericht deze aantrekkelijkheid te ontwikkelen. Voor het op te stellen bestemmingsplan zijn daarbij de beleidsaspecten een duurzame leefomgeving en vitale dorpen en steden van belang.

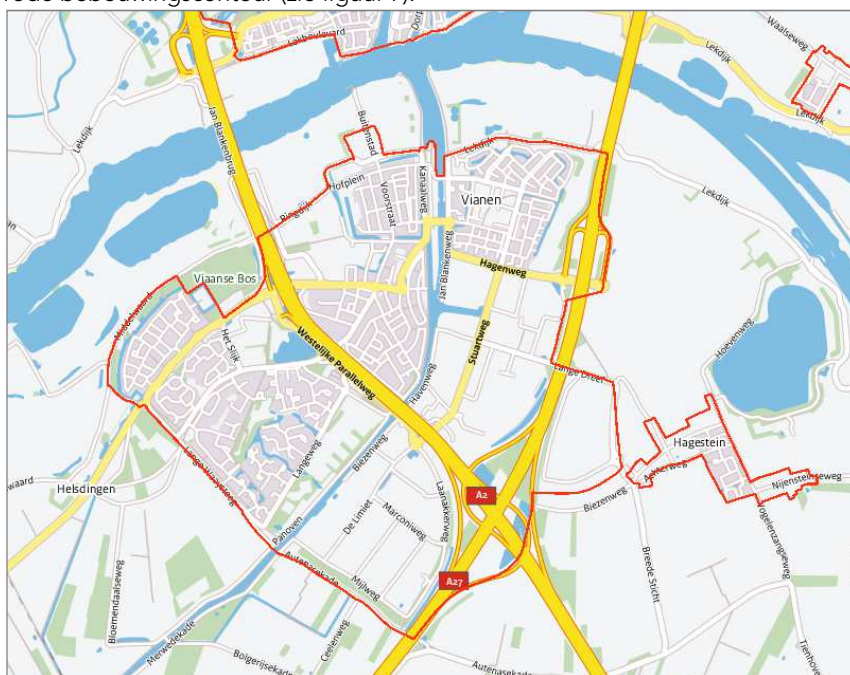
Algemene beleidslijn verstedelijking

Het verstedelijkingsbeleid is gestoeld op het voorgaande provinciale beleid en ambieert vitale dorpen en steden binnen de rode contouren. De provincie richt zich daarbij primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims.

Stedelijk gebied en rode contouren

De provincie maakt in het ruimtelijk beleid gebruik van rode contouren als begrenzing van het stedelijk gebied. Dit is een belangrijk instrument: het draagt bij aan het handhaven van de kwaliteit van het landelijk gebied en ondersteunt het realiseren van de binnenstedelijke ambities. Binnen de rode contour hebben gemeenten beleidsvrijheid, met inachtneming van de in de PRV opgenomen algemene regels.

Bij de verdere uitwerking van het ruimtelijke beleid wordt vooral ingezet op een binnenstedelijke ontwikkeling. Zo dient de woningbouwopgave binnenstedelijk te worden gerealiseerd. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave. Het plangebied ligt binnen de rode bebouwingscontour (zie figuur 7).



figuur 7: Vastgestelde rode contour kern Vianen (bron: Interactieve kaart provincie Utrecht)

Verdere verstedelijking binnen deze contour is mogelijk. In de PRS wordt voor de totale gemeente Vianen uitgegaan van een woningbouwprogramma van 2.150 woningen. Hiervan kunnen 650 woningen binnen de rode contouren worden gerealiseerd. Het voorliggende bestemmingsplan past daarmee binnen het beleid, zoals uiteengezet in de PRS.

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013

Gelijktijdig met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 vastgesteld. Het doel van de verordening (PRV) is om een aantal provinciale belangen uit de PRS te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de PRV worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze provinciale belangen hebben betrekking op de drie pijlers van het ruimtelijk beleid uit de PRS, en luiden als volgt:

Pijler duurzame leefomgeving

- 1 Ontwikkelen van een robuust en duurzaam bodem- en watersysteem en een waterveilige provincie.
- 2 Behoud van strategische watervoorraden.
- 3 Ruimte voor duurzame energiebronnen.
- 4 Anticiperen op de langetermijngevolgen van klimaatverandering.
- 5 Behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het landschap.
- 6 Behouden en ontwikkelen van de kwaliteit van de cultuurhistorische hoofdstructuur en de aardkundige waarden.

Pijler vitale dorpen en steden

- 1 Realiseren van voldoende en op de behoefte aansluitend woningaanbod, met een accent op binnenstedelijke ontwikkeling.
- 2 Een vitale en innovatieve regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden.
- 3 Optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte.
- 4 Een goede bereikbaarheid voor woon-, werk- en vrijetijdsverkeer.

Pijler landelijk gebied met kwaliteit

- 1 Uitnodigende stadlandzones die stad en land verbinden en bijdragen aan de kwaliteit van het binnenstedelijk leefmilieu.
- 2 Behouden en ontwikkelen van een vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden.
- 3 Een economisch vitale en duurzame landbouwsector.
- 4 Behouden en ontwikkelen van de mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding (recreatie en toerisme).
- 5 Behouden van gebieden waar rust en stilte kan worden ervaren.

De pijlers uit de PRV zijn onderverdeeld in 10 thema's (paragrafen). Vooral de thema's 'Wonen' en 'Duurzaamheid' hebben betrekking op het plangebied en bijbehorende nieuwe ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan.

Wonen

Als een locatie is aangewezen als 'Stedelijk gebied' betekent dit dat de focus ligt op inbreiding boven uitbreiding (zie ook provinciale structuurvisie). Daarmee past de beoogde ontwikkeling binnen het provinciale beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Toekomstvisie Vianen 2025

De strategische toekomstvisie 'Vianen 2025' geeft richting aan de toekomstige programmabegroting en functioneert als toetssteen voor de bijbehorende uitgewerkte beleidskaders. De visie is gebaseerd op de kernkwaliteiten en kernwaarden van de gemeente Vianen en wordt ondersteund door trends, leefstijlen en andere relevante (feitelijke) informatie.

