

TOELICHTING

VAN HET
BESTEMMINGSPLAN

ZORGLANDGOED BLOEMENDAAL

GEMEENTE VIANEN

Opdrachtnummer : 99.318

IDnr. : NL.IMRO.0620.bp0033-VG01

Datum : maart 2018

Versie : 10

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 20 maart 2018

INHOUDSOPGAVE VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Opzet van de toelichting	8
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Gebiedsbeschrijving	9
2.3	Plangebied en directe omgeving	11
3	BELEIDSKADER	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	21
3.3	Gemeentelijk beleid	25
4	PLANBESCHRIJVING	31
4.1	Het initiatief.....	31
4.2	Modelstudie	33
4.3	Landschappelijke situatie	35
4.4	Natuur	36
4.5	Het bebouwingscluster.....	38
4.6	Inrichting en beheer.....	39
5	MILIEU – EN OMGEVINGSASPECTEN	44
5.1	Geluid	44
5.2	Bodem	46
5.3	Luchtkwaliteit.....	48
5.4	Externe veiligheid	50
5.5	Bedrijvigheid en milieuzonering (omgevingsanalyse).....	53
5.6	Verkeersgeneratie en parkeerbehoefte	56
5.7	Water.....	57
5.8	Ecologie	62
5.9	Archeologie.....	67
5.10	Cultuurhistorie	69
5.11	Kabels en leidingen	71
5.12	Duurzaamheid.....	72
5.13	Toetsing aan mer-wetgeving	73
6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	75
6.1	Algemeen	75
6.2	Opbouw regels en verbeelding	76
6.3	Artikelgewijze toelichting	76
7	UITVOERBAARHEID.....	81
7.1	Economische uitvoerbaarheid	81

7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	81
-----	---------------------------------------	----

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING 85

Bijlage 1	Zorglandgoed Polder Bloemendaal.....	
Bijlage 2	Landschapsstudie Helsdingse Achterweg / Lange Waaijsteeg te Vianen.....	
Bijlage 3	Ontwikkeling zorglandgoed Polder Bloemendaal te Vianen - akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 4	Natuurtoets Zorglandgoed Bloemendaal, Vianen.....	
Bijlage 5	Zorglandgoed Bloemendaal - Schetsontwerp.....	
Bijlage 6	Verkennd bodemonderzoek Helsdingse Achterweg Vianen	
Bijlage 7	Rapport Wonen en zorg regio Lekstroom	
Bijlage 8	Bijlagenrapport: Wonen en zorg regio Lekstroom - Uitkomsten per gemeente: Houten, IJsselstein, Lopik, Nieuwegein en Vianen.....	
Bijlage 9	Nota van Zienswijzen.	

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan vormt een initiatief van LEKSTEDewonen om in de Polder Bloemendaal ten zuidwesten van de kern Vianen een zorglandgoed te ontwikkelen. Het betreft een plan voor het realiseren van nieuwe zorgwoningen / zorgwooneenheden, gecombineerd met natuurontwikkeling, het toevoegen van landschapselementen en recreatief medegebruik.

LEKSTEDewonen is eigenaar van ongeveer 17,3 hectare grond ten zuidwesten van de kern Vianen en is vanaf 2010 in gesprek met diverse zorgpartijen om een geschikte en passende locatie te bieden om aan de groeiende zorgvraag te voldoen. Hoewel de gemeente van mening is dat vanwege de groeiende vraag naar zorg een zorglandgoed een positieve bijdrage levert aan het voorzieningenniveau in de gemeente, dient tegelijkertijd rekening gehouden te worden met de bestaande (landschappelijke) kwaliteiten van dit gebied. In dit kader zijn er vanaf 2012 diverse studies uitgevoerd en rapportages opgesteld. Na een uitgebreide inventarisatie en analyse van het gebied, een modellenstudie, een schetssessie met onder andere de toekomstige gebruikers en een informatieavond voor omwonende en belangstellenden, is er een programma op hoofdlijnen opgesteld en zijn er diverse (ontwerp)uitgangspunten geformuleerd. Dit heeft geresulteerd in een schetsontwerp voor het Zorglandgoed Bloemendaal (BWZ Ingenieurs bv, april 2016).

Omdat de ontwikkeling van het zorglandgoed niet past binnen het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' vanwege de ter plaatse geldende agrarische bestemmingen en het feit dat ook de bouwregels niet toereikend zijn, is een nieuw planologisch kader nodig.

Met het voorliggende bestemmingsplan 'Zorglandgoed Bloemendaal' wordt hieraan invulling gegeven.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

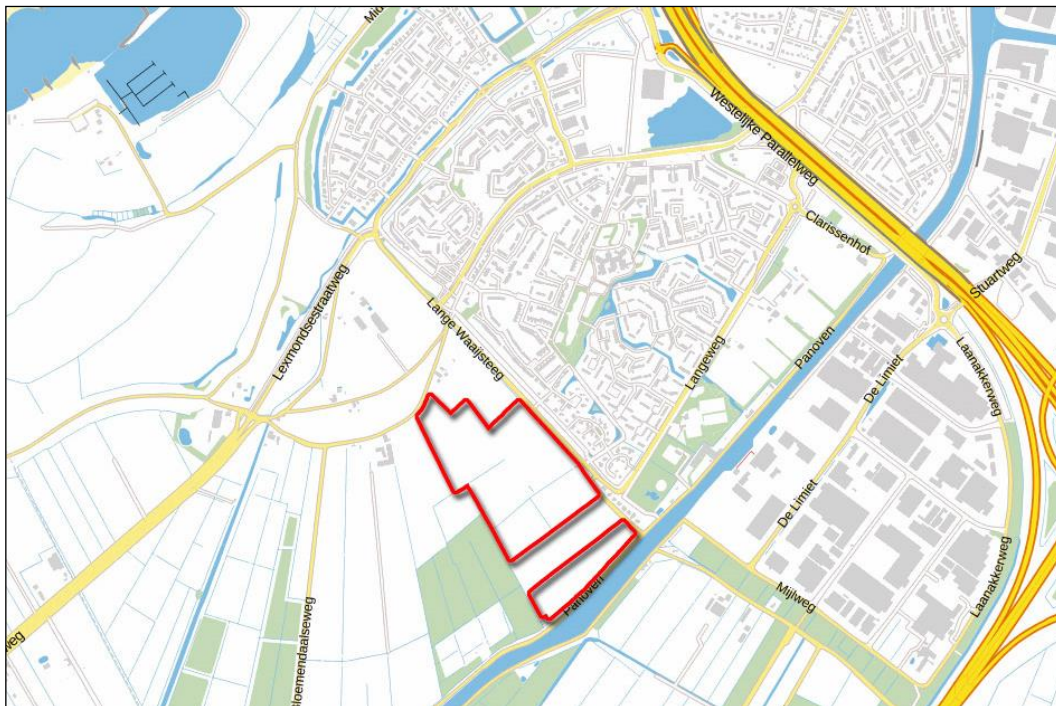
Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern Vianen en ligt in z'n geheel in Polder Bloemendaal, als onderdeel van het landelijk gebied.

De planlocatie heeft een oppervlak van ongeveer 17,3 hectare en is in eigendom van LEKSTEDewonen. Het plangebied wordt in het oosten begrensd door de Lange Waaijsteeg en de woonwijk Monnikenhof. De weg Panoven met parallel daaraan het Merwedekanaal zorgt voor de begrenzing in het zuiden.

Ten westen van het plangebied is een volkstuinencomplex, een wilgen(griend)bos en diverse graslanden gesitueerd.

De Helsdingse Achterweg zorgt voor een begrenzing van het plangebied in het noorden.

De ligging en begrenzing van het plangebied is in bijgaande figuren weergegeven.



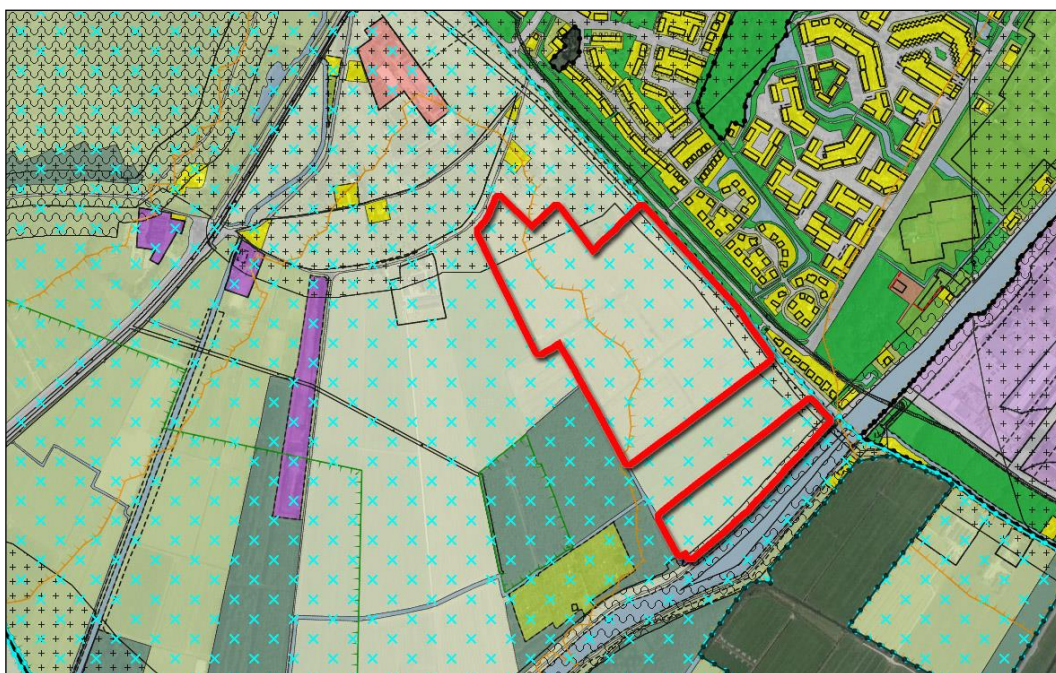
Figuur 1: Ligging en begrenzing plangebied op de topografische kaart (bron: Kadaster)



Figuur 2: Ligging en begrenzing plangebied op de luchtfoto (bron: Google Earth)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' dat op 14 december 2014 door de raad van de gemeente Vianen is vastgesteld. Het plangebied heeft daarin hoofdzakelijk de bestemming 'Agrarisch' als bedoeld in respectievelijk artikel 3 van de bijbehorende planregels.



Figuur 3: Uitsnede verbeelding (plankaart) behorend bij het bestemmingsplan 'Landelijk gebied', met in rood het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is de uitoefening van een agrarisch bedrijf toegestaan, met daaraan ondergeschikt diverse functies zoals extensief recreatief medegebruik, agrarisch natuur- en landschapsbeheer, wandel-, fiets- of ruitersporen en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen.

Op grond van de bijbehorende bouwregels dienen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend binnen een op de verbeelding aangeduid bouwvlak opgericht te worden. Omdat binnen het plangebied geen bouwvlakken zijn aangegeven, zijn gebouwen zonder meer niet toegestaan. De A-watergang grenzend aan het wilgenbos heeft de bestemming 'Water' (artikel 15).

Verder zijn er diverse dubbelbestemmingen van toepassing ter bescherming van archeologische verwachtingswaarden, de ligging van een brandstofleiding parallel aan de Lange Waaijsteeg en de waterkering als onderdeel van het Merwedekanaal.

Het betreft in dit kader de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie-2' (artikel 22), Leiding – Brandstof' (artikel 17) en 'Waterstaat – Waterkering' (artikel 24). Concreet betekent dit dat er diverse randvoorwaarden gelden en er voorafgaand aan grondwerkzaamheden een nadere onderbouwing en/of onderzoek, dan wel overleg dient plaats te vinden. In paragraaf 5.4, 5.6 en 5.8 van dit bestemmingsplan wordt hierop nader ingegaan.

Tot slot is een groot deel van het plangebied aangeduid met de gebiedsaanduiding 'geluidszone-weg' vanwege de ligging nabij doorgaande (rijks)wegen. Binnen deze geldt dat de bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten uitsluitend worden toegestaan indien uit geluidsberekeningen blijkt dat op die afstand aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt voldaan en de 10^{-6} -contour voor het plaatsgebonden risico vanwege wegen (als onderdeel van het aspect externe veiligheid) niet wordt overschreden.

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieu/ en omgevingsaspecten, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 'Juridische planbeschrijving', een toelichting op de verbeelding (plankaart) en de planregels volgt. Hoofdstuk 7 omvat de uitvoerbaarheid van het plan, waarbij wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid (de resultaten van de inspraak en het vooroverleg).

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Alvorens wordt ingezoomd op de planlocatie zelf, wordt in eerste instantie kort de bestaande structuur van het omliggende gebied beschreven. Daarbij wordt allereerst ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het gebied, waarna vervolgens de ruimtelijke en functionele structuur aan de orde komen. Voor de beschrijving van dit hoofdstuk is, daar waar mogelijk, aangesloten bij de reeds opgestelde rapportages 'Landschapsstudie Helsdingse Achterweg / Lange Waaijsteeg te Vianen' (BWZ ingenieurs bv, mei 2013) en 'Polder Bloemendaal te Vianen - Toetsing bouwlocaties zorglandgoed' (BWZ ingenieurs, februari 2016), alsmede 'Zorglandgoed Polder Bloemendaal' (Ervenconsulent, januari 2016).

2.2 Gebiedsbeschrijving

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis

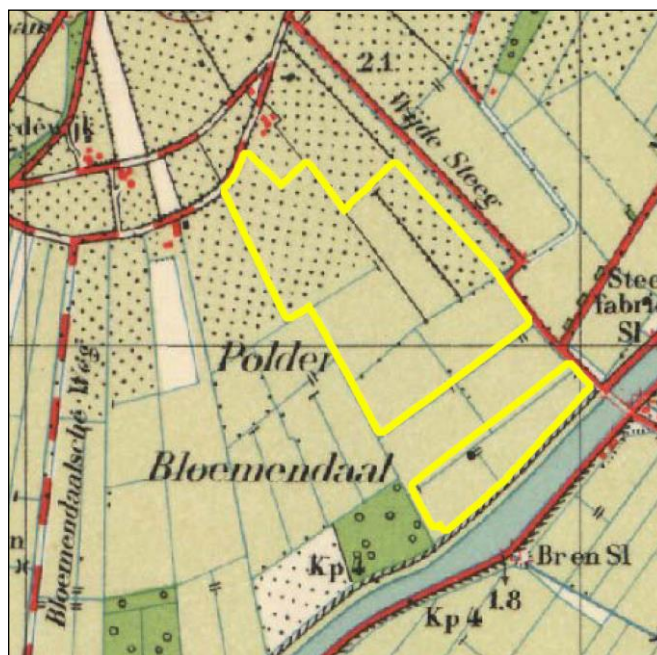
De gemeente Vianen ligt in het centrale deel van het Nederlandse rivierengebied en maakt deel uit van de polder Vijfheerenlanden. In Tastbare Tijd, de Cultuurhistorische Atlas van de provincie Utrecht wordt Vianen beschreven als onderdeel van een langgerekt, aaneengesloten waardengebied van cope-ontginningen, dat van Culemborg tot aan de kust liep, ingesloten tussen rivieren en dijken. Vanaf de Middeleeuwen tot ver in de vorige eeuw is het landschappelijk aanzicht van de gemeente Vianen bepaald geweest door de rivierloop van de Lek met ten zuiden daarvan de uiterwaarden, de dijken en de polders.