Het profiel van de gemeente Vianen is 'water, groen en historie in het hart van Nederland'. Binnen de richtinggevende visie functioneert het profiel als kapstok voor hoofdkeuzes in het beleid en ondersteunende mechanismen. Het profiel zorgt ervoor dat het scala aan keuzemogelijkheden wordt ingeperkt. In combinatie met de opinies uit de gemeenschap en de in kaart gebrachte relevante feiten en trends leidt dit tot hoofdkeuzes in het beleid.

De woonmissie van de gemeente Vianen bevestigt het gekozen profiel van de gemeente. De woonmissie sluit aan op haar sterke punten, de kleinschaligheid, de historische binnenstad, het groen en de rust. De gemeente streeft hierbij het behoud na van het huidige voorzieningenniveau door een groei van het aantal inwoners. Omdat een evenwichtige bevolkingssamenstelling mede bijdraagt aan een goed woonklimaat voor senioren -een snel groeiende groep in de gemeente- is het belangrijk om jongeren en middengroepen vast te houden.

Het beleidsthema wonen wordt langs de drie lijnen beschrijven, te weten de beschikbaarheid van starterswoningen, beschikbaarheid seniorenwoningen en het accommoderen van een lichte groei van het inwonersaantal. Om deze waarden en kwaliteiten te waarborgen en versterken daar waar mogelijk, is een verdere invulling van de Toekomstvisie noodzakelijk.

Tot dit doel zijn in de Woonvisie van de gemeente Vianen de woonmissie en beleidsdoelen nader geformuleerd. In paragraaf 4.3.3. wordt hierop nader ingegaan.

4.3.2 Structuurvisie Vianen

De gemeenteraad van Vianen heeft op 4 december 2012 de Structuurvisie Vianen vastgesteld. Deze structuurvisie begint niet opnieuw, maar vormt de actualisatie van de Structuurvisie Vianen 2015. De grote lijn van de gemeentelijke ontwikkelingsstrategie is niet veranderd. De structuurvisie is richtinggevend voor het gemeentelijk handelen en vormt een belangrijk beoordelingskader voor ruimtelijke initiatieven in de gemeente Vianen. De structuurvisie Vianen vormt onder meer voor het ruimtelijk beleid de grondslag voor de toekomstvisie Vianen 2025.

De structuurvisie is in essentie een ruimtelijk plan, maar geeft ook de samenhang met economisch, ecologisch of sociaal-maatschappelijk beleid aan. Zij 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 structuurvisie biedt een kader waarin aanspraken op de ruimte kunnen worden afgestemd en gecombineerd. De structuurvisie is mede gericht op behoud en verbetering van de bestaande ruimtelijke en sociale kwaliteiten en op het versterken van landschap en leefbaarheid. De structuurvisie schetst vanuit deze brede invalshoek het wensbeeld van hoe het grondgebied van de gemeente Vianen er op lange termijn uitziet.

Ten aanzien van het aspect 'bevolking en wonen' streeft de gemeente naar het bereiken van een inwoneraantal van minimaal 21.000 om het huidige stedelijke voorzieningenniveau in stand te houden. De gemeente streeft primair naar het realiseren van meerdere gedifferentieerde woonmilieus in de gemeente, zodat optimaal op de vraag kan worden ingespeeld. Het woningbouwprogramma zal immers niet alleen moeten aansluiten op de kwantitatieve behoefte, maar tevens op de kwalitatieve behoefte.

4.3.3 Woonvisie 2015-2018

In de woonvisie van de gemeente Vianen zijn de hoofdlijnen van het gemeentelijk woonbeleid beschreven. Belangrijk punt is het streven het huidige voorzieningenniveau te behouden, door een groei van het aantal inwoners (tot 21.000). Voor een goede evenwichtige bevolkingssamenstelling is het belangrijk om jongeren en middengroepen vast te houden. Om deze doelstelling te realiseren is een grote, ambitieuze bouwtaakstelling nodig. Per jaar zullen gemiddeld 100 woningen aan de voorraad moeten worden toegevoegd. Binnen het woonbeleid zijn de senioren en starters 'prioritaire' doelgroepen. Een derde belangrijke groep vormen de paren met een midden of hoog inkomen. Uit de woningmarktanalyse blijkt dat deze groep vrij gemakkelijk de gemeente verlaat, terwijl de gemeente deze groep juist wil behouden om het voorzieningenniveau in stand te houden, om een evenwichtige leeftijdsopbouw te behouden en om de doorstroming te bevorderen. Een belangrijk onderdeel van deze woonvisie is de vaststelling van het nieuwbouwprogramma.

In de woonvisie zijn diverse uitvoeringsmaatregelen opgenomen. Diverse partijen spelen daarin een belangrijke rol, waaronder niet in de laatste plaats de woningbouwvereniging LEKSTEDE Wonen. Herstructurering van voorliggende planlocatie past geheel binnen de uitgangspunten van de Woonvisie. De herontwikkeling aan de Stammershoefstraat is in overleg en samenspraak met de gemeente Vianen en de huidige bewoners van de te slopen woningen tot stand gekomen. Op basis van het gevoerde overleg zijn uitgangspunten geformuleerd die leidend zijn geweest voor de stedenbouwkundige visie en vanuit de stedenbouwkundige visie is uiteindelijk het stedenbouwkundig plan opgesteld.

4.3.4 Welstandsnota Vianen

De gemeente Vianen heeft sinds 2004 een welstandsnota zoals aangegeven in de Woningwet. Met de herziening van 2015 heeft de gemeente het beleid geactualiseerd en waar mogelijk vereenvoudigd. Op 29 september 2015 is de herziening van de Welstandsnota Vianen vastgesteld. Doel van het welstandsbeleid is het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

Vianen kiest ervoor om keuzes te maken waardoor er meer aandacht en tijd kan worden besteed aan de kernwaarden en kwaliteiten van de gemeente. De meeste woongebieden en bedrijventerreinen zijn aangewezen als gebieden waar geen welstandscriteria gelden. Hier is een vrij niveau van toepassing. Redelijke eisen van welstand zijn alleen van toepassing voor het centrum, het landelijk gebied, de kleine kernen en langs enkele hoofdroutes. Hiermee kan op beeldbepalende plekken in meer of mindere mate gestuurd worden op het aanzien van de gemeente. Een hoge beeldkwaliteit is het uitgangspunt in het centrum van Vianen en het landelijk gebied, welstand moet in dit gebied bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. In de overige gebieden waar welstand van toepassing blijft, wil de gemeente zich terughoudend opstellen en waar mogelijk ruimte laten voor vrije vormgeving.

In overleg met de adviseur van de welstandscommissie is besloten om ten aanzien van de voorgenomen planontwikkeling een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Het beeldkwaliteitsplan doet uitspraken over de architectonische verschijningsvorm van gebouwen, de inrichting van de openbare ruimte en stedenbouwkundige opzet van het plan. Dit plan is dus een aanvulling op het bestemmingsplan, waarin uitsluitend stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgelegd kunnen worden.

Voor het voorliggend initiatief wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld welke de uitstraling, sfeer en wijze van de inrichting vastlegt. Het is een integraal document om de ruimtelijke verschijningsvorm en kwaliteit in de looptijd van het project en in de jaren daarna te waarborgen. Het beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeenteraad gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld en zal fungeren als welstandstoetsingskader voor de vergunningaanvragen voor deze locatie.

4.3.5 Toets ladder voor duurzame verstedelijking

Uit de hierboven weergegeven beleidstoets blijkt dat voldaan is aan stap 1 en stap 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals beschreven in paragraaf 4.1.1. Stap 3 van de ladder is niet aan de orde aangezien sprake is van transformatie van een bestaand stedelijk gebied.

5 Onderzoek

5.1 Archeologie

Wet op de archeologische monumentenzorg

In 2007 is het Verdrag van Malta vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988). Door archeologie tijdig in de planvorming te betrekken, kunnen de archeologische waarden hierin eventueel worden ingepast. Het uitgangspunt ten aanzien van de aanwezige archeologische waarden in de planvorming is, volgens Rijks- en Provinciaal beleid, behoud in situ (ter plekke of binnen de context van de vindplaats).

Archeologie in het plangebied

In opdracht van de gemeente Vianen heeft RAAP in 2012 de archeologische beleidskaart vervaardigd voor de gemeente Vianen. Deze kaart met bijbehorende rapportage wordt als onderlegger gebruikt voor het opzetten van bestemmingsplannen, waaronder voorliggend plan. De archeologische beleidskaart geeft een overzicht van de archeologische vondsten, verwachtingen en vindplaatsen in de gemeente Vianen. Op deze beleidskaart en in de begeleidende tekst staat verwoord hoe in het planproces moet worden omgegaan met de verschillende bekende archeologische terreinen en met de verwachtingszones, in het bijzonder in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen. Op de beleidskaart worden verschillende archeologische verwachtingszones en terreinen aangegeven. Onderscheid wordt gemaakt in:

- Archeologisch waardevol gebied
- Archeologisch waardevol verwachtingsgebied (1 t/m 8)

Archeologisch onderzoek

Bureau voor Archeologie heeft een bureau- en booronderzoek uitgevoerd voor bouwwerkzaamheden aan de Stammershoefstraat te Vianen. Het onderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de richtlijnen van de KNA, protocollen 4002 en 4003. In het kader van het onderzoek zijn kaarten, databases en literatuur geraadpleegd, om te komen tot een gespecificeerde archeologische verwachting van het gebied. In het plangebied wordt de huidige bebouwing gesloopt en zullen appartementen, rijtjeswoningen en maisonnetwoningen worden gerealiseerd. In de ondergrond van het plangebied bevindt zich de Hagesteinse meandergordel. Op en in de top van de oeverafzettingen kunnen archeologische resten uit de IJzertijd tot en met de Middeleeuwen voorkomen. In het plangebied zijn zes boringen gezet tot maximaal 300 cm – mv. Hierbij zijn de verwachte oeverafzettingen aangetroffen. In het noorden ligt dit pakket op enige komafzettingen, in het zuiden op beddingzand. De overgang van kom naar beddinggordel lijkt door het midden van het plangebied te lopen.

In de meeste boorprofielen is de top van de oeverafzettingen recent omgewerkt tot een diepte van ca. 1,5 m -mv aan de oostzijde en ca. 75 cm -mv aan de westzijde. In boorprofiel 4 is mogelijk op een diepte van 80 cm -mv de oorspronkelijke top van de oeverafzettingen aanwezig. De laag is echter vermengd met brokken zand en industrieel wit aardewerk en wordt daarom geïnterpreteerd als verstoord. Ter plaatse van de huidige bebouwing zijn geen boringen gezet, maar op basis van bouwtekeningen reikt de fundering tot ca. 90 cm -mv. Hierdoor is de top van de oeverafzettingen verstoord.

Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Ondanks dat dit onderzoek met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is uitgevoerd, is het echter nooit uit te sluiten dat toch archeologische resten worden aangetroffen bij de graafwerkzaamheden. Bureau voor Archeologie wijst er in dat geval op dat men bij bodemverstorende activiteiten verplicht is om eventuele vondsten en grondsporen te melden bij de Minister van OCW in overeenstemming met artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente Vianen.

Conclusie

Uit het bovenstaande kan worden afgeleid dat er vanuit het oogpunt van archeologie geen problemen te verwachten zijn ten gevolge van voorgenomen ontwikkeling. De Omgevingsdienst regio Utrecht heeft het onderzoek van Bureau voor Archeologie beoordeeld. Op basis van deze beoordeling is gebleken, dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat zich in het plangebied geen archeologische waarden (meer) bevinden. Op grond hiervan behoeft de dubbelbestemming Waarde Archeologie dan ook niet te worden opgenomen op de verbeelding en in de regels.

5.2 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen. Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Met de recente wetswijziging is de Monumentenwet 1988 gewijzigd.

Hierdoor wordt de bescherming van monumenten en cultuurhistorische waarden niet meer expliciet geregeld via de Monumentenwet 1988, maar geregeld via het proces van de ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat voor bescherming van monumenten een vermelding op een monumentenlijst niet meer volstaat. In plaats daarvan moeten cultuurhistorische waarden geborgd worden via de ruimtelijke ordening en het bestemmingsplan. Naast de weergave van rijks- en gemeentelijke monumenten moeten ook de waardevolle elementen opgenomen worden, zoals structuren, objecten en patronen die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van de leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling.

Het plangebied maakt geen deel uit van een behoudenswaardige (gemeentelijke) monumentale structuur. Ook zijn er in het gebied geen rijks en/of gemeentelijke monumenten (objecten) aanwezig. Gezien bovenstaande is er in voorliggend bestemmingsplan geen specifieke regeling opgenomen ter bescherming van specifieke cultuurhistorische waarden.