De polder Bloemendaal en voornamelijk het aangrenzende buurtschap Helsdingen in het noorden daarvan, tegen de uiterwaarden van de rivier de Lek gelegen, is hiervan een voorbeeld en heeft dan ook een rijke historie. Al vroeg wordt Helsdingen vermeld in de boeken. En de verschillende archeologische vondsten in dit gebied tonen aan dat dit een waardevolle plek is.

De zeer jonge stroomrug is de basis voor de latere bewoning, ontginning en het landgebruik van Helsdingen. Dergelijke stroomruggen zijn volop te vinden langs de Lek, waar zij de basis vormden van de vele ontginningen. Deze 'veilige' gronden vormde een natuurlijke bescherming tegen het hoge water voor mens en vee. De stroomrug waarop het buurtschap Helsdingen ligt vormde de ontginningsbasis van de polders onder Vianen. De Helsdingse Voor- en Achterweg volgen de ovale stroomrug en waren de start van de verkaveling. Doordat de ontginning haaks om de wegen werd gestart, is een uitwaaiend verkavelingspatroon ontstaan. Dit verkavelingspatroon is vrijwel onveranderd in het landschap te herkennen. De ontginning behoort tot de oudste van de Vijfheerenlanden.

In 1284 is de basis gelegd door de toenmalige grootgrondbezitters voor het huidige hoogheemraadschap Vijfheerenlanden. De bodemkundige en waterhuishoudkundige kenmerken zijn de belangrijkste uitgangspunten voor

het landgebruik in het plangebied. Zo ontstond op de hogere kleigronden de landbouw (graanakkers), op de lichtere stroomruggen de fruitteelt (hoogstam kersen, appels, peren, etc.) en op de lagere, nattere veengronden de weilanden en grienden. In figuur 4 is dit duidelijk zichtbaar. Vanaf de Middeleeuwen tot ongeveer 1960 had het gemengde boerenbedrijf de overhand. Door de ontwikkelingen in de agrarische sector na de Tweede Wereldoorlog veranderde de bedrijven snel. De meeste boeren legde zich toe op veeteelt en de akkerbouw en fruitteelt verdwenen in rap tempo uit het gebied.

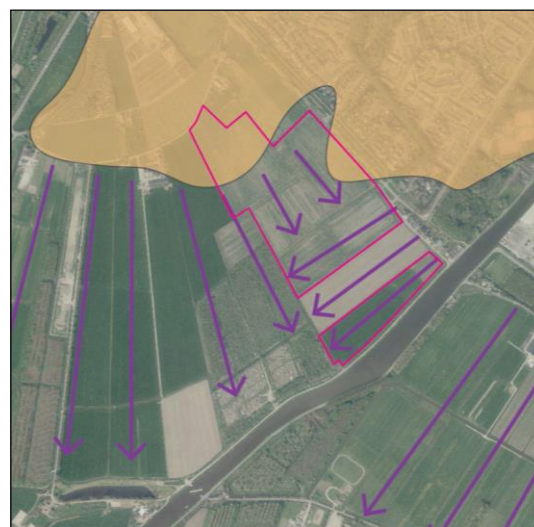


Figuur 4: Topografische kaart Vianen 1936 waarop duidelijk te zien is dat de fruitgaarden een zone rondom het buurtschap Helsdingen (gelegen op de stroomrug) vormden (bron: BWZ ingenieurs, bewerkt mRO)

2.2.2 Ruimtelijke en functionele structuur op hoofdlijnen

De polder Bloemendaal ligt in een overgangsgebied van verschillende landschapstypen. De hogere stroomrug in het noorden gaat over in de lager gelegen stroomrug die vervolgens overloopt in het veengebied met de laaggelegen veenpolders.

Deze overgang is te herkennen aan de verkavelingsstructuur. De onregelmatige blokverkaveling (met karakteristiek kronkelende wegen) gaat geleidelijk over in een strokenverkaveling (de zogenaamde cope-ontginningen). De verkavelingsrichtingen vanuit de Helsdingse Achterweg en



Figuur 5: Het plangebied ligt op een geleidelijke overgang tussen de stroomrug cope-ontginningen waarbij de onregelmatige blokverkaveling overgaat in een strokenverkaveling. Ter hoogte van het plangebied overlappen de verkavelingsrichtingen vanuit de Helsdingse Achterweg en de Autenasekade elkaar (bron: Ervenconsulent, januari 2016)

de Autenasekade (zuidzijde Merwedekanaal) overlappen elkaar hier als het ware.

Naast een verschil in de verkavelingsstructuur is er ook in de ruimtelijke opbouw van de aanwezige landschapstypen een duidelijk verschil waarneembaar. Het mozaïek van akkers, weiden, bosjes en boomgaarden maken de stroomrug tot een kleinschalig en afwisselend landschap, terwijl het veenweidegebied met halfopen grienden, populierenbosjes, houtsingel en beplante kaden geleidelijk overgaat in open weilanden.

Verder is ook het buurtschap Helsdingen duidelijk in het landschap waarneembaar. Het ligt op de hogere stroomrug en is te herkennen aan de hogere ligging in het landschap, kronkelende wegen, de onregelmatige blokverkaveling en het ontbreken van sloten. Het buurtschap betreft een zogenaamd gestrekt esdorp wat typerend is voor het rivierengebied. De hoofdopzet bestaat uit twee parallel lopende wegen die op het einde vorksgewijs aansluiten op elkaar en een ovale ruimte begrenzen. Deze structuur is in Helsdingen met de Helsdingse Voorweg (over de stroomrug) en de Helsdingse Achterweg (onderlangs de stroomrug) duidelijk aanwezig. Ditzelfde geldt voor de bijbehorende lintbebouwing, welke doorgaans op wisselende en relatief korte afstand tot aan de weg is gesitueerd.

De Lange Waaijsteeg vormt als gebiedsontsluitingsweg met begeleidende bomen en brede bermen een harde (groene) grens tussen de stadsrand en het aangrenzende landschap.

Ten noorden van deze weg ligt de woonwijk Het Monnikenhof, een typische uitbreidingswijk uit de jaren '70 en '80 die zich uitstrekt tot aan de rijksweg A2. De bebouwingsstructuur bestaat in hoofdzaak uit een verzameling van woonerven ontsloten door een meanderend stratenpatroon, waarin grondgebonden woningen van een gelijk type zijn gegroepeerd in clusters of rijen.

2.3 Plangebied en directe omgeving

2.3.1 Landschap en groenstructuur

Het plangebied heeft een oppervlak van in totaal ongeveer 17,3 hectare en heeft momenteel een agrarische functie.

Een groot deel van het gebied (ca. 80%) is in gebruik als akkerland. Het meest zuidelijk deel, grenzend aan de Panoven / Merwedekanaal is als grasland in gebruik. In dit kader wordt ook verwezen naar figuur 6 van deze plantoelichting.

Vanwege de ligging van het plangebied in een overgangsgebied van verschillende landschapstypen (van stroomrug naar veenweidegebied) is er van noord naar zuid een zichtbaar niveauverschil (+/- 1m) aanwezig. Hoewel er in het plangebied zelf weinig (opgaande) beplanting aanwezig is, zorgt het aanwezige wilgenbos / griendbos ten zuidwesten van het plangebied voor een variatie van open en beslotenheid met doorzichten door de polder en directe omgeving. Dit wilgenbos / griendbos, met een ondergroei van ruigtekruiden en bramen, zorgt er tevens voor dat het aan de Panoven gelegen volkstuintencomplex vanuit de omgeving niet direct zichtbaar is en daarmee als het ware landschappelijk is 'ingepast'.

De (groen)structuur van de Lange Waaijsteeg, bestaande uit begeleidende bomen (deels fruitbomen) en brede bermen, zorgt voor een harde grens door de dichte beplanting tussen de weg en de polder. Hierdoor is er geen verbinding tussen de stad enerzijds en het aangrenzende buitengebied anderzijds.



Figuur 6: Ligging en begrenzing plangebied op de luchtfoto, met daarop aangegeven de verschillende functies (bron: BWZ Ingenieurs, bewerkt mRO)

Tussen de verschillende akkers en graslanden zijn diverse watergangen / sloten aanwezig die voor de afwatering van het gebied zorgen en daarmee een belangrijke waterhuishoudkundige functie vervullen. De huidige inrichting van de watergangen is vooral toegespitst op het agrarisch gebruik: steile rechte watergangen en sloten, minimale oevers en oeverranden. Ongeveer in het midden van het plangebied is een nagenoeg dichtgegroeide sloot aanwezig met elzenopslag, riet en ruigte. Het betreft momenteel het enige structuurondersteunende landschapselement binnen het plangebied en is vermoedelijk een restant van een elzensingel om de voormalige fruitboomgaard in dit deel van het gebied.

2.3.2 Natuur

Het gebied is gesitueerd tussen de Lange Waaijsteeg en de woonwijk Monnikenhof aan de oostzijde, de Helsdingse Achterweg aan de noordzijde en de weg Panoven met parallel daaraan het Merwedekanaal aan de zuidzijde. Ten westen van het plangebied zijn een volkstuinencomplex, een wilgen(griend)bos en diverse akker- en graslanden gesitueerd.

Het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarische percelen (grasland). Er is geen bebouwing aanwezig.

Aan de westzijde ligt een griend (wilgenbos), volkstuincomplex en akker- en graslanden. Het oostelijke deel van de griend behoort ook tot het plangebied. Tussen de percelen liggen watergangen. Binnen het plangebied en langs de randen staat her en der opgaand groen. Te midden van het plangebied is een nagenoeg dichtgegroeide sloot aanwezig met elzenopslag, riet en ruigte. Het betreft het enige structuurondersteunende landschapselement binnen het plangebied en is vermoedelijk een restant van een elzensingel om de voormalige fruitboomgaard in dit deel van het gebied. Figuur 7 geeft een impressie van het plangebied (Bron: Ecogroen).



Figuur 7: Impressie plangebied. Links: vanaf zuidelijke grens bij het stuwtjes richting het noorden gekeken, met aan de linkerkant de griend (wilgenbos). Rechts: graanpercelen centraal in het plangebied met elzen / wilgen restant, in noordelijke richting gekeken.

Aanvankelijk maakte ook een oude griend (wilgenbos) deel uit van het plangebied, maar omdat voor de beoogde aanleg van een vlonderpad in dit gebied geen nieuw bestemmingsplan nodig is (een vlonderpad kan binnen het geldende bestemmingsplan worden gerealiseerd), is het wilgenbos buiten het plangebied gelaten. Dat neemt niet weg dat het wilgenbos wel mee is genomen in het natuuronderzoek ter beoordeling van de beoogde aanleg van een vlonderpad¹.

¹ *Natuurtoets Zorglandgoed Bloemendaal Vianen, Ecogroen, 24 juli 2017.*

Het betreft een oude griend (wilgenbos) waar de afgelopen jaar nauwelijks beheer is uitgevoerd (zie figuur 8, Bron: Ecogroen). In het Natuurbeheerplan 2017 is de griend aangeduid als 'vochtig bos met productie (16.02)'. In de huidige situatie betreft het een zeer rustig bosperceel omringd door open agrarische percelen. Het gebied is niet toegankelijk voor recreanten, deels door achterstallig onderhoud. Het vormt daardoor een rustgebied voor grotere zoogdieren, zoals Ree en andere soort(groep)en. Het aangrenzende volkstuincomplex zorgt naar verwachting voor minimale verstoring richting het bos. Er is geen verlichting in en rond de griend aanwezig.



Figuur 8: Impressie griend (EHS-gebied). Links: de oostelijke rand met brede watergang, rechts: dicht begroeid griend (noordkant).

2.3.3 Bebouwing

In plangebied zelf is geen bebouwing aanwezig.

Direct grenzend aan het zuidelijk deel van het plangebied is aan de zuidzijde van de Lange Waaijsteeg, ter hoogte van de aansluiting met de Langeweg, een rij met vrijstaande woningen aanwezig. Deze bebouwing is vanuit vele hoeken waarneembaar als een stukje dorpsuitbreiding in/aan het landschap die de heldere overgang van stad naar landschap doorbreekt.

Ten noorden van het plangebied zijn aan de Helsdingse Achterweg nog enkele burgerwoningen en agrarische bedrijven gesitueerd.

In het uiterste zuidwesten, net buiten het plangebied, is een gemaal van het waterschap Rivierenland aanwezig

2.3.4 Verkeersstructuur / infrastructuur

Zoals genoemd wordt het plangebied aan de noordoostzijde begrensd door de Lange Waaijsteeg. Het betreft een gebiedsontsluitingsweg (in de gemeentelijke structuurvisie aangewezen als secundaire weg) met een snelheidsregime van 50 km /u. De weg zorgt voor een verbinding tussen de woon- en werkgebieden enerzijds en de regionale ontsluitingsstructuur anderzijds. Bovendien maakt de Lange Waaijsteeg deel uit van de openbaar-vervoerstructuur. Ter hoogte van 't Zand (een erftoegangsweg richting woonwijk Het Monnikenhof) is er in dit kader een bushalte aanwezig. Vanwege de vormgeving (brede profiel), functie en gebruik speelt deze weg een belangrijke rol bij de totale verkeersstructuur van de kern Vianen. Vanaf de Lange Waaijsteeg, en daarmee vanuit de woonwijk Het Monnikenhof, is de Polder Bloemendaal echter op geen enkele plek openbaar toegankelijk.

Andere opvallende infrastructurele elementen nabij het plangebied is de reeds genoemde wegenstructuur van het buurtschap Helsdingen en het Merwedekanaal met daaraan parallel de Panoven bovenop de dijk.

Bijgaande figuren tonen een impressie van het plangebied en de directe omgeving.