5.3 Waterparagraaf

De voorgenomen ontwikkeling mag geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Voor dit plan is daarom het principe 'waterneutraal bouwen' het uitgangspunt. Dit wil zeggen dat als het verhard oppervlak toeneemt, compenserende maatregelen worden genomen om piekafvoeren op te vangen. Deze watercompensatie dient bij voorkeur gevonden te worden binnen het plangebied, dan wel elders binnen hetzelfde peilgebied.

In dit bestemmingsplan wordt de herstructurering van een deel van de Stammershoefstraat mogelijk gemaakt. De herstructurering bestaat uit de sloop van 42 bestaande woningen en de nieuwbouw van 42 woningen/appartementen. Bij de bouw zal rekening worden gehouden met de materiaalkeuze, om het zuiveringsproces zo eenvoudig mogelijk te houden. Hiertoe zal het gebruik van zink, lood of andere uitlogende materialen bij het bouwen zoveel mogelijk worden vermeden. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding ten opzichte van het verhard oppervlak in de huidige situatie en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij is voor het verhard oppervlak van het privéterrein van de bestaande en toekomstige woningen een aanname gedaan dat 50% van de oppervlakte van het privéterrein (=tuin) is verhard.

	Bestaande situatie	Toekomstige situatie
Bebouwing	1.650 m ²	1.725 m ²
Verharding privéterrein	550 m ²	300 m ²
Verharding openbaar	2.665 m ²	3.175 m ²
Totaal verhard oppervlak	4.865 m ²	5.200 m ²

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 335 m² (5.200 m² - 4.865 m²) tot gevolg hebben. Bij een bui T=10+10% mag het waterpeil in de sloot in principe 0,30 meter stijgen. Dit is een regenbui die eenmaal per 10 jaar optreedt met 10% opslag vanwege klimaatsverandering. Voor berekening van de benodigde waterberging voor ruimtelijke ontwikkelingen is in principe de bui T=10+10% maatgevend. Daarbij geldt als vuistregel dat er 436 m³ waterberging nodig is per hectare verharding.

Door de toename van het verhard oppervlak van maximaal 335 m², dient in totaal $335 \times 0,0436 \text{ m}^3 = 14,6 \text{ m}^3$ te worden gecompenseerd. Dat komt overeen met een wateroppervlak van circa 48,6 m² op zomerwaterpeil (14,6 m³/ 0,3m peilstijging). Dit kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd met een bovengrondse infiltratievoorziening, in de vorm van een wadi, als onderdeel van de binnen het plangebied gelegen groenstructuur aan de Stammershoefstraat. Het hemelwater wordt opgevangen waarnaar deze (vertraagd) kan infiltreren in de ondergrond.

In een later stadium (ten tijde van de omgevingsvergunning) wordt in overleg met de LEKSTEDE Wonen, de gemeente Vianen en het waterschap Rivierenland de wijze waar én hoe de waterberging gerealiseerd wordt nader bepaald.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

5.4 Milieuaspecten

5.4.1 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied, waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

De locatie is conform de Wet geluidhinder geprojecteerd in de onderzoekszone van de Rijksweg A2. De woningen zijn gesitueerd in het binnenstedelijk gebied. De overige omringende wegen zijn 30 km/u wegen. In bijlage 1 bij deze toelichting is het akoestisch onderzoek, d.d. 26 mei 2016, opgenomen dat voor deze locatie is opgesteld.

Wet Geluidhinder

Uit de berekeningsresultaten blijkt ten gevolge van de Rijksweg A2 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (inclusief aftrek, Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012), overschreden wordt op gevels van de nieuwe woningen/appartementen. De maximale ontheffingswaarde (inclusief aftrek, Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012) wordt nergens overschreden.

De hoogste geluidsbelasting op de gevels bedraagt 54 dB, dit zijn de voorgevels van het meest zuidelijke bouwblok (gevel aan de Stammershoefstraat). De geluidsbelastingen zijn inclusief de wettelijke correctie conform artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012. Aangezien zowel het toepassen van bronmaatregelen als geluidbeperkende maatregelen in het overdrachtsgebied voor deze situatie als niet doelmatig c.q. niet haalbaar worden aangemerkt, dient in het kader van de procedure voor het bestemmingsplan Stammershoefstraat te Vianen een hogere waarde procedure te worden gevolgd. Voor de beoogde ontwikkeling is derhalve bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek om hogere waarde voor de geluidsbelasting op de gevels verzocht. Ingevolge het bepaalde in artikel 110c, eerste lid Wet geluidhinder juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, wordt een ontwerp van dit hogere waarden besluit tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Ruimtelijke ordening

De gecumuleerde geluidsbelasting van alle relevante wegen zonder aftrek volgens artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 is maximaal 60 dB ter plaatse van de voorgevels aan de Stammershoefstraat. Als er een gevelwering ($G_{A,k}$) van 20 á 27 dB (afhankelijk van de geluidbelasting per woning) wordt gerealiseerd is het binnenniveau in de woningen maximaal 33 dB. Er wordt voldaan aan de voorwaarden gesteld in zowel de Wet/Besluit geluidhinder en het gemeentelijk beleid (o.a. indelingseisen en geluidluwe gevels). Hierdoor kan worden gesteld dat uit oogpunt van de ruimtelijke ordening het akoestisch klimaat ten gevolge van het wegverkeer, zowel binnen als buiten de nieuwe woningen/appartementen als goed betiteld kan worden.

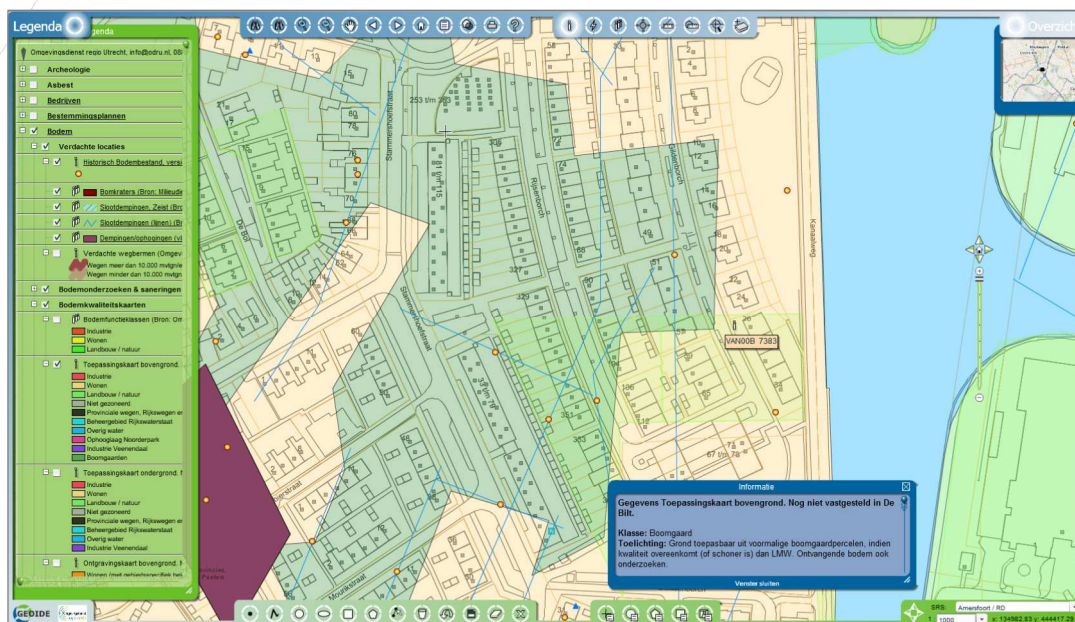
Conclusie

Vanwege het feit dat het planvoornemen aan de eisen van de Wet Geluidhinder en in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder, kan worden gesteld dat er sprake is van een redelijk woon- en leefklimaat en derhalve een goede ruimtelijke ordening in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

5.4.2 Bodem

Voor de planlocatie is een bodemonderzoek uitgevoerd (Verkenkend onderzoek herontwikkeling Stammershoefstraat 33-115 te Vianen, Verhoeven Milieutechniek BV, kenmerk B15.5958, d.d. 27-3-2015). Uit dit onderzoek blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met zware metalen en PAK. De ondergrond is licht verontreinigd met zware metalen en het grondwater is licht verontreinigd met barium en naftaleen.

Uit historisch bodemonderzoek is gebleken dat op de locatie in het verleden meerdere sloten hebben gelegen, die zijn gedempt met onbekend materiaal (zie figuur 8 overzichtskaart met ligging voormalige sloten). Voorslagnog hoeft voor de omgevingsvergunning voor het bouwen de bodemkwaliteit ter plaatse van deze voormalige sloot niet te worden onderzocht. Echter, als tijdens ontgravingwerkzaamheden voor de bouw bodemvreemd materiaal wordt aangetroffen, moet het werk direct worden gestaakt en contact worden opgenomen met de Omgevingsdienst. Het aangetroffen bodemvreemde materiaal is dan mogelijk te relateren aan de gedempte sloot. In overleg met de Omgevingsdienst moet worden bepaald hoe met dit aangetroffen materiaal zal worden omgegaan.



figuur 8 overzichtskaart met ligging voormalige sloten

Op het terrein waren in het verleden boomgaarden en gedempte sloten aanwezig. Vervolgens is het terrein bebouwd met de huidige bebouwing. De nieuwe bebouwing is gesitueerd ter plaatse van de huidige bebouwing. De grond is tijdens de eerdere bouwwerkzaamheden verstoord waardoor eventuele verontreinigingen waarschijnlijk niet meer traceerbaar zijn. Aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

De bodem is geschikt voor bebouwing en gebruik ten behoeve van de woonfunctie. Er is niet gebleken van verontreinigingen.

5.4.3 Boringsvrije zone

De planlocatie is gelegen binnen het gebied dat in de Provinciale Milieuverordening is aangewezen als boringsvrije zone. Deze zone is opgenomen voor instandhouding en bescherming van de kleilaag diep in de bodem ten behoeve van de drinkwatervoorziening. De Provinciale Milieuverordening staat grondwerkzaamheden (boorputten, grond- en funderingswerken e.d.) dieper dan 40 meter, uitsluitend toe na ontheffing door Gedeputeerde Staten.

Op basis van de informatie over de bouwactiviteiten kan worden gesteld dat de grondwerkzaamheden ter plaatse zeker niet dieper zullen gaan dan 40 meter.

Conclusie

De boringsvrije zone en de daaraan gekoppelde juridische regeling zullen op de verbeelding en in de regels worden opgenomen. Aangezien de grondwerkzaamheden voor de nieuw te bouwen woningen niet dieper gaan de maatvoering die is opgenomen in de Provinciale Milieuverordening, is een ontheffing van Gedeputeerde Staten niet aan de orde.

5.4.4 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

Niet in betekenende mate

Een nadere uitwerking van het begrip 'niet in betekenende mate' staat in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de nieuwbouw van 42 woningen. Het aantal nieuwe woningen ligt daarmee ver onder de normering waarvoor nader onderzoek nodig is met betrekking tot luchtkwaliteit. De beoogde ontwikkeling kan daarom worden aangemerkt als 'niet in betekenende mate' en is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er worden daarom vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor dit plan.

5.4.5 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

In de omgeving van het plangebied overheerst de woonfunctie. De afstand van de planlocatie tot bedrijventerrein De Hagen aan de overzijde van het Merwedekanaal bedraagt meer dan 200 m. De nieuwe woningen zijn geprojecteerd op een afstand van meer dan 200 meter van de dichtstbij gelegen bedrijven op bedrijventerrein De Hagen. Dichterbij is bedrijvigheid aanwezig in de vorm van een kantoor aan de Hogelandseweg 44 (ca. 90 meter) alsmede een maatschappelijke functie op circa 70 meter. De afstand van de dichtstbij gelegen bedrijven tot de planlocatie is daarmee dusdanig groot, dat er van onevenredige hinder over en weer geen sprake kan zijn.

Er kan worden gesteld dat een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd en daarmee op het gebied van milieuzonering uitvoerbaar geacht.