Figuur 9: Foto bestaande situatie van het plangebied, gezien vanaf de Lange Waaijsteeg richting het buurtschap Helsdingen, met op de voorgrond restanten van de Elzensingel



Figuur 10: Zicht vanaf Panoven richting griend, ter hoogte van het gemaal en de aangrenzende watergang (bron: BWZ Ingenieurs)



Figuur 11: Aansluiting 't Zand op de Lange Waaijsteeg (bron: BWZ Ingenieurs)

3 BELEIDSKADER

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met het beleid van de diverse (hogere) overheden. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet.

Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.1), provinciaal beleid (paragraaf 3.2) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.3).

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig".

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. Concurrerend
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Bereikbaar
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Leefbaar en veilig
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies.

De nationale belangen hebben onder andere betrekking op bijvoorbeeld ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur.

Ladder duurzame verstedelijking

Verder gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro).

Doel is om enerzijds een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen en anderzijds overprogrammering te voorkomen. De ladder kent drie treden, die achter elkaar worden doorlopen.

1. Is er een actuele (regionale), intergemeentelijke behoefte aan nieuwe ontwikkelingen (bedrijven, kantoren, woningen en andere stedelijke ontwikkelingen)? Indien dat niet het geval is stopt de planprocedure. Is er wel sprake van een regionale behoefte, dan volgt trede 2 van het afwegingskader.
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio, door de transformatie of herstructurering

- hiervan? Zo ja, dan wordt het initiatief daar in beginsel gerealiseerd. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, volgt trede 3.
- Indien nieuwbouw buiten bestaand stedelijk gebied noodzakelijk is, dient een locatie gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.



Figuur 12: Ladder duurzame verstedelijking

(bron: Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking, Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Relatie met het plangebied

Door het nationale karakter van de SVIR en de relatief kleine schaal van de ontwikkeling in het onderhavig bestemmingsplan, heeft dit bestemmingsplan nauwelijks raakvlak met het nationale beleid. Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden. Dit geldt onder andere voor het nationale belang nr. 10 uit de SVIR "Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten" omdat een groot deel van het buitengebied van de gemeente Vianen deel uitmaakt van 'Het Groene Hart'. De provincie Utrecht heeft hiervoor diverse beleidsdoelstellingen geformuleerd die bij nieuwe (ruimte) ontwikkelingen een rol spelen. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 3.2.2 van deze plandoelstelling.

Verder is het meer algemene belang van 'een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij een ruimtelijk besluit' van toepassing (nr. 13 uit de SVIR). In het voorliggende bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven door alle belangen zorgvuldig tegen elkaar af te wegen. Burgers, belangenorganisaties en andere overheden hebben bovendien de mogelijkheid om in het kader van de bestemmingsplanprocedure te reageren op deze afweging.

Wat betreft de 'ladder' wordt het volgende opgemerkt.

Stap 1

De voorgenomen ontwikkeling van een zorglandgoed is ingegeven door concrete huisvestingsvraag van zorgaanbieders voor een wooninitiatief voor mensen met een verstandelijke beperking, gecombineerd met woonruimte voor ouderen met dementie. In de nu voorliggende plannen wordt uitgegaan van 16 zorgwoningen voor mensen met een verstandelijke beperking en 16 zorgplaatsen voor ouderen (32 wooneenheden). Het doel van de zorg zal zich in hoge mate richten op het psychisch en lichamelijk welzijn en welbevinden van de zorgvrager, waarbij volop gebruik gemaakt wordt van de gezonde groene omgeving.

Een dergelijk woon-zorgconcept is in Vianen en directe omgeving niet aanwezig.

Ondanks dat het Rijksbeleid gericht is op het minder beschermd huisvesten van ouderen (sector Verpleging en Verzorging; V&V) en van cliënten in de gehandicaptenzorg (GZ), staat daar een sterke veroudering van de regiobevolking tegenover. Dit stuwt de te honoreren vraag weer op. In het regionale behoefteonderzoek 'Wonen-zorg en MO in de U10, voorraad en vraag zorgplaatsen en opvangplaatsen in de U10-regio' (september 2013) is dit in beeld gebracht. De U10 is een netwerk van tien gemeenten in de provincie Utrecht, waaronder de gemeente Vianen, waar samenwerking plaatsvindt op het terrein van economie, wonen, ruimtelijke ontwikkeling, bereikbaarheid en het sociale domein.

In het bovengenoemde onderzoek wordt geconcludeerd dat naar verwachting, conform het ingezette rijksbeleid, er in de toekomst minder intramurale zorgplaatsen nodig zullen zijn. Tegelijkertijd is sprake van een toename van de vraag naar verzorgd wonen.

Tevens is voor de intramurale gehandicaptenzorg juist weer sprake van een tekort aan capaciteit in de regio. De intramurale capaciteit voor gehandicapten ligt in de periode 2013-2020 voor zowel de regio als de provincie ruim onder de berekende vraag.

Het planinitiatief voorziet juist in deze twee categorieën.

Bovendien blijkt uit de regionale bevolkings- en huishoudensprognoses (2013-2040) van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) dat er in de gemeente Vianen op de middellange termijn een groei (2,5 tot 10%) van het aantal huishoudens verwacht wordt. En op de lange termijn zelfs een sterke groei (10% of meer)². En hoewel in de meer verstedelijkte regio's het aandeel ouderen lager ligt dan het Nederlandse gemiddelde, neemt het aantal ouderen door de vergrijzing per saldo wel toe. Daarmee neemt ook de vraag naar de doelgroep voor het zorglandgoed toe.

Stap 2

Met het ontwikkelen van een multifunctioneel zorglandgoed worden diverse zorgfuncties gecombineerd en wordt onnodig ruimtebeslag voorkomen. Daarbij wordt door de initiatiefnemers nadrukkelijk ingespeeld vanuit de gedachte dat zorgverlening vanuit een landgoedomgeving en de bijbehorende

² Bron: <http://www.pbl.nl/themasites/regionale-bevolkingsprognose/prognoses-in-beeld/bevolkingsprognoses-2013-2040>

rust en de ruimte zal bijdragen aan een kwalitatief hoge behandeling van de zorgvragers. Vanwege de ligging in een zogenaamde kernrandzone (overgangsgebied stad en land) ten zuiden van de kern Vianen en vanwege het feit dat als onderdeel van het zorglandgoed nadrukkelijk wordt ingezet op landschap- en natuurontwikkeling enerzijds en extensief recreatief medegebruik met kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen ten dienste van het zorglandgoed anderzijds, wordt er een extra betekenis gegeven voor de bewoners van Vianen. Concrete uitwerkingen binnen het zorglandgoed zijn de ontwikkeling van stadslandbouw (coöperatieve moestuin), het verbinden van recreatieve fiets- en wandelroutes, alsook de ontwikkeling van een waardevolle belevingsroute door bijzondere cultuurhistorische en landschappelijke plakken te verbinden. De openstelling van het Zorglandgoed zal daarbij ontmoetingen tussen jongeren en ouderen, gezonde en minder gezonde mensen positief stimuleren. Daarbij geldt dat de ontwikkeling van een zorglandgoed, inclusief de aanverwante recreatieve, landschap- en natuurontwikkeling in een gebied van ca. 17,3 hectare groot niet in een bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kunnen worden.

Stap 3

De locatie waar het zorglandgoed wordt ontwikkeld is vanaf de rijksweg A2 via de Bentz-Bergweg en vervolgens de Lange Waaijsteeg goed ontsloten. Ook vanaf de rijksweg A27 kan het plangebied via de Hagenweg, Stuartweg, Westelijke Parallelweg en Langeweg bereikt worden en ligt de op- en afrit van de snelweg op nog geen 4 kilometer van het plangebied. Daarnaast is het plangebied vanuit de omgeving ook goed te bereiken per fiets en openbaar vervoer. Aan de Lange Waaijsteeg bevindt zich op een tiental meters van de beoogde centrale ontsluitingsweg naar het zorglandgoed een bushalte. Zodoende kan worden gesteld dat het plangebied passend ontsloten en goed bereikbaar is.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels opgenomen die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van dit Besluit is om bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaagen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt, met uitzondering van de brandstofleiding van de Defensie Pijplijn Organisatie ten zuiden en parallel aan de Lange Waaijsteeg,

geen deel uit van de bovengenoemde gebieden. Het bebouwingscluster van het zorglandgoed ligt echter buiten het invloedsgebied van deze leiding. In paragraaf 5.4 van deze plantoelichting wordt hierop nader ingegaan. Concreet betekent dit dat de beoogde ontwikkelingen in voorliggend bestemmingsplan niet strijdig zijn met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.1.3 Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, de Erfgoedwet, de Flora- en faunawet, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016)

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld, op 10 maart 2014 de eerste partiële herziening en op 3 november 2014 de tweede partiële herziening. Vervolgens is op 12 december 2016 de zogenaamde 'herijking' 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.

Algemene beleidslijnen

Zorgvuldig ruimtegebruik

Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt. Zorgvuldig, intensief en meervoudig ruimtegebruik kan een bijdrage leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie Utrecht gaat bij ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, daarom zorgvuldig om met het benutten van de ruimte. Dit geldt zowel voor bestaande als voor nieuwe functies.

Landelijk gebied

De provincie voert een ruimtelijk ontwikkelingsbeleid gericht op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

Bij nieuwe ontwikkelingen staan de landschappelijke kernkwaliteiten centraal. Daarbij gaat het niet alleen om de kwaliteit van de afzonderlijke landschapstypen, maar ook om de contrasten tussen de verschillende typen landschappen. Een ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie, gericht op versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten, draagt hieraan bij. Ook de te realiseren Ecologische Hoofdstructuur (EHS) staat in belangrijke mate ten dienste van de recreërende mens. Daarnaast zijn ook doelstellingen van de EHS het belang voor de kwaliteit van de natuur, voor de ecologische samenhang en voor de ecologische functie (biodiversiteit, klimaatregeling, zuurstofproductie enz.).

Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden wordt een terughoudend beleid gevoerd als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. Slechts onder voorwaarden, met name ten aanzien van de kwaliteit van het landelijk gebied en van de vitaliteit van al aanwezige functies zijn ontwikkelingen van niet landelijk gebied functies aanvaardbaar. Dit geldt onder andere voor kernrandzones.

In het provinciale beleid is een kernrandzone gedefinieerd als zijnde een zone gelegen in het landelijk gebied rondom en direct aansluitend op bebouwingskernen met een zogenaamde rode contour (stedelijk gebied). De kernrandzone levert als deel van het landelijk gebied een belangrijke bijdrage in de kwaliteit van het stedelijk leefmilieu van de kern. De Provincie Utrecht vindt omzetting van landbouwgrond naar groene en soms ook stedelijk gelieerde functies aanvaardbaar in deze kernrandzones, mits dit resulteert in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De aard en omvang van deze verstedelijking dient daarbij in redelijke verhouding te staan tot deze gewenste kwaliteitsversterking. En de aard en omvang van de gehele ontwikkeling dient in redelijke verhouding te staan tot de kern waaromheen de betreffende kernrandzone gelegen is.

De provincie stimuleert gemeenten om hun kernrandzone(s) in breder verband te bekijken en hiervoor een integrale ontwikkelvisie op te stellen. De visie is echter niet verplicht. Indien (nieuwe) verstedelijking in een kernrandzone mogelijk wordt gemaakt kan dit ook onderbouwd worden in het ruimtelijk plan zelf, waarbij een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van belang is. Kwaliteitsverbetering speelt daarbij een rol. Bij kwaliteitsverbetering gaat het vooral om het versterken van aangename verblijfsmogelijkheden, om goede verbindingen vanuit de kern, om een landschappelijk mooie overgang tussen stedelijk gebied en het omliggende buitengebied en om de mogelijkheid van 'ommetjes' in de kernrandzone.

Natuur/EHS

Natuur vormt een belangrijke basis voor een aantrekkelijk, kwalitatief hoogwaardig landelijk gebied. De provincie Utrecht heeft, onder meer door de variatie in ondergrond, een diverse natuur met hoge biodiversiteit. De EHS is een robuust, samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingen

daartussen op nationaal niveau. Natura2000, een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, maakt onderdeel uit van de EHS. De EHS zal behouden en verder ontwikkeld worden. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen significant negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS. Om dit zeker te stellen geldt het 'nee, tenzij' beschermingsregime. Onder voorwaarden worden ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarbij het functioneren van de EHS niet wordt aangetast of zelfs wordt verbeterd.

Het is mogelijk dat ook ontwikkelingen buiten de EHS van invloed zijn op het functioneren van de EHS. Daarbij is te denken aan ontwikkelingen die een versturende invloed hebben, of ontwikkelingen die leiden tot aanpassingen van het watersysteem in de buurt van een verdrogingsgevoelig natuurgebied. De provincie vraagt gemeenten te voorkomen dat ontwikkelingen in de nabijheid van de EHS een negatieve invloed hebben op het functioneren van de EHS.

Relatie met het plangebied

Het nieuw te ontwikkelen zorglandgoed is gesitueerd in het landelijk gebied van Vianen, direct grenzen ten zuiden van de kern Vianen. De planlocatie ligt daarmee in de zogenaamde kernrandzone.

Het ontwikkelen van een multifunctioneel zorglandgoed in de Polder Bloemendaal kan bijdragen aan de versterking van de landschappelijke kwaliteit op deze plek en de kernwaarden van het landschap. Juist op deze plek zijn de kwaliteiten en randvoorwaarden van zowel het stedelijke en landelijke gebied allebei aanwezig en kunnen elkaar versterken.

In het gemeentelijk beleidsstuk 'Landschapsvisie van Vianen - Oog voor het landschap' is dit nader verwoord (zie ook paragraaf 3.3.2) en kan daarmee als een visie voor de kernrandzone beschouwd worden. Op grond hiervan, alsmede de beschrijving in hoofdstuk 4 van deze plantoelichting, wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling van een zorglandgoed bijdraagt aan de versterking van cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische, recreatieve en economische kwaliteiten van het gebied en haar omgeving.

Daartoe is onder meer de geldende agrarische bestemming voor de gronden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap'. Binnen deze bestemming is de versterking en ontwikkeling van natuur en landschap mogelijk gemaakt en is het beleid gericht op de instandhouding van de nieuwe natuur en landschapselementen. Daartoe zijn (aanleg)werkzaamheden die deze waarden kunnen aantasten vergunningplichtig gemaakt waarbij er wordt getoetst op de doelstellingen voor natuur en landschap.