5.4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Landelijk beleid

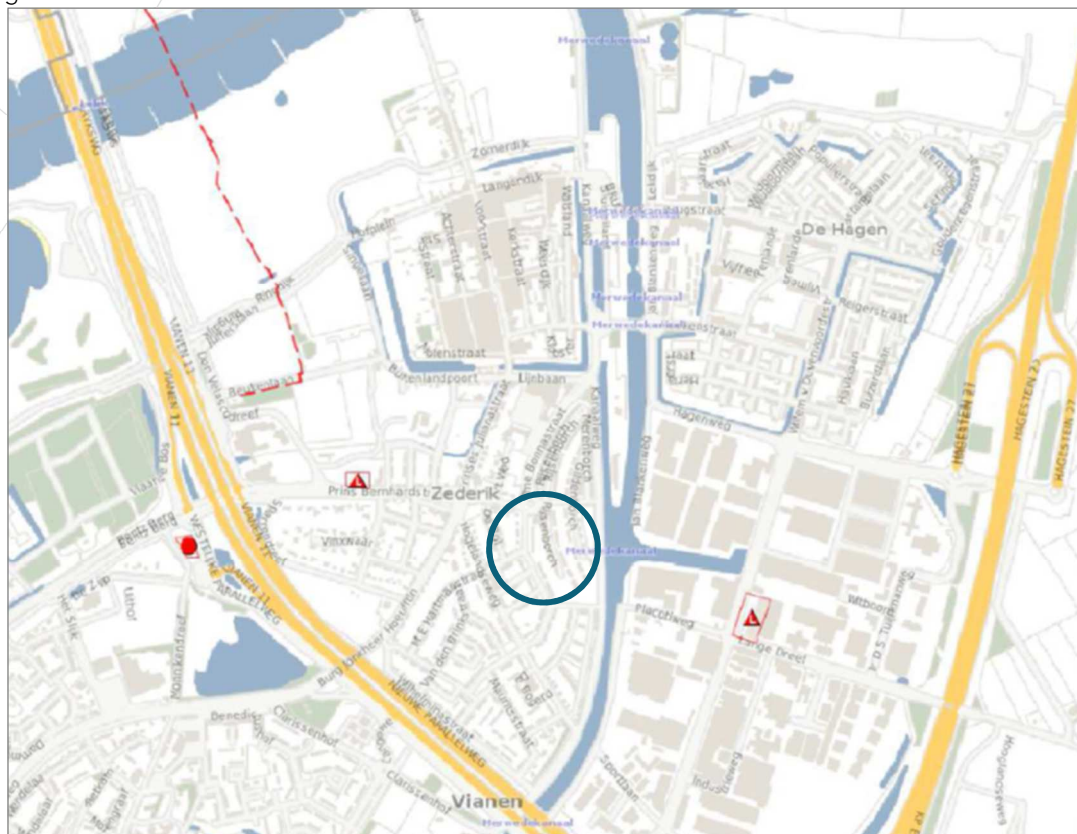
Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de onderliggende regelgeving. Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.

- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Risicokaart

Voor het aspect externe veiligheid is van belang dat het plan niet voorziet in een uitbreiding van het aantal woningen, maar slechts in een vervanging van bestaande woningen. Op grond van de risicokaart van de provincie Utrecht is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt.



figuur 9 uitsnede risicokaart provincie Utrecht (ligging plangebied is blauw omcirkeld)

Daaruit blijkt dat er geen stationaire bronnen (risicovolle inrichtingen) aanwezig zijn. Er zijn in de directe omgeving van het plan bovendien geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Bevi. Het plan maakt tevens geen risicovolle inrichting mogelijk. Ook zijn er in de directe omgeving geen bedrijven gevestigd met een overig veiligheidsrisico. Propaantanks zijn in het bedrijvenbestand in dit gedeelte van de gemeente Vianen niet bekend.

Ook zijn er volgens de provinciale risicokaart geen buisleidingen aanwezig waarvoor een risico-analyse noodzakelijk is bij de voorbereiding van een bestemmingsplan. De aardgastransportleiding (W-518-05-KR-005) langs de A2 is op ruime afstand (> 1 km) gesitueerd. Wel moet er rekening gehouden worden met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A27 en A2. Daarbij gaat het niet om structureel en grootschalig vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

Volgens de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire) geldt voor beide wegen een veiligheidszone van 0 (nul) meter uit het midden van de weg. Het plan valt hier buiten.

Plasbrandaandachtsgebied

In het toekomstig Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) zal de verplichting worden opgenomen om rekening te houden met een plasbrandaandachtsgebied. Deze zone bedraagt 30 meter uit de rand van de rechterrijstrook. Het plangebied bevindt zich buiten deze zone.

Groepsrisico

Op grond van het 'Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen' moeten gemeenten bij nieuwe bebouwing binnen 200 meter van rijkswegen rekening houden met het groepsrisico. Aangezien de A2 op ruim 1 kilometer van het plangebied ligt en de A27 op ca. 500 meter ligt het plangebied buiten het invloedsgebied van deze rijkswegen. Een nadere berekening van het groepsrisico is derhalve niet nodig.

Gemeentelijke routing

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen is in de gemeente Vianen is een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Deze route loopt niet langs of door het plangebied.

Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren. Er kan langs het plangebied dus wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Elektromagnetische straling

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken. Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van de beschouwde aspecten het thema externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.5 Verkeer en parkeren

Het plangebied is gelegen aan bestaande infrastructuur. De ontwikkeling voorziet in de sloop van 42 woningen en de bouw van 42 woningen. De nieuwbouw zal op het verkeersaanbod van de totale wijk geen onevenredig zware invloed hebben. Daarnaast verbeterd de parkeerstructuur en wordt een overzichtelijkere situatie gecreëerd door het parkeren op de rijweg zelf te beëindigen middels de toepassing van langs-of haakparkeerplaatsen aan de Stammershoefstraat in combinatie met de realisatie van een tweetal parkeerterreintjes.

Voor het parkeren geldt de gemeentelijke parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning. Hierdoor zal in totaal in 68 parkeerplaatsen moeten worden voorzien. Het stedenbouwkundige ontwerp voorziet in voldoende parkeerplaatsen om te kunnen voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmeringen opleveren voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.6 Infrastructuur

Binnen het projectgebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Dit aspect levert dan ook geen belemmering op voor deze ontwikkeling.

5.7 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

5.7.1 Quick-scan flora en fauna

In dit kader is voor de planlocatie een Quick-scan Flora en fauna uitgevoerd, om een beeld te krijgen van de aanwezige flora en fauna, waarbij de nadruk is gelegd op beschermde, bedreigde en schaarse soorten die specifieke milieumstandigheden indiceren. De Quick-scan Flora en fauna, d.d. 25 april 2016, is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk broedvogels en zoogdieren) voor kunnen komen. In de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek in februari 2015 echter geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder uilen en vleermuizen).

Het veldonderzoek, uitgevoerd op 5 februari, is buiten het broedvogelseizoen uitgevoerd. Daarom is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen en vraat- en keutelsporen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als uitvoerig worden beschouwd.

Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen en uilen aan de buitenzijde van de bebouwing van de percelen. Deze zijn echter niet aangetroffen. Voor het plangebied kan worden gesteld dat het mogelijk is dat een aantal broedvogelsoorten en vleermuizen kunnen worden aangetroffen. Het plangebied is als biotoop ongeschikt voor andere soorten. Het is mogelijk dat een aantal broedvogelsoorten en vleermuizen de bebouwing op het perceel gebruiken als broed- of verblijfplaats.

5.7.2 Nader onderzoek huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen

In de onderhavige situatie kan niet worden uitgesloten dat de bebouwing door bijvoorbeeld huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen wordt gebruikt als broed- en/of verblijfplaats. Dit wordt geverifieerd door voorafgaande aan de aanvraag omgevingsvergunning voor de daadwerkelijke sloop en/of het bouwen van de woningen een nader onderzoek hiernaar in te stellen.

Een nader onderzoek heeft het meeste effect in de periode van april tot september. De meeste soorten hebben hun nesten dan al gerealiseerd en de kans op het aantreffen van de soorten is dan het hoogste. In het nader onderzoek dient de bebouwing te worden gescreend op de aanwezigheid van sporen van nesten of verblijfplaatsen voor vleermuizen.

Afhankelijk van wat wordt aangetroffen bij het nader onderzoek kan dit consequenties hebben voor de planning en wijze van de uitvoering van werkzaamheden. Daarnaast kunnen zogenaamde compenserende maatregelen noodzakelijk zijn.

5.7.3 Conclusie

In het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure zijn er geen belemmering vanuit het aspect flora en fauna voor de beoogde ontwikkeling.

5.8 Besluit Milieueffectrapportage

5.8.1 Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten het betreft. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Wanneer een bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt die is opgenomen in onderdeel C en de activiteit de drempelwaarde overschrijdt, geldt een m.e.r.-plicht.

De mogelijkheden welke geboden worden in de onderhavige onderbouwing gaat niet over één of meerdere activiteiten die voorkomen in onderdeel C van de bijlagen bij het Besluit Milieueffectrapportage. Het opstellen van een milieueffectrapportage is derhalve niet verplicht. Met betrekking tot de herontwikkeling aan de Stammershoefstraat te Vianen dient daarentegen wel de activiteiten beschouwd te worden, zoals benoemd in onderdeel D van de bijlagen bij het Besluit Milieueffectrapportage. De activiteit beantwoordt aan de omschrijving van categorie D11.2 van onderdeel D van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. te weten: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.

In onderdeel D onder categorie 11.2 is bepaald dat een m.e.r.-beoordeling verricht dient te worden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op onder andere een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. Aangezien de herontwikkeling aan de Stammershoefstraat betrekking heeft op vervangende nieuwbouw voor 42 woningen is er geen verplichting aanwezig om een m.e.r.-beoordeling te verrichten.

5.8.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen

Vanaf 1 april 2011 geldt voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarvan de drempelwaarde niet wordt overschreden, de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor deze toets gelden echter geen vormvereisten; daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient getoetst te worden of er mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Is dit niet uit te sluiten dan is een m.e.r.-beoordeling of in het geval van een kaderstellend plan een plan-MER noodzakelijk. Zijn deze effecten wel uit te sluiten dan geldt is de onderbouwing van deze conclusie in het bestemmingsplan afdoende.

De toets of er mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen optreden dient uitgevoerd te worden aan de hand van bijlage III van de Europese richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten.

De benodigde diepgang is afhankelijk van de aard van de voorgenomen activiteit en (gevoeligheid van de) omgeving. Aangezien de herontwikkeling aan de Stammershoefstraat betrekking heeft op vervangende nieuwbouw voor 42 woningen is de ruimtelijke impact minimaal. In de navolgende paragraaf is nader ingegaan op de (gevoeligheid van de) omgeving.

Stikstofdepositie

Het Natura 2000 gebied Uiterwaarden Lek bestaat uit vier terreinen in de uiterwaarden van de Lek tussen Vianen en Schoonhoven. Het gaat om de Willige Langerak en het nabij gelegen schiereiland De Bol op de noordoever van de rivier (provincie Utrecht) en - op de zuidoever - de Koekoeksche Waard en de Kersbergsche- en Achthovensche uiterwaarden, met daarin het terreintje Luistenbuul (provincie Zuid-Holland). Gezamenlijk bevatten deze terreinen de best ontwikkelde voorbeelden van het habitatype stroomdalgraslanden langs de Lek.

Het Natura 2000 gebied Uiterwaarden Lek ligt op circa 4 kilometer van het plangebied. Zoals in paragraaf 5.4 uiteen is gezet, is er ten opzichte van de huidige situatie geen sprake van toename van het aantal verkeersbewegingen in de directe omgeving van het plangebied. Significante negatieve effecten als gevolg van verkeersaanrekening vanwege de nieuwe woningen zijn daarmee uit te sluiten.

Met de herontwikkeling van de locatie zullen op het gebied van energievoorziening de best beschikbare technieken worden toegepast (voor onder meer de verwarming van de woningen). Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zijn geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000 gebied Uiterwaarden Lek te verwachten. Hiermee is ook uit te sluiten dat negatieve effecten optreden op andere Natura 2000-gebieden, die op grotere afstand van het plangebied liggen.

Omdat uit te sluiten is dat het plan effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000 gebied Uiterwaarden Lek, is een 'passende beoordeling' (conform artikel 19, j van de Natuurbeschermingswet) niet aan de orde. Hierdoor is tevens geen Natuurbeschermingswetvergunning noodzakelijk.

Conclusie

Op grond van de toetsing aan de hand van bijlage III van de Europese richtlijn milieueffectbeoordeling kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Omdat er geen sprake is van belangrijke nadelige effecten is er geen Plan MER op grond van het Besluit milieueffectrapportage nodig. Er kan worden volstaan met een motivatie in de onderhavige onderbouwing.