Verder maakt het plangebied zelf geen deel uit van de EHS, maar grenst daar wel aan. Het betreft in dit kader het griendbosje ten zuidwesten van het plangebied. Om te beoordelen wat de effecten zijn van het zorglandgoed op dit deel van de EHS is wel een natuurtoets uitgevoerd. Daarbij zijn ook de effecten van een mogelijk struinpad door het griend in beeld gebracht. In dit kader wordt verwezen naar paragraaf 5.8 van deze plantoelichting.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 (Herijking 2016)

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 belangen zijn onderverdeeld in diverse thema's (artikelen) die voor de gehele provincie gelden, thema's voor het landelijk gebied en thema's voor het stedelijk gebied.

Vooraf de thema's 'Cultuurhistorische hoofdstructuur', 'Landelijk gebied' en 'Landschap' hebben betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan.

Cultureel erfgoed

Met betrekking tot het aspect 'Cultuurhistorische hoofdstructuur' betekent dit dat onder meer aangegeven moet worden hoe de in het plangebied aanwezige cultuurhistorisch waardevolle structuren, alsmede archeologische waarden in het plan worden beschermd. In dit kader wordt aangesloten bij het gemeentelijk archeologiebeleid en de bestaande regeling uit het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' voor de bescherming van cultuurhistorische waarden. Het beschermingsregime is daarop afgestemd. Zie hiervoor ook paragraaf 5.9 en 5.10.

Landschap

Het plangebied ligt in het landschap van het 'Groene Hart' zodat artikel 1.8 uit PRV van toepassing is. Dit betekent dat bestemmingen en regels ter bescherming en versterking van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten opgenomen moeten worden. De 'Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen' speelt hierbij als informatiebron, inspiratiebron en onderlegger voor ruimtelijk beleid een belangrijke rol. Voor het Groene Hart zijn betekent dit openheid, (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.), landschappelijke diversiteit, rust & stilte.

Tegelijkertijd wordt in de PRV aangegeven dat landschap geen statisch plaatje is, en altijd in ontwikkeling is. Dynamiek hoort daarin. Centraal staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap. Daarbij worden de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden en versterken. De focus ligt op het behouden, benutten en versterken van de contrasten tussen 'openheid en intimiteit', 'rust en reuring' en 'oude en nieuwe overgangen'.

Een groot deel van het gebied wordt als onderdeel van de ontwikkeling van het zorglandgoed bestemd voor 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap', waarbij in de bestemmingsomschrijving van het bijbehorende artikel nadrukkelijk wordt ingezet op het behoud en de versterking van de landschappelijke karakteristiek; het open weidekarakter van het komgebied en de overgangsgebieden van oeverwal tot komgronden.

Verder wordt de landschappelijke inpassing van het landgoed deels gebruikt om de oorspronkelijke landschappelijke karakteristieken, met het contrast tussen de stroomrug (hoger, besloten karakter) en het veenweidelandschap

(lager, openheid), te herstellen en te versterken. Dit wordt zichtbaar gemaakt door het aanleggen van nieuwe hoogstamfruitboomgaarden op de stroomrug (o.a. aansluitend op de boomgaard aan de Helsdingse Achterweg), knotbomen langs de waterkant en de grienden op de lagere delen ten zuidwesten van het plangebied. De ruimtelijke belevingswaarde en de dieptewerking binnen de polder wordt daarmee versterkt. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 4.3 van deze plantoelichting. Met deze landschappelijke inpassing wordt dus naadloos aangesloten bij de kernkwaliteit van dit deel van het Groene Hart; het vergroten van de contrasten in rust en dynamiek tussen de agrarische landschappen van de velden en de dynamische landschappen van de oude stroomruggen.

Landelijk gebied

In artikel 3.2 van de PRV is bepaald dat er in het landelijk gebied in principe geen bestemmingen en regels zijn toegestaan die betrekking hebben op (nieuwe) verstedelijking, tenzij de ruimtelijke ontwikkelingen betrekking hebben op en liggen in de kernrandzone (artikel 3.7).

Hiervoor gelden wel diverse voorwaarden:

- a) de verstedelijking dient gepaard te gaan met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten, en
- b) de verstedelijking is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar en wordt in aansluiting op stedelijk gebied gerealiseerd, of in samenhang met overige verstedelijkte structuur, en
- c) tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd, en
- d) omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.

Zoals genoemd in de voorgaande paragraaf heeft de gemeente de 'Landschapsvisie van Vianen - Oog voor het landschap' opgesteld. Doordat in deze landschapsvisie de kernrandzones worden begrensd, alsmede wordt aangegeven op welke wijze de huidige kwaliteit wordt geborgd of kan worden verbeterd, dient de landschapsvisie derhalve ook als een integrale visie voor kernrandzone gezien te worden. In dit kader wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2 van deze plantoelichting. Daarin is ook aangegeven dat de ontwikkeling van het zorglandgoed als zijnde een kleinschalige stedelijke functie beschouwd kan worden, en de planontwikkeling bijdraagt aan de versterking van cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische, recreatieve en economische kwaliteiten van het gebied en haar omgeving. Bovendien worden de omliggende agrarische bedrijven door de ontwikkeling van het zorglandgoed niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd (zie ook paragraaf 5.5.2).

Al met al kan gesteld worden dat het plan binnen het provinciale beleid past.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Vianen 2030

De Structuurvisie Vianen 2030, vastgesteld op 4 december 2012 door de gemeenteraad van Vianen, vormt een actualisatie van de gemeentelijke Structuurvisie Vianen 2015 en borduurt daar in hoofdlijnen op voort. Het doel van de actualisatie van de structuurvisie is te voldoen aan de Wet ruimtelijke

ordening. De visie (het wensbeeld) loopt tot 2020, met een doorkijk naar 2030.

De structuurvisie formuleert beleid en bevat doelstellingen voor de diverse thema's zoals landschap, natuur, water, recreatie en toerisme, voorzieningen, wonen, bedrijventerreinen en infrastructuur en verkeer.

Relatie met het plangebied

In de structuurvisie is de zuidwestelijke stadsrand van Vianen benoemd als zijnde een gebied dat integraal ontwikkeld wordt als stedelijk uitloopgebied voor de bevolking van het westelijke deel van Vianen, met daarin opgenomen recreatieve mogelijkheden, een wateropgave en groen. Hierop is het plangebied in de structuurvisie aangewezen voor de ontwikkeling van een landschapspark met natuurontwikkeling (10 hectare), gecombineerd met de realisatie van een hospice met zorgappartementen. In figuur 13 is dit ook in beeld gebracht.



Figuur 13: Uitsnede structuurvisiekaart (bron: Structuurvisie Vianen 2030)

De beoogde ontwikkeling van een zorglandgoed, een plan voor het realiseren van nieuwe zorgwoningen / zorgwooneenheden, gecombineerd met natuurontwikkeling, het toevoegen van landschapselementen en recreatief medegebruik in de vorm van een coöperatieve moestuin, educatieve wandelpaden, een speelboomgaard en nieuwe stad-landverbindingen past naadloos binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

3.3.2 Landschapvisie

De landschapvisie "Oog voor het platteland" (d.d. 11 maart 2014) beoogt een route of richting voor de toekomstige ontwikkeling van het landelijk

gebied aan te geven. De visie legt geen ontwikkelingen vast maar vormt de kapstok voor toekomstige ontwikkelingen / initiatieven die bij kunnen dragen aan het behouden en vergroten van de landschappelijke kwaliteit in de gemeente Vianen.

Aan de hand van belangrijke bestaande landschappelijke elementen en structuren van het gebied geeft de visie (op hoofdlijnen) aan waar welke landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten dienen te worden behouden, versterkt, hersteld of ontwikkeld. Daarbij gaat het onder meer om kansen voor de ontwikkeling van recreatieve activiteiten. Daarnaast wordt aangegeven hoe de bereikbaarheid / toegankelijkheid van het buitengebied kan worden vergroot vanuit de stad en de dorpen. Ten slotte wordt aangegeven aan welke gebiedsinrichting wenselijk is vanuit ecologisch oogpunt en waar wordt ingezet op het realiseren van ecologische verbindingen. Doordat in de landschapsvisie de kernrandzones worden begrensd, alsmede wordt aangegeven op welke wijze de huidige kwaliteit wordt geborgd of kan worden verbeterd, dient de landschapsvisie derhalve ook als een uitwerking gezien te worden van het provinciale beleid uit de PRS en PRV om voor kernrandzones een integrale visie op te stellen.

De primaire ambitie van de landschapsvisie is een fraai en afwisselend Landschap waarbij het behoud en versterking van de verschillende landschapstypen een belangrijke rol speelt. De verschillen tussen de drie verschillende landschapstypen in de gemeente moeten daarom duidelijk waarneembaar zijn:

- het dynamische, natuurlijke landschap in de uiterwaarden van de Lek;
- het kleinschalige en afwisselende agrarische landschap op de hooggelegen stroomruggen, met weides, (graan)akkers en hoogstamboomgaarden;
- het laaggelegen veenweidelandschap met halfopen grienden en met open weilanden.

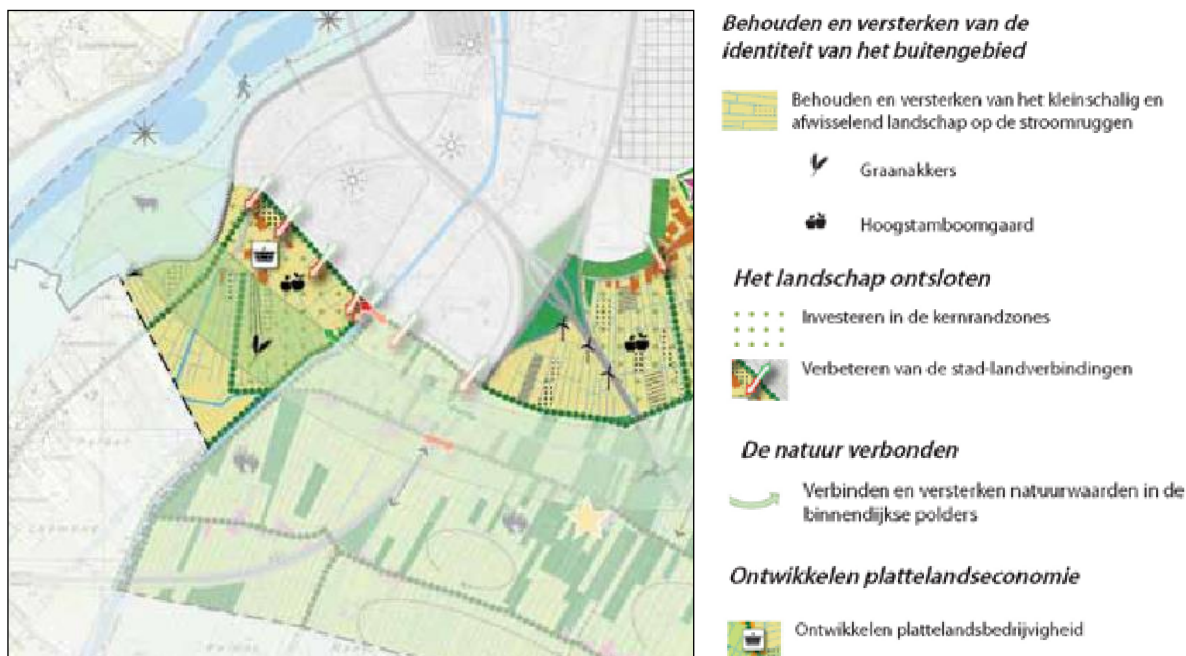
Verder wordt nadrukkelijk ingezet op het verbeteren van de stad-landverbindingen. Om de landschappen goed te kunnen beleven en de verschillende recreatieve trekkers te kunnen bereiken, is een goede toegankelijkheid van het landelijk gebied immers van groot belang. Daarbij kan stedelijk gelieerde bebouwing / stadse functies (kleinschalige woningbouw, maatschappelijke voorzieningen of horeca) in de kernrandzone bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij een dergelijke kwaliteitsverbetering gaat het vooral om:

- het versterken van aangename verblijfsmogelijkheden;
- goede verbindingen vanuit de kern;
- een landschappelijk mooie overgang tussen stedelijk gebied en het omliggende buitengebied;
- de mogelijkheid ommetjes te maken.

Het plangebied is in de landschapsvisie aangewezen als een gebied dat deel uitmaakt van het landschapstype stroomruggen. Bovendien maakt het plangebied deel uit van de begrensde kernrandzone. In figuur 14 is dit in beeld gebracht. In de landschapsvisie worden hiervoor onder andere de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Behouden en versterken van het kleinschalig karakter en de afwisseling van openheid en beslotenheid (mozaïekpatroon);

- Behouden van de bestaande blokverkaveling;
- Behouden van bestaande hoogstamboomgaarden;
- (Nieuwe) bebouwing koppelen aan de linten;
- Nieuwe landgoederen: huiskavel als boerenerf koppelen aan de linten;
- Bebouwing/erven inpassen met gebiedseigen (erf)beplanting: gewone es, gladde iep, gewone esdoorn, noorse esdoorn, zomereik, beuk, haagbeuk, zwarte els, spaanse aak, wilde lijsterbes, eenstijlige meidoorn, sleedoorn, gewone vlier, hazelaar, vogelkers en zoete kers en andere fruitbomen;
- Behouden van doorzichten vanaf de Lekdijk en Diefdijk; dijken niet beplanten;
- Bovenlokale weginfrastructuur (A2 en A27) niet benadrukken door begeleidende beplanting, maar het landschap laten spreken;
- Herstellen en ontwikkelen van beeldbepalende beplantingsstructuren langs overige wegen met gebiedseigen bomen zoals gewone es, zomereik, of beuk;
- Ruimte bieden aan plattelandsbedrijvigheid: verkoop van streekeigen producten, educatiekwekerij, edugaard, conferentieshuur, enz.; ruimte bieden aan nieuwe bedrijven die invulling geven aan het recreatieve landschap voor bezoekers uit stad en land;
- Verder ontwikkelen van ommetjes vanuit de kernen;
- Kernrandzone: versterken van de toegankelijkheid, ontwikkelen van de verbindingen tussen stad en land en opheffen van barrières voor fietsers en wandelaars;
- Kernrandzone: opbouwen van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en verbetering van de relatie tussen stad en landelijk gebied. Hierbij zijn stedelijk gelieerde functies mogelijk;
- Natuurwaarden verder ontwikkelen met gebiedseigen natuurdoeltypen.



Figuur 14: Uitsnede Visiekaart (bron: Landschapsvisie)

Relatie met het plangebied

Het beleid uit de landschapsvisie en de bijbehorende uitgangspunten voor het landschapstype 'stroomrug' is uitgangspunt geweest voor het plan voor een nieuw zorglandgoed in de Polder Bloemendaal. Daarbij heeft de modellenstudie voor de onderbouwing van een geschikte locatiekeuze ook een belangrijke rol gespeeld. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 4.2 van deze toelichting.

De zorgwoningen / zorgwooneenheden met bijbehorende gemeenschappelijke ruimtes en ruimtes voor zorgbegeleiding passen bovendien binnen de stadse functies van de kernrandzone. Daarbij wordt deze nieuwe functie in de kernrandzone gecombineerd met natuurontwikkeling, het toevoegen van landschapselementen (o.a. hoogstamfruitboomgaarden) en recreatief medegebruik in de vorm van een coöperatieve moestuin (stadslandbouw), educatieve wandelpaden, een speelboomgaard en nieuwe verbindingroutes vanuit de aangrenzende woonwijk Het Monnikenhof (stad-landverbindingen). Bovendien worden belangrijke cultuurhistorische waarden gerespecteerd. Met andere woorden, de ontwikkeling van het zorglandgoed Bloemendaal draagt bij aan de versterking van landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische, recreatieve en economische kwaliteiten in het gebied en haar omgeving.

Voor een nadere toelichting van het zorglandgoed en de afstemming met het aangrenzende landschap wordt ook verwezen naar paragraaf 4.3 van deze toelichting.

De ontwerpschets voor de inrichting van Zorglandgoed Bloemendaal en het beheerplan zijn herhaaldelijk met de provincie Utrecht besproken. Gedeputeerde Staten van Utrecht hebben aangegeven dat de inrichting en het beheer zoals nu opgenomen in het schetsontwerp en beheerplan, in overeenstemming is met het provinciale beleid voor de kernrandzone, hetgeen betekent dat:

- de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking;
- de verstedelijking ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar is;
- de realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit tijdig en duurzaam geborgd is;
- omliggende functies daardoor niet onevenredig worden geschaad.

3.3.3 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, door de gemeenteraad in december 2015 vastgesteld, biedt daarmee houvast voor het invullen van de Uitvoeringsagenda. De visie is gebaseerd op de kernkwaliteiten en kernwaarden van de gemeente Vianen en wordt ondersteund door trends, leefstijlen en andere relevante (feitelijke) informatie. Bij de ontwikkeling van de visie is de gehele Viaanse gemeenschap betrokken: de raadsleden, het college van burgemeester en wethouders, inwoners, vertegenwoordigers van maatschappelijke en culturele instellingen, de middenstand en het bedrijfs- en verenigingsleven. Daarmee is de visie niet alleen zakelijk onderbouwd, maar ook daadwerkelijk een afspiegeling van de wensen en denkbeelden die leven bij de Viaanse samenleving, het bestuur en de politiek.

In de toekomstvisie is aandacht besteed aan feiten en trends en ontwikkelingen die grote relevantie hebben voor de toekomst van de gemeente Vianen. Eén van de genoemde trends betreft de bevolkingsgroei van de kern Vianen, als onderdeel van het beleidsthema 'wonen'. Om de groei mogelijk te maken, moeten er voldoende woningen worden gebouwd en moet er een goede mix van woningtypen beschikbaar zijn. Woningbouw moet aansluiten bij de sterke punten van de gemeente Vianen, zoals verwoord in het profiel van de visie en zoals verwoord in de woonmissie: kleinschaligheid, historie, rust en groen. Dat betekent kleinschalige woningbouw, inbreiding en (ver)nieuwbouw gericht op specifieke doelgroepen in de woonkernen.

Bovendien speelt de relatie met het thema 'historische en landschappelijke waarde' een rol. Wonen moet bijdragen aan de landschappelijke en historische waarde en voor vitaliteit en dynamiek kunnen de landschappelijke en historische waarde een belangrijke stuwende kracht zijn. Het versterken, verbinden, toegankelijk maken en uitdragen van de landschappelijke kwaliteiten kan daarbij een meerwaarde bieden aan bewoners, recreanten en toeristen.

De ontwikkeling van een nieuw zorglandgoed aan de westkant van Vianen wordt in de toekomstvisie als programmapunt daarbij expliciet benoemd.

3.3.4 Erfgoednota

In 2008 is de erfgoednota 'Vianen eigen weg voor erfgoed' opgesteld. Deze nota zet erfgoedbeleid in breed perspectief en verbindt dit met een vitale toekomst van de gemeente Vianen. De erfgoednota geeft daarbij aan welke erfgoederen in Vianen aanwezig zijn. In paragraaf 5.9 (Archeologie) en 5.10 (cultuurhistorie) wordt dieper ingegaan op het beleid omtrent erfgoed en het erfgoed in het plangebied.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Het initiatief

4.1.1 Inleiding

Het initiatief dat in het voorliggende bestemmingsplan planologisch mogelijk wordt gemaakt heeft betrekking op het ontwikkelen van het Zorglandgoed Bloemendaal in de gelijknamige polder, ten zuidwesten van de kern Vianen op gronden die in eigendom zijn van LEKSTEDewonen.

Het betreft een plan in samenwerking met Stichting De Iris en een zorgpartij voor dementerenden, waarbij in een gebied van in totaal ca. 17,3 hectare groot, nieuwe zorgwoningen / zorgwooneenheden worden opgericht, gecombineerd met natuurontwikkeling, het toevoegen van landschapselementen en recreatief medegebruik in de vorm van een coöperatieve moestuin, educatieve wandelpaden, een speelboomgaard en nieuwe stad-landverbindingen.

Stichting De Iris is een wooninitiatief voor mensen met een verstandelijke beperking. Het doel van De Iris is een fijne, levensbestendige woning waar mensen met een verstandelijke beperking zich veilig en vertrouwd kunnen voelen met 24-uurs professionele zorg. Ouders en verzorgers zullen hierin samen de regie hebben. Dit zorgconcept wordt aangeboden vanuit het principe scheiden van wonen en zorg.

Wonen voor ouderen met dementie, gecombineerd met woonruimte voor de zorgverlener, is het andere zorgconcept binnen het Zorglandgoed.

4.1.2 Regionale behoefte

In 2017 is een onderzoek uitgevoerd naar de vraag naar huisvesting op het snijvlak van wonen en het sociaal domein, in opdracht van de gemeenten Vianen, Houten, IJsselstein, Lopik en Nieuwegein³. In een apart bijlagenrapport zijn de uitkomsten per gemeente opgenomen⁴. Beide onderzoeksrapporten zijn als bijlage achter deze toelichting opgenomen. De belangrijkste uitkomsten en beleidsaanknopingspunten voor de gemeente Vianen zijn hierna kort samengevat.

Op het terrein van wonen en zorg zijn grofweg een drietal huisvestingsopgaven te onderscheiden, waaronder : voldoende woonvormen voor zorgdoelgroepen (intramuraal en extramuraal).

Vraag woonvormen voor zorgdoelgroepen

Voor zes zorgdoelgroepen is de ontwikkeling in de vraag naar intramuraal verblijf en extramuraal wonen berekend. In onderstaande tabel is de ontwikkeling van de vraag van zorgdoelgroepen in de periode 2017-2036 weergegeven:

³ *Wonen en zorg regio Lekstroom, Inzicht in vraag van zorgdoelgroepen en mensen met een mobiliteitsbeperking in gemeenten Houten, Lopik, Nieuwegein, IJsselstein en Vianen, Atrivé, 6 juli 2017.*

⁴ *Bijlagenrapport: Wonen en zorg regio Lekstroom, Uitkomsten per gemeente: Houten, IJsselstein, Lopik, Nieuwegein en Vianen, Atrivé, 6 juli 2017.*

Tabel 3. Behoefte aan extramurale woonvormen

	2017	2020	2025	2036	2017-2036
Verzorgd wonen ouderen (lage ZZP's)	65	75	100	140	+75
Verzorgd wonen voor mensen met dementie	15	15	20	25	+10
Wonen met begeleiding voor VG	40	45	45	55	+15
Wonen met begeleiding voor LG	-	-	-	-	-
Wonen met begeleiding GGZ	55	60	65	80	+25

Aanknopingspunten voor beleid

- De komende 20 jaar groeit het aantal ouderen met een somatische of psychogeriatrische aandoening sterk.
- De groei in de behoefte aan intramurale woonvormen in de komende 20 jaar komt vooral van mensen met een psychogeriatrische aandoening (+65) en mensen met een verstandelijke beperking (+30). Hun beperking maakt het noodzakelijk dat zij in een woonvorm wonen waar 24uurs zorg en toezicht is.
- Het is wenselijk om voor mensen met een somatische aandoening het aanbod aan verzorgd wonen met 75 woningen uit te breiden.
- De behoefte aan wonen met begeleiding voor de andere doelgroepen neemt de komende jaren met 10 à 25 woningen toe. Een deel van hen zal een geclusterde woonvorm wensen.
- De behoefte aan verblijf voor jeugdigen met jeugdhulp neemt de komende jaren gering toe (demografische of trendvariant) of enigszins af met 10 plaatsen (beleidsvariant). (einde samenvatting)

Het zorglandgoed Bloemendaal is een kans om tegemoet te komen aan vorenstaande vraagontwikkeling. Voor het Zorglandgoed Bloemendaal is onlangs een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met het ouderinitiatief 'De Iris' (wonen met begeleiding voor jongeren met verstandelijke beperking), en met De Herbergier⁵. Beide initiatieven spelen bij de zorgverlening nadrukkelijk in op de landgoedsetting met een combinatie van wonen, agrarische gebruik en recreatief gebruik. Voor het ouderinitiatief De Iris zijn er nu al meer aanmeldingen dan beschikbare plaatsen in het Zorglandgoed.

4.1.3 Programma

Er zijn diverse gesprekken gevoerd en schetssessies gehouden met de toekomstige gebruikers. Het navolgende programma vormt (op hoofdlijnen) het uitgangspunt voor het bestemmingsplan:

De Iris

- 16 zorgwoningen, gemeenschappelijke ruimte en ruimte voor zorgbegeleiding ca. 1.600 m² bruto vloeroppervlak (b.v.o.), verdeeld over maximaal 2 bouwlagen.
- Buitenberging: ca. 60 m² b.v.o..
- Dagactiviteitenruimte /werkschuur en opslag zorglandgoed: ca. 250 m² b.v.o..
- 10 tot 12 parkeerplaatsen.

⁵ De Herbergier is een zorgconcept waarbij in kleinschalige huisvesting door een zorgondernemers-stel wordt voorzien in 24-uurszorg aan dementerende ouderen.

Zorgpartij voor dementerenden

- 16 zorgplaatsen, gemeenschappelijke ruimte en ruimte voor zorgbegeleiding ca. 1.500 m² b.v.o., verdeeld over twee lagen.
- 1 bedrijfswoning / beheerderswoning ca. 180 m² b.v.o., verdeeld over 1 of 2 bouwlagen).
- 10 tot 12 parkeerplaatsen.

4.2 Modelstudie

Zoals reeds in de inleiding van deze plantoelichting is aangegeven zijn er vanaf 2012 diverse studies uitgevoerd en rapportages opgesteld, waarin een uitgebreide inventarisatie en analyse van het gebied is weergegeven.

Vervolgens zijn diverse potentiële modellen (locaties) in de Polder Bloemendaal opgesteld voor het realiseren van een zorglandgoed, waarbij ook gekeken is hoe deze optimaal ingepast kunnen worden. Dit heeft geresulteerd in een viertal modellen met ieder hun eigen karakter:

- Model 1 'Lint'; Ontwikkeling aan Helsdingse Achterweg in lintbebouwing.
- Model 2 'Griend'; Ontwikkeling met uitstraling van griend en aansluiten aan griend;
- Model 3 'Boomgaard'; Ontwikkeling van nieuwe stadsrand aan de Lange Waaijsteeg en woonwijk Het Monnikenhof;
- Model 4 'Waterzoom': Gebruik maken van watertoevoer vanuit polder en woonwijk in laagste deel van Polder Bloemendaal.



Figuur 15: De onderzochte potentiële modellen (locaties) in de Polder Bloemendaal voor het realiseren van een zorglandgoed (bron: BWZ ingenieurs, februari 2016)

Deze modellen (locaties) zijn in de rapportage 'Polder Bloemendaal te Vianen - Toetsing bouwlocaties

zorglandgoed' (BWZ Ingenieurs bv, februari 2016) beschreven, toegelicht en verbeeld aan de hand van schetsen en diverse referentiebeelden.

Vervolgens is elk model getoetst aan diverse criteria (cultuurhistorie, landschap, ecologie / flora en fauna, recreatie / relatie stad en land, economie / maatschappelijk belang), waarbij de sterke en zwakke punten per model zijn belicht.

Beoordeling ervenconsulenten

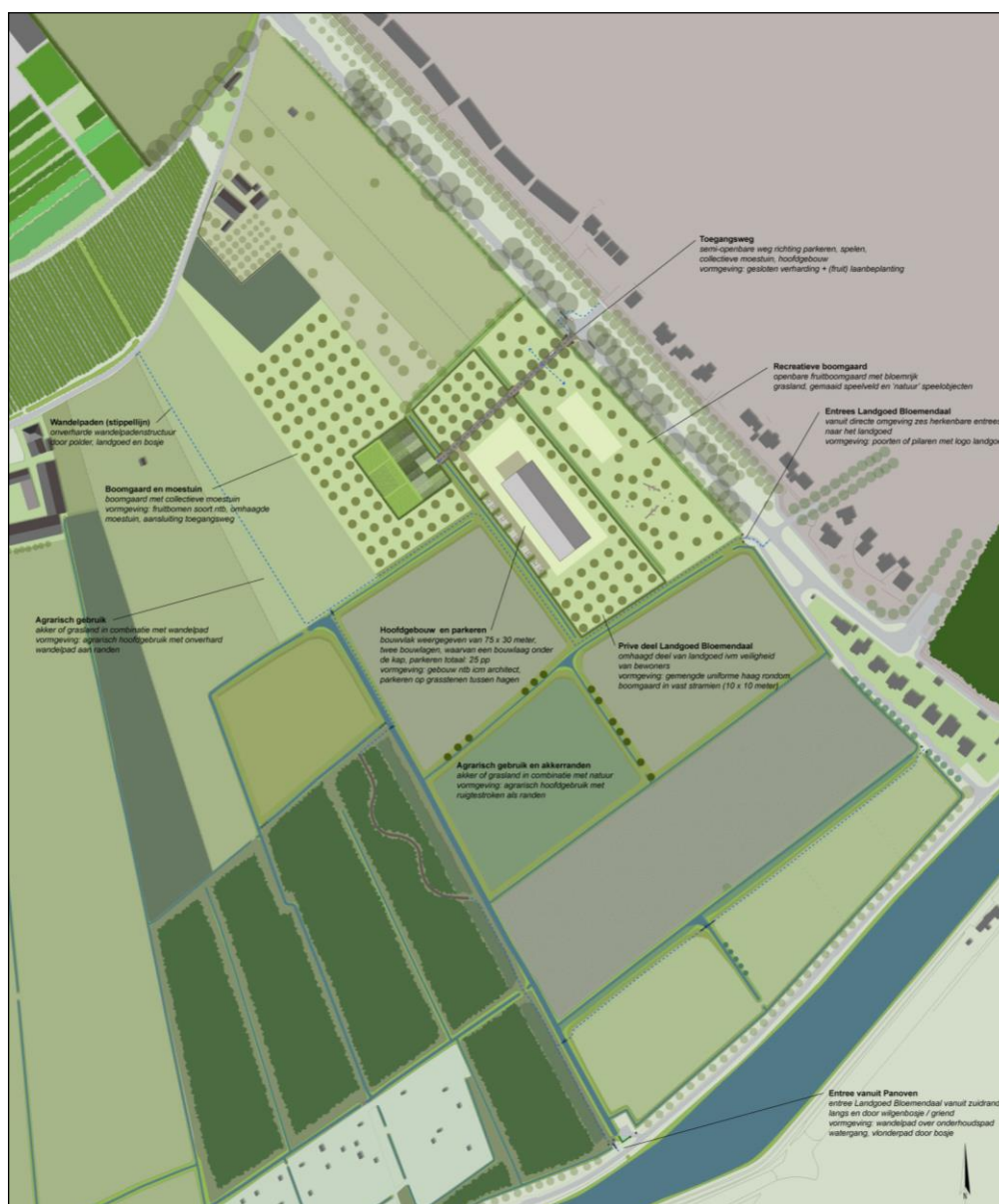
De 4 verschillende modellen zijn beoordeeld door de ervenconsulenten van het Landgoed Erfgoed Utrecht en Mooisticht, als aanvulling op de onderbouwing voor de geschikte locatiekeuze, c.q. modelkeuze. In de

rapportage 'Zorglandgoed Polder Bloemendaal' (januari 2016) is dit verwoord, waarbij de ruimtelijke kansen en kwaliteiten van het gebied nader zijn beschreven, de 4 modellen zijn geoptimaliseerd en per variant (model) de voor- en nadelen zijn onderzocht.

Vervolgens zijn een tweetal voorkeursvarianten (model 'Boomgaard' en model 'Griend') verder uitgewerkt door de bijbehorende ruimtelijke randvoorwaarden puntsgewijs op te sommen. De bovengenoemde rapportage, c.q. het advies, van de ervenconsulenten, is als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Het schetsontwerp

De genoemde randvoorwaarden van de ervenconsulenten, uitgesplitst in randvoorwaarden op het niveau van het landschap en randvoorwaarden op het niveau van het bebouwingscluster, hebben geresulteerd in een integraal schetsontwerp voor het Zorglandgoed Bloemendaal (BWZ Ingenieurs bv, april



*Figuur 16 : Integraal schetsontwerp voor het Zorglandgoed Bloemendaal
(bron: BWZ Ingenieurs bv, april 2016)*

2016), waarin nieuwe functies, gebouwen en de hele groene omgeving elkaar versterken. Ook dit schetsontwerp, gebaseerd op het model 'Boomgaard', is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Een uitsnede hiervan is in figuur 16 weergegeven.

Het schetsontwerp gaat uit van de ontwikkeling van een nieuw zorglandgoed in de stadsrand aan de Lange Waaijsteeg, waarbij het wonen in een boomgaard en de relatie tussen bebouwing en het landschap de basis vormt. Dit schetsontwerp van het inrichtingsplan voor "Zorglandgoed Bloemendaal" is de basis voor het bestemmingsplan en is het uitgangspunt voor de verdere uitwerking van het zorglandgoed.

4.3 Landschappelijke situatie

De landschappelijke inpassing van het landgoed wordt deels gebruikt om de oorspronkelijke landschappelijke karakteristieken, met het contrast tussen de stroomrug (hoger, besloten karakter) en het veenweidelandschap (lager, openheid), te herstellen en te versterken. Dit wordt zichtbaar gemaakt door het aanleggen van nieuwe hoogstamfruitboomgaarden op de stroomrug (o.a. aansluitend op de boomgaard aan de Helsdingse Achterweg), knotbomen langs de waterkant en de grienden op de lagere delen ten zuidwesten van het plangebied. De ruimtelijke belevingswaarde en de dieptewerking binnen de polder wordt daarmee versterkt.

Door de nieuwe beplanting in de lengterichting van de kavels te situeren wordt bovendien de oorspronkelijke lengterichting van percelen en de bijbehorende waaiervormige verkaveling geaccentueerd.

Middels de nieuwe boomgaarden wordt ook de harde grens tussen stadsrand en landschap, gezien vanuit de Polder, meer geleidelijk vormgegeven. Dit geldt vooral voor de rij woningen ten zuiden van de Lange Waaijsteeg direct ten zuidoosten van het plangebied.

Bovendien zorgt de inpassing ervoor dat het Buurtschap Helsdingen zijn huidige historische karakter behoudt. Dit karakteristieke element in het landschap wordt middels het toevoegen van de bovengenoemde landschapselementen zelfs versterkt.

Met de ontwikkeling van het landgoed wordt ook nadrukkelijk ingezet op de realisatie van verschillende vormen van nieuwe natuur. Door de aanleg van nieuwe ruigtestroken aan de randen van de akkers ontstaat er een netwerk van droge tot natte natuur door de polder. Dit wordt versterkt door ook een aantal de sloten in de lagere, natte gebieden terug te brengen/te verbreden met ecologische, groene oevers.

De aansluiting van dit netwerk op zowel Helsdingen als het griend zorgt voor een noordzuid-verbinding door het landschap. De akkerranden volgen het maaiveld en daarmee het natuurlijke hoogteverloop van de stroomrug en omgeving. Dit zorgt voor verschillende aansluitende gradiënten: vochtige tot drogere ruigte, soortenrijk grasland en vochtig/nat griend.

Ook het erf van het zorglandgoed (het privé deel) wordt middels een hoogstamfruitboomgaard, met daaromheen een uniforme haag, in de omgeving ingepast. Het erf wordt ontsloten door een nieuw aan te leggen toegangsweg vanaf de Lange Waaijsteeg, in het verlengde van de weg 't Zand als onderdeel van de woonwijk Het Monnikenhof. De toegangsweg wordt geaccentueerd door (fruit)laanbeplanting. De toegangsweg zorgt ook voor de

ontsluiting van een openbare, recreatieve fruitboomgaard tussen de Lange Waaijsteeg en het erf van het zorglandgoed. Het is de bedoeling dat dit deel wordt ingericht met 'natuur'-speelobjecten, gecombineerd met een gemaaid grasveld en een bloemrijk grasland.

De toegangsweg, die als hoofdontsluiting op de Lange Waaijsteeg fungeert, zorgt tevens voor de ontsluiting van een omhaagde moestuin in de nieuw aan te leggen boomgaard. De plannen die nu voorliggen gaan uit van een zogenaamde coöperatieve moestuin voor en door de bewoners van Vianen / woonwijk De Monnikenhof. Deze moestuin krijgt daarmee als wijkfunctie een extra (dagrecreatieve) betekenis.

Naast de recreatieve boomgaard en de coöperatieve moestuin die via de (hoofd)toegangsweg met elkaar worden verbonden, wordt het gebied ten behoeve van het recreatief medegebruik toegankelijk door aansluitingen in de vorm van wandelpaden te creëren op de bestaande infrastructuur van de Helsdingse Achterweg, Lange Waaijsteeg en via het griend aan de Panoven. De recreatieve padenstructuur en de ontsluiting zorgen ervoor dat het zorglandgoed en de ruimte eromheen verweven worden met het landschap en de daarin aanwezige karakteristieke elementen. Het is de bedoeling dat de paden informeel worden vormgegeven en het landschappelijke karakter ondersteunen.

4.4 Natuur

De beoogde inrichting van zorglandgoed en omringende agrarische gronden is afgestemd op de (historische) verkaveling. Het uitwaaiierende patroon is zichtbaar in de vorm van de weide ten westen van de zorgwoningen, en in de vorm van het perceel met de bebouwing. De hagen aan de randen van de boomgaard benadrukken de verkaveling en versterken de zichtlijnen in het veld. Om de historische verkaveling te benadrukken wordt er een nieuwe watergang aangelegd. De boomgaard sluit aan bij het historische gebruik, bodem en hoogteligging en bij het erf. Een wandelrouting loopt langs de boomgaard. Bloemrijk gras op basis van de bodemsoort ten behoeve van natuurontwikkeling en biodiversiteit.

Voor recreatie wordt het gebied toegankelijker gemaakt door de aanleg van een afwisselende wandelroute aan de randen van diverse percelen. Deze route sluit aan op de Helsdingse Achterweg en Panoven en loopt langs en door het wilgenbosje, deels door de grienden, langs een akker en door de hoogstam boomgaard. Om de oversteken te kunnen maken over de sloten worden er eenvoudige bruggetjes gerealiseerd.

Het gebied rondom de kern van het zorglandgoed zal tevens een agrarisch gebruik kennen, in de vorm van akkerbouw en graslanden. Langs de randen van dit agrarische gebruik wordt natuur ontwikkeld bestaande uit ruigtezones, singels, kwelopvang in sloten en het bestaande wilgenbosje. De watergang en oever bieden kansen voor flora en fauna door het aanbrengen van verbreding en verdieping van watergangen, aanleg natuurvriendelijkere oevers, vooroevers, ruigte-zones aan oevers, vasthouden kwelwater.

Omdat de oude griend (wilgenbosje), grenzend aan het plangebied deel uit maakt van de EHS, heeft dit onderdeel bijzondere aandacht gekregen in het

natuuronderzoek van Ecogroen⁶. Het integrale onderzoek is als bijlage achter deze toelichting opgenomen. Voor de beschrijving de natuurwaarden in het gebied in relatie tot de beoogde ontwikkelingen is mede gebruik gemaakt van het natuuronderzoek.

Bestaande en potentiële waarden ecosysteem:

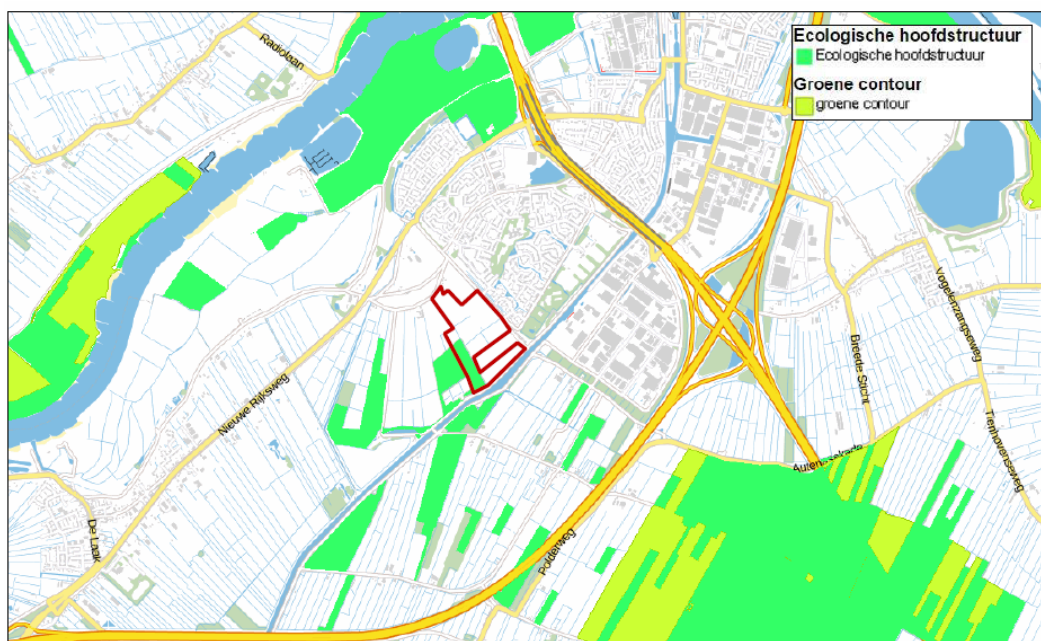
In het zuidwesten van het plangebied is een oude griend (wilgenbos) aanwezig waar de afgelopen jaren nauwelijks beheer is uitgevoerd. In het Natuurbeheerplan 2017 is de griend aangeduid als 'vochtig bos met productie (16.02)'. In de huidige situatie betreft het een zeer rustig bosperceel omringd door open agrarische percelen. Het gebied is niet toegankelijk voor recreanten, deels door achterstallig onderhoud. Het vormt daardoor een rustgebied voor grotere zoogdieren, zoals Ree en andere soort(groep)en. Het aangrenzende volkstuincomplex zorgt naar verwachting voor minimale verstoring richting het bos. Er is geen verlichting in en rond de griend aanwezig.

Men is voornemens een vlonderpad door de griend aan te leggen, als onderdeel van recreatieve paden door en langs de grenzen van het beoogde zorglandgoed. Op deze wijze is beoogd het gebied open te stellen ten behoeve van het recreatief medegebruik en toegankelijk te maken door aansluitingen in de vorm van wandelpaden op de bestaande infrastructuur van de Helsdingse Achterweg, Lange Waaijsteeg en via het griend aan de Panoven. De recreatieve padenstructuur en de ontsluiting zorgen ervoor dat het zorglandgoed en de ruimte eromheen verweven worden met het landschap en de daarin aanwezige karakteristieke elementen (nieuwe stad-land verbindingen). Het is de bedoeling dat de paden informeel en onverhard worden vormgegeven en het landschappelijke karakter ondersteunen. Mogelijk worden diverse bruggetjes over bestaande watergangen aangelegd ten behoeve van de wandelpaden. Tenslotte wil men een struinpad met vlonderpad (circa 200 meter lengte) door het aangrenzende griend (wilgenbos) aanleggen.

Robuustheid en aaneengeslotenheid:

De oude griend (wilgenbosje) dat onderdeel uitmaakt van de EHS en grenst aan het plangebied maakt geen deel uit van een groot aaneengesloten natuurgebied. Het is hooguit via een smalle natuurlijke strook langs het Merwedekanaal met bospercelen verder naar het westen verbonden (zie figuur 17, Bron: Ecogroen). Het is daarmee niet van grote waarde in de robuustheid en aaneengeslotenheid van de EHS.

⁶ *Natuurtoets Zorglandgoed Bloemendaal Vianen, Ecogroen, 24 juli 2017*



Figuur 17: Ligging plangebied (rood omlijnd) ten opzichte van de EHS (bron: webkaart provincie Utrecht, 2014)

De verbindingsfunctie van het gebied voor soorten en ecosysteem:

De oude griend (wilgenbosje) grenzend aan het plangebied maakt onderdeel uit van de EHS, maar het belang als verbinding of ecologische stapsteen tussen de natuurgebieden is beperkt, gezien de geïsoleerde ligging (zie ook robuustheid en aaneengeslotenheid). Het ontwerp van het vlonderpad (vooral de hoogte en materiaalkeus) dient nader afgestemd te worden op de functie van de griend voor faunasoorten. De griend vormt leefgebied voor diverse algemeen voorkomende amfibieën en zoogdieren. Deze dienen vrijelijk en zonder barrières te kunnen blijven bewegen van en naar omringende watergangen en greppels die voortplantingswateren vormen. Het opgaand groen langs de weg Panoven en het Merwedekanaal vormen potentiële vliegroutes voor vleermuizen.

Samenhang:

De griend, dat onderdeel uitmaakt van de EHS, vormt een vrij geïsoleerd bosgebiedje en heeft geen brede verbindingen met andere EHS-gebieden. Het is daarmee niet van grote waarde in de robuustheid en aaneengeslotenheid van de EHS. Het vlonderpad kan wel zorgen voor een mate van barrièrewerking binnen het betreffende EHS-deel. Voor lokaal aanwezige (beschermde) soorten is een nadere uitwerking van het ontwerp van het vlonderpad en specificering van de werkzaamheden noodzakelijk om het effect in beeld te brengen en waar mogelijk te mitigeren om aantasting te voorkomen.

4.5 Het bebouwingscluster

Een belangrijk onderdeel van het zorglandgoed is het nieuwe bebouwingscluster, bestaande uit zorgwoningen, zorgplaatsen, gemeenschappelijke ruimtes en ruimte voor zorgbegeleiding, een ruimte voor

dagactiviteiten, diverse bijgebouwen (bergingen, schuren) en een bedrijfswoning / beheerderswoning. Door dit bebouwingscluster ten zuiden van de recreatieve boomgaard te situeren ontstaat een nieuwe bebouwingstypologie die los komt te liggen van de Lange Waaijsteeg/stadsrand en meer relatie heeft met het landschap dan met de stad. Bovendien wordt er gebouwd binnen een traditie: bouwen op de stroomrug.

Op grond van het programma zoals dat in paragraaf 4.1.2 is weergegeven wordt uitgegaan van in totaal ca. 3.590 m² b.v.o. aan gebouwen. De bedoeling is dat een aantal gebouwen in maximaal 2 bouwlagen worden uitgevoerd. Het bebouwde oppervlakte wordt daarmee kleiner. Het is de bedoeling dat het bebouwingscluster binnen de bestemming 'Wonen-Zorglandgoed', zoals aangegeven op de verbeelding, wordt opgericht. LEKSTEDewonen wil onder andere dit gebied gezamenlijk met de partners in het zorglandgoed, omwonenden en andere belanghebbende concreter vormgeven, waarbij de regels van het bestemmingsplan uitgangspunten zijn waaraan de verdere uitwerking moet voldoen. Dit betekent dus dat de exacte locatiekeuze van de gebouwen alsook de omvang daarvan nog niet bekend is. Duidelijk is wel dat vanwege de relatie met de omliggende omgeving het hoofdgebouw uit maximaal twee bouwlagen zal bestaan (inclusief de kap), waardoor de totale bouwhoogte niet boven de 8 meter zal uitkomen. Om enerzijds invulling te geven aan deze flexibiliteit, maar anderzijds ook rechtszekerheid te bieden aan bewoners en belanghebbenden, wordt in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen dat de totale bebouwde oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen ten behoeve van het zorglandgoed mag niet meer dan 2.250 m² mag bedragen.

Op het erf bij het bebouwingscluster zal ruimte worden geboden aan parkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners van de zorgwoningen, bezoekers en personeel van het zorggebouw. Met andere woorden, alle voor het zorglandgoed benodigde parkeerplaatsen worden op dit erf gerealiseerd. Uitgangspunt daarbij is dat de parkeerplaatsen door middel van de aanleg van hagen zoveel mogelijk uit het zicht worden gehouden. Zoals reeds in de voorgaande paragraaf is aangegeven, zal het erf via een nieuw aan te leggen toegangsweg vanaf de Lange Waaijsteeg worden ontsloten.

Verder is het de bedoeling dat de routes tussen de gebouwen en de verharding van de buitenruimte een informeel karakter krijgen waarmee de landschappelijke sfeer ondersteund wordt. Ook dit onderdeel zal in het inrichtingsplan nog nader uitgewerkt moeten worden.

4.6 Inrichting en beheer

4.6.1 Algemeen

Voor de realisatie van het ontwerp zal 17,3 hectare agrarische grond worden omgevormd naar agrarische grond met waarden. Op een deel van de gronden kan bebouwing plaatsvinden.

Op het landgoed worden de volgende landschaps- en natuurelementen gerealiseerd, die in de figuur hierna zijn weergegeven:

1. 12.000 m² boomgaard met bebouwing privé.
2. 10.500 m² boomgaard met bloemrijk grasland.
3. 13.650 m² boomgaard met speelobjecten, toegangsweg en parkeervoorzieningen.
4. 3.950 m² moestuin collectief.
5. 3.350 m² ruigtestrook.
6. 1.800 m¹ wandelroute.
7. 1.125 m² watergang.



Figuur 18: Landschaps- en natuurelementen

Beheer algemeen:

Naast het beheer zoals hierboven omschreven worden enkele algemene beheersmaatregelen getroffen voor het gehele landgoed:

- Onderhoud rasters.
- Onderhoud bebording.
- Onderhoud wegen en paden. De wandelpaden dienen te worden gemaaid afhankelijk van de hoeveelheid gras die er groeit en de mate van verschraling. Dit betekent dat er minimaal enkele keren maar zeker in de eerste jaren tot 5 keer gemaaid moet worden.

Openstelling publiek:

Landgoed Bloemendaal wordt opengesteld voor publiek. Hierbij draagt het landgoed bij aan de recreatiemogelijkheden nabij Vianen. De ontsluiting van het landgoed kan prima aansluiten bij het maken van een ommetje vanuit Vianen. De openstelling wordt aangegeven middels bebording.

4.6.2 Boomgaard met bebouwing privé

Algemene beschrijving:

In totaal zal 12.000 m² ingericht worden als hoogstam boomgaard. Deze boomgaard wordt om de bebouwing heen aangelegd.

Beheersvoorschriften:

- Minimaal 30% tot maximaal 100% van de beheereenheid is gesnoeid in de periode 1 juli van het vorige kalenderjaar tot 15 maart van dit kalenderjaar. Het overige deel wordt in stand gehouden.
- Snoei- en of maaiafval is verwijderd.
- Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste eenmaal per 2 jaar gesnoeid.
- Andere soorten enkel vorm- of onderhoudsnoei indien nodig.
- Snoeiwerkzaamheden dienen vooral te worden verricht in herfst of winter.
- Als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element.
- De onderbegroeiing wordt jaarlijks beweide, of de boomgaard wordt jaarlijks gemaaid waarbij het maaisel wordt afgevoerd.
- Bemesting met drijfmest, ruige mest (geen pluimveemest) of kalk is toegestaan.
- Bij bemesten van de boomgaard worden de fruitbomen en wortels niet beschadigd.
- Niet branden in, of in de directe omgeving van het element

4.6.3 Boomgaard met bloemrijk grasland

Algemene beschrijving:

In totaal zal 10.500 m² ingericht worden als hoogstam boomgaard met kruiden en faunairijk grasland.

Het kruiden en faunairijk grasland zal worden ingezaaid met een bloemenweidemengsel dat nog nader wordt vastgesteld tussen partijen.

Beheersvoorschriften:

Grasland:

- 90% van het grasland wordt jaarlijks gehooit en beweide.
- Er wordt geen bemesting toegepast met uitzondering van vaste stalmest, max. 20 ton per hectare per jaar en bekalking.
- Tussen 1 juli en 1 april mogen er op enig moment maximaal drie grootvee eenheden (GVE) per hectare bloemrijk grasland op het land staan.
- In geval van maaien en afvoeren mag de eerste maaibeurt pas na 15 juni worden uitgevoerd.
- dit geldt niet voor de eerst drie jaar na inrichting. Gedurende de eerste drie jaar mag het hele jaar worden gemaaid met een maximum van drie maaibeurten per jaar om de bodem versneld te verschralen.

Boomgaard:

- Minimaal 30% tot maximaal 100% van de beheereenheid is gesnoeid in de periode 1 juli van
- het vorige kalenderjaar tot 15 maart van dit kalenderjaar. Het overige deel wordt in stand gehouden.
- Snoei- en of maaiafval is verwijderd.
- Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste eenmaal per 2 jaar gesnoeid.
- Andere soorten enkel vorm- of onderhoudsnoei indien nodig.
- Snoeiwerkzaamheden dienen vooral te worden verricht in herfst of winter.
- Als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element.

- De onderbegroeiing wordt jaarlijks beweide, of de boomgaard wordt jaarlijks gemaaid waarbij het maaisel wordt afgevoerd.
- Bemesting met drijfmest, ruige mest (geen pluimveemest) of kalk is toegestaan.
- Bij bemesten van de boomgaard worden de fruitbomen en wortels niet beschadigd.
- Niet branden in, of in de directe omgeving van het element.

4.6.4 Boomgaard met speelobjecten, toegangsweg en parkeervoorzieningen

Algemene beschrijving:

In totaal zal 13.650 m² ingericht worden als hoogstam boomgaard.

Beheersvoorschriften:

- Minimaal 30% tot maximaal 100% van de beheereenheid is gesnoeid in de periode 1 juli van het vorige kalenderjaar tot 15 maart van dit kalenderjaar. Het overige deel wordt in stand gehouden.
- Snoei- en of maaiafval is verwijderd.
- Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste eenmaal per 2 jaar gesnoeid.
- Andere soorten enkel vorm- of onderhoudsnoei indien nodig.
- Snoeiwerkzaamheden dienen vooral te worden verricht in herfst of winter.
- Als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element.
- De onderbegroeiing wordt jaarlijks beweide, of de boomgaard wordt jaarlijks gemaaid waarbij het maaisel wordt afgevoerd.
- Bemesting met drijfmest, ruige mest (geen pluimveemest) of kalk is toegestaan.
- Bij bemesten van de boomgaard worden de fruitbomen en wortels niet beschadigd.
- Niet branden in, of in de directe omgeving van het element.

4.6.5 Moestuin collectief

Algemene beschrijving:

Op het landgoed is 3.950 m² gereserveerd voor een collectieve moestuin. Dit onderdeel wordt nader uitgewerkt met belangstellenden die willen deelnemen aan de collectieve moestuin. Mocht er geen voldoende animo zijn om een collectieve moestuin te exploiteren, dan zal dit deel van het landgoed worden ingericht als Boomgaard met bloemrijk grasland.

4.6.6 Ruigtestrook

Algemene omschrijving:

Langs de watergang komt een zone met natte ruigte (vooroever) en een zone drogere ruigte. Totaal wordt 3.350m² ruigtestrook gerealiseerd.

Beheersvoorschriften

- Minimaal 40% tot maximaal 100% van de beheereenheid is van 15 juli tot 1 maart van het volgende jaar geschoond en/of gemaaid.
- Snoei- en of maaiafval is verwijderd.
- De beheereenheid wordt in een cyclus van minimaal éénmaal per 2 jaar en maximaal éénmaal per jaar geschoond en/of gemaaid

4.6.7 Wandelroute

Algemene omschrijving:

Het landgoed wordt ontsloten door een structuur met wandelpaden die aansluit bij de directe omgeving. De wandelpaden worden uitgevoerd als graspaden.

Beheervoorschriften:

- Het wandelpad heeft een breedte van tenminste 1 meter.
- Het wandelpad moet opengesteld zijn van zonsopgang tot zonsondergang.
- Het wandelpad is verboden voor motoren en ander gemotoriseerd verkeer, mountainbikers, fietsers en loslopende honden.
- Het wandelpad wordt periodiek gemaaid zodat een goede begaanbaarheid gedurende het jaar gewaarborgd is.

4.6.8 Watergang

Algemene omschrijving:

Om de historische verkaveling weer zichtbaar te maken in het landschap wordt er 225m¹ watergang teruggebracht in het landschap.

Beheervoorschriften:

Conform voorschriften waterschap Rivierenland.

5 MILIEU – EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen.

5.1 Geluid

5.1.1 *Beleid en normstelling*

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wgh worden geregeld zijn wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai en industrielawaaai. Verder gaat deze wet onder meer in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

In de Wgh zijn geluidsgevoelige objecten benoemd. Voor deze objecten gelden de geluidswaarden die de Wgh opgeeft. Geluidsgevoelige objecten zijn woningen, woonwagenstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen. Voor bouwplannen die nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk maken dient een akoestische toetsing uitgevoerd te worden.

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is alleen het aspect wegverkeerslawaaai van belang. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen geluidscontouren van spoorwegen en/of van gezoneerde industrieterreinen.

Wegverkeerslawaaai

Geluidzones

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

in stedelijk gebied:

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

in het buitenstedelijk gebied:

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

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn

aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

5.1.2 Geluid in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een zorglandgoed mogelijk, waar ook gewoond gaat worden. Zoals genoemd worden woningen en (gezondheids)zorggebouwen op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelig object. En aangezien de gebouwen van het zorglandgoed binnen de geluidzone van de Lange Waaijsteeg en Helsdingse Achterweg liggen, is een akoestisch onderzoek nodig. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het plangebied buiten de geluidzone van rijkswegen ligt. De rijksweg A27 ligt immers op meer dan 1300 meter van het plangebied. Ondanks deze grote afstand kan de rijksweg ook een relevante bijdrage leveren. Uit contourberekeningen van de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) blijkt dat de 48 dB-contour van de rijkswegen op 4 meter hoogte buiten het plangebied is gelegen. De geluidsbelasting is dus niet hoger dan de voorkeurswaarde, zodat ook deze bijdrage niet relevant is. Omdat er vanaf de maatgevende weg (A27) geen relevante afscherming aanwezig is, kan worden gesteld dat dit ook voor grotere hoogten geldt.

Het bovengenoemde akoestisch onderzoek, overeenkomstig Standaard Reken Methode 2 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012, is uitgevoerd door adviesbureau Alcedo. De rapportage van dit onderzoek⁷ is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Uitgangspunt voor het onderzoek is de verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan, uitgesplitst in gebieden met een woonfunctie of functie voor dagrecreatief medegebruik.

Uit de resultaten blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Lange Waaijsteeg ter plaatse van de rand van het bouwvlak (i.c. bestemmingsvlak 'Wonen – Zorglandgoed') ten hoogste 44 dB bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De geluidsbelasting ten gevolge van de Helsdingse Achterweg bedraagt ten hoogste 36 dB ter plaatse van de rand van het betreffende bouwvlak. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De Wgh vormt daarom geen belemmering voor de woonfunctie.

In het gebied met de bestemming 'Agrarisch' kunnen vanwege het dagrecreatieve medegebruik langdurig mensen verblijven. De Wgh kent hiervoor geen normen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel overwogen te worden of er sprake is van een goed verblijfsklimaat in

⁷ Alcedo bv, 'Ontwikkeling zorglandgoed Polder Bloemendaal te Vianen - akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï', 20 februari 2017

gebieden waar mensen langdurig kunnen verblijven. Daarom is de geluidsbelasting in dit gebied berekend aan de hand van geluidscontouren op 1,5 meter hoogte. De geluidscontouren ten gevolge van de Lange Waaijsteeg en de Helsdingse Achterweg zijn berekend inclusief 5 dB aftrek conform artikel 110g van de Wgh.

Uit de geluidscontouren (opgenomen in bijlage 4 van het akoestisch onderzoek) blijkt dat in het gebied 'Agrarisch' ten westen van het gebied 'wonen' voor beide wegen voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden van 48 dB. In het gebied 'Agrarisch' ten oosten van het gebied 'Wonen' wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB over een strook van circa 15 meter breed, parallel aan de Lange Waaijsteeg, overschreden. De maximaal toelaatbare grenswaarde van 53 dB wordt niet overschreden. In het grootste gedeelte van dit gebied wordt wel voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het plan biedt daarom voldoende mogelijkheden om rustig buiten te kunnen recreëren

5.1.3 Conclusie

De beoogde planontwikkeling voldoet aan de voorwaarden uit de Wgh. Verder levert het plan, gezien uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, geen onoverkomelijke belemmeringen op.

5.2 Bodem

5.2.1 Beleid en normstelling

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN 5740) in beeld te worden gebracht. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

5.2.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Gelet op het jarenlange agrarische gebruik van de gronden in het plangebied waar de gebouwen van het zorglandgoed worden beoogd, is er geen aanleiding om te veronderstellen dat ter plaatse sprake is van een (ernstig) geval van bodemverontreiniging. Dit blijkt ook uit het historisch bodembestand van de provincie Utrecht, samengevat in het digitale Geoloket van de Omgevingsdienst regio Utrecht. Op grond van deze gegevens kan wel het volgende geconcludeerd worden:

- In het zuidelijk deel van het plangebied, direct ten noordwesten van het Merwedekanaal, is een verdachte locatie (ophoging / demping) aanwezig;
- In het noordelijk deel van het plangebied zijn voormalige boomgaarden bekend. De bovenste 30 cm van de grond is daarom verdacht op het voorkomen van bestrijdingsmiddelen (OCB's);
- Binnen het plangebied zijn meerdere gedempte sloten. Onbekend is waarmee de sloten zijn gedempt;
- Er zijn geen voorgaande bodemonderzoeken en geen voormalige bedrijven binnen het plangebied bekend.

De gronden in het zuidelijk deel van het plangebied (met verdachte locatie van ophoging / demping) worden middels het voorliggende bestemmingsplan

echter niet gewijzigd, in die zin dat in op deze locatie geen gevoelige functies (zoals wonen) worden toegestaan.

Binnen de bestemming 'Wonen – Zorglandgoed' worden wel nieuwe gevoelige functies toegestaan. Dit gebied wordt voor een deel omsloten door de voormalige boomgaarden en gedempte sloten en is daarmee aangemerkt als verdachte locatie voor bodemverontreiniging. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van de gebouwen als onderdeel van het zorglandgoed, zal derhalve een bodemonderzoek conform NEN5740 worden uitgevoerd en beoordeeld. Dit wordt geborgd door de bouwverordening.

Hoewel binnen de bestemming 'Agrarisch' geen nieuwe gebouwen zijn beoogd (met uitzondering van een berging ten behoeve van de moestuin), worden wel functies toegestaan waar mensen verblijven. Het betreft de recreatieve boomgaard (openbare fruitboomgaard met bloemrijk grasland, gemaaid speelveld en 'natuur' speelobjecten) en de boomgaard met collectieve moestuin.

Omdat deze locaties vanwege de voormalige boomgaarden en gedempte sloten ook verdacht zijn op bodemverontreiniging, en er geen nader toetsmoment is in het kader van bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor bouwen, is het nodig dat deze locaties in het kader van de bestemmingsplanwijziging door middel van een bodemonderzoek conform de NEN 5740 worden onderzocht.

Daartoe is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Van der Poel B.V.⁸ Het integrale onderzoek is als bijlage opgenomen achter deze toelichting. De belangrijkste conclusies en aanbevelingen van het onderzoek zijn hierna beschreven:

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond, de ondergrond en het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond. De onderzoekshypothese, zijnde een verdachte locatie voor bestrijdingsmiddelen, is hiermee derhalve bevestigd.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt uit de veldwerkzaamheden dat de gedempte sloten visueel niet zijn aangetoond. Uit de analyseresultaten blijkt dat ter plaatse van de gedempte sloten nikkel in de ondergrond boven de achtergrondwaarde is aangetoond. De onderzoekshypothese, zijnde een verdachte locatie is hiermee derhalve niet bevestigd.

Gezien de aard en de concentraties van de geanalyseerde stoffen in relatie tot de bestemming wonen van het terrein, concluderen wij dat er geen verhoogde risico's voor zijn de volksgezondheid en/of het milieu. Dit wordt gebaseerd op de resultaten zoals beschreven in het rapport. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en er zijn geen milieu hygiënische belemmeringen in relatie tot de woonbestemming van het terrein.

Toepassing van eventueel vrijkomende de grond op het terrein zelf wordt milieuhygiënisch verantwoord geacht. Toepassing van eventueel vrijkomende grond elders kan eventueel plaats vinden binnen een gemeentelijke bodemkwaliteitskaart of met een aanvullend AP-04 onderzoek. De gemeente waar de grond eventueel wordt toegepast is hierbij het bevoegd gezag.

⁸ Verkennend bodemonderzoek Helsdingse Achterweg Vianen, Van de Poel B.V., 7 februari 2018, proj.nr. 172135(V2)

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 2: Luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer (bekend onder de naam 'Wet luchtkwaliteit', Wlk). Dit wettelijke stelsel is van kracht sinds november 2007. De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de onderstaande tabel weergegeven en gelden voor de buitenlucht.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Max. overschr. per jaar
Stofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35
Fijn stof ($\text{PM}_{2,5}$)	Jaargemiddelde	2015	25	

Tabel 1: Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof

Aspecten van de regelgeving op grond van de Wlk worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt. De belangrijkste zijn:

- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Besluit NIBM;
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Regeling NIBM;
- Besluit gevoelige bestemmingen.

Besluit NIBM

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} of NO_2 . Deze grenswaarde is gesteld op $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit komt overeen met $1,2 \text{ microgram}/\text{m}^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 . De 3 %-grens is van toepassing sinds 1 augustus 2009 toen het Nationaal Samenwerkingprogramma Lucht in werking trad.

Overigens geldt vanaf 1 januari 2015 dat het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook moet toetsen aan zwevende deeltjes in de atmosfeer, waarvan de omvang (aerodynamische diameter) kleiner is dan 2,5 micrometer. Deze worden aangeduid met $\text{PM}_{2,5}$. $\text{PM}_{2,5}$ is in dit kader een deeltje uit de fractie PM_{10} . De grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ is gesteld op $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Regeling NIBM

In de Regeling NIBM is de 3%-bijdrage doorvertaald naar getalsmatige grenzen van diverse functies, onder andere voor kantoren en woningen. Zo is aangegeven dat bij 1.500 woningen of 100.000 m^2 kantooroppervlak de 3%-

grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitsberekeningen dan wel - onderzoek nodig is.

Besluit gevoelige bestemmingen

In het verlengde van een goede ruimtelijke ordening, gebaseerd op de Wet milieubeheer, is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Dit besluit is gericht op functies voor gevoelige groepen voor langdurig verblijf. Hierbij kan worden gedacht aan zorginstellingen, kinderopvang, scholen en bejaardentehuizen. Deze functies mogen niet worden gerealiseerd in gebieden met overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden ten gevolge van provinciale wegen en rijkswegen.

Goede ruimtelijke ordening

Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie.

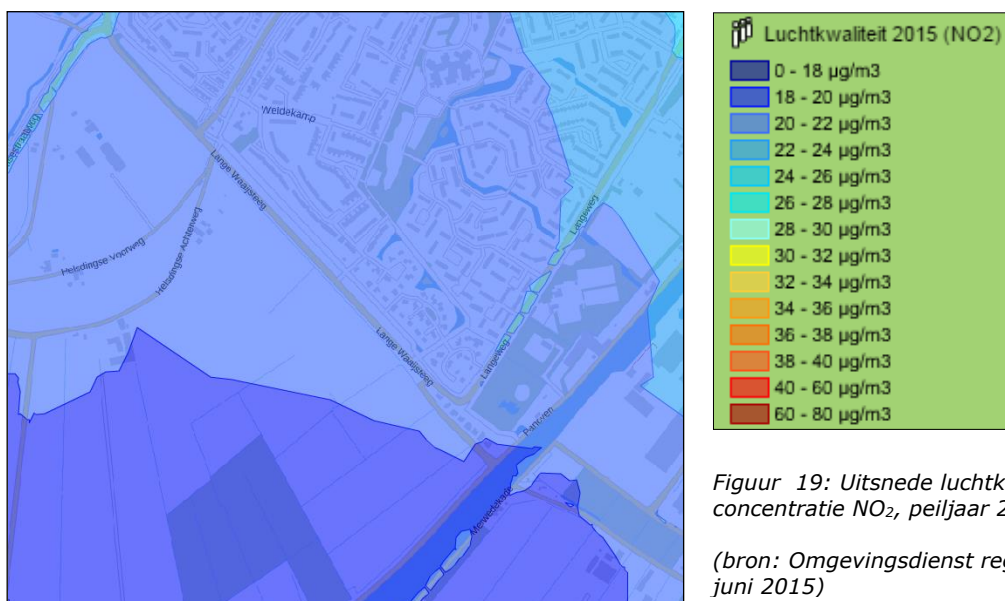
5.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijziging om een zorglandgoed op te richten. De plannen die momenteel voorliggen gaan uit van ca. 3.590 m² b.v.o. aan gebouwen, bestaande uit een bebouwingscluster met zorgwoningen, zorgplaatsen, gemeenschappelijke ruimtes voor zorgbegeleiding / dagactiviteiten, etc. Deze worden op minimaal 70 meter van de Lange Waaijsteeg gesitueerd.

Hoewel de beoogde planontwikkeling niet zonder meer is aan te merken als een project dat binnen de getalsmatige grenzen uit de 'Regeling NIBM' valt (het betreft immers geen reguliere woningbouwontwikkeling), wordt aangenomen dat de herinrichting 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

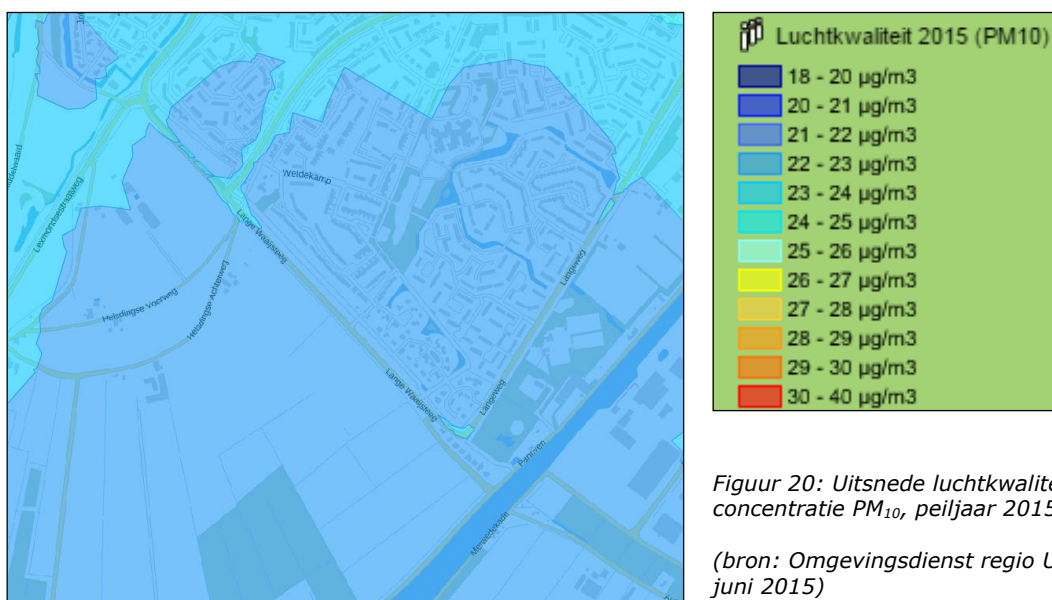
Het berekende aantal verkeersbewegingen (ca. 198 motorvoertuigen per etmaal, zie paragraaf 5.6.2), in combinatie met de zogenaamde Nibm-tool, maakt dit voldoende aannemelijk. Deze Nibm-tool is door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil, ontwikkeld om voor relatief kleinere ruimtelijke uitbreidingsplannen het effect op de luchtkwaliteit te bepalen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is volledigheidshalve ook nader inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Daarbij is gebruik gemaakt van de door de Omgevingsdienst Utrecht opgestelde luchtkwaliteitskaarten (zie bijgaande figuren 15 en 16). Hieruit blijkt dat ruimschoots aan de wettelijke normering wordt voldaan. Voor fijn stof (PM_{2,5}) ligt de jaargemiddelde achtergrondconcentratie tussen 14 en 15 µg/m³, zodat ook de grenswaarde voor PM_{2,5} niet wordt overschreden.



Figuur 19: Uitsnede luchtkwaliteitskaart, concentratie NO₂, peiljaar 2015

(bron: Omgevingsdienst regio Utrecht, juni 2015)



Figuur 20: Uitsnede luchtkwaliteitskaart, concentratie PM₁₀, peiljaar 2015

(bron: Omgevingsdienst regio Utrecht, juni 2015)

5.3.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het onderhavige bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Beleid en regelgeving

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen binnen aanvaardbare grenzen te blijven. Binnen externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers. Het PR is de kans per jaar dat een persoon

dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur.