5.9 Duurzaamheid

De (landelijke) overheid stimuleert duurzaam bouwen door steeds strengere eisen te stellen aan de energieprestatie van gebouwen. Zij streeft naar het energieneutraal bouwen in 2020 (EPC=0). Naast wettelijke eisen stimuleren veel gemeenten duurzaam bouwen door gemeentelijk beleid op te stellen. In dit kader is op 2 juli 2013 de "Herijking uitvoering duurzaamheidsbeleid Vianen" vastgesteld. Dit houdt in dat de gemeente Vianen de volgende ambities nastreeft:

Score GPR gebouw van gemiddeld 7 met minimaal een 8 voor energie. Na aanscherping van de EPC norm vanaf 2015 minimaal een 9 voor energie; Streefnorm van gemiddeld een 8 voor GPR Stedenbouw (niet verplichtend)

Vianen heeft het duurzaam bouwen instrument GPR Gebouw® aangeschaft. In het instrument wordt onderscheid gemaakt in de thema's materialen, energie, water, afval, gezondheid en woonkwaliteit. Gebouwonwerpen kunnen getoetst worden aan een van te voren bepaald ambitieniveau door de maatregelen in te voeren in het digitale instrument GPR Gebouw®. De te nemen maatregelen kunnen door de gemeente of ontwikkelaar zelf worden gekozen om een bepaald niveau te bereiken. Dit instrument is toepasbaar voor utiliteitsgebouwen, scholen en woningen. De gemeente Vianen stelt het instrument GPR Gebouw® (versie 4.2) kosteloos beschikbaar aan bouwers in de gemeente.

Voor de woningbouw (en utiliteitsbouw) geldt de Energie Prestatie Normering (EPN). De EPN beschrijft de energie-efficiëntie van een nieuw gebouw via de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De EPC wordt berekend op basis van de gebouweigenschappen, de gebouwgebonden installaties en een gestandaardiseerd gebruikersgedrag.

De Milieuprestatie Gebouw (MPG) wordt in het Bouwbesluit vastgelegd. De initiatiefnemer kan op twee manieren aantonen te voldoen aan de MPG:

- Een MPG aanleveren met een gevalideerd instrument (zoals GPR Gebouw);
- het aanleveren van een Stichting Bouwkwiteit bewijs MPG, hetgeen voldoende bewijs is dat voldaan is aan het Bouwbesluit.

Bij de uitwerking van de (bouw)plannen die middels voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zal uiteraard worden voldaan aan het geldende bouwbesluit. Bij de uitwerking van de (bouw)plannen zal het instrument GPR Gebouw® worden ingezet. In het stadium waarin de planvorming zich nu bevindt is nog geen GPR-score aan te geven of concrete duurzaamheidsambities op te nemen. Het bovengenoemde duurzaamheidsbeleid van de gemeente is evenwel het uitgangspunt.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Het plan voorziet in een planologisch-juridische regeling om de voorgenomen woningbouwlocatie mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is opgesteld conform de ruimtelijke standaarden 2012 en voldoet aan alle betreffende bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

6.2 Planmethodiek en verbeelding

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Groen
- Verkeer - Verblijfsgebied
- Wonen

Groen

Deze bestemming heeft betrekking op gronden die gebruikt worden voor groenvoorzieningen.

Verkeer – Verblijfsgebied

De bestemming Verkeer – Verblijfsgebied is gelegd op de gronden die gebruikt worden voor verkeers- en parkeerdoeleinden. Naast deze doeleinden zijn ook groenvoorzieningen en andere aan de openbare ruimte gerelateerde zaken in deze bestemming mogelijk gemaakt.

Wonen

Deze bestemming is gelegd op de gronden waar de nieuwe woningen geprojecteerd zijn.

De uitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan, zoals beschreven in hoofdstuk 3 zijn vertaald in de verbeelding en de daarop aangeduide bouwvlakken en maatvoering. In de regels zijn dezelfde uitgangspunten vervolgens verwoord, waarbij een duidelijke koppeling bestaat tussen verbeelding en regels.

De bebouwingsregels zijn afgestemd op de standaardregels van de gemeente Vianen, met daarbij de kanttekening dat de nieuwste begrippen van het vergunningsvrij bouwen uit het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn overgenomen. Dit betekent concreet dat de begrippen bijgebouwen en aan- of uitbouwen niet meer voorkomen en zijn vervangen door het begrip bijbehorende bouwwerken uit het Bor. Ook de maatvoering voor bijbehorende bouwwerken is afgestemd op de nieuwe regels uit het Bor.

7 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet bij nieuwe ontwikkelingen een exploitatieplan worden vastgesteld. Een exploitatieplan hoeft niet te worden opgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Dit is het geval wanneer de gemeente de grond in eigendom heeft of met grondeigenaren een overeenkomst heeft gesloten.

Voor de ontwikkeling van onderhavige locatie heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten met LEKSTEDE Wonen, zodat voldaan is aan de verantwoording van de financiële uitvoerbaarheid.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Overleg

Dit plan is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan onder andere de Provincie Utrecht, de Gasunie en Waterschap Rivierenland.

- De Provincie heeft schriftelijk medegedeeld geen aanleiding te zien opmerkingen te plaatsen in het kader van het Provinciale beleid.
- De Gasunie heeft medegedeeld dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichts bij gelegen leiding valt, waarmee vast staat dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.
- Waterschap Rivierenland heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het plan mits de waterparagraaf onder 5.3 wordt aangevuld met het nieuwste beleid en een berekening van de mogelijk benodigde compensatie aan waterberging. Het plan is hierop aangepast.

8.2 Ter inzage legging

Naar aanleiding van de vooroverlegreacties en enkele ambtshalve wijzigingen is het bestemmingsplan aangepast en is de status veranderd naar 'ontwerp'. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 29 juni tot en met 9 augustus 2016 in de centrale hal van het Stadhuis aan de Voorstraat 30 te Vianen. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar gemaakt via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de periode van ter inzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Na de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, heeft LEKSTEDE Wonen aangegeven de positionering van de bouwblokken enigszins aan te passen. De wijzigingen zijn minimaal, hebben geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan en is daarom als ambtshalve aanpassing opgenomen.

8.3 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Stammershoefstraat' tijdens de vergadering van 8 november 2016 gewijzigd vastgesteld.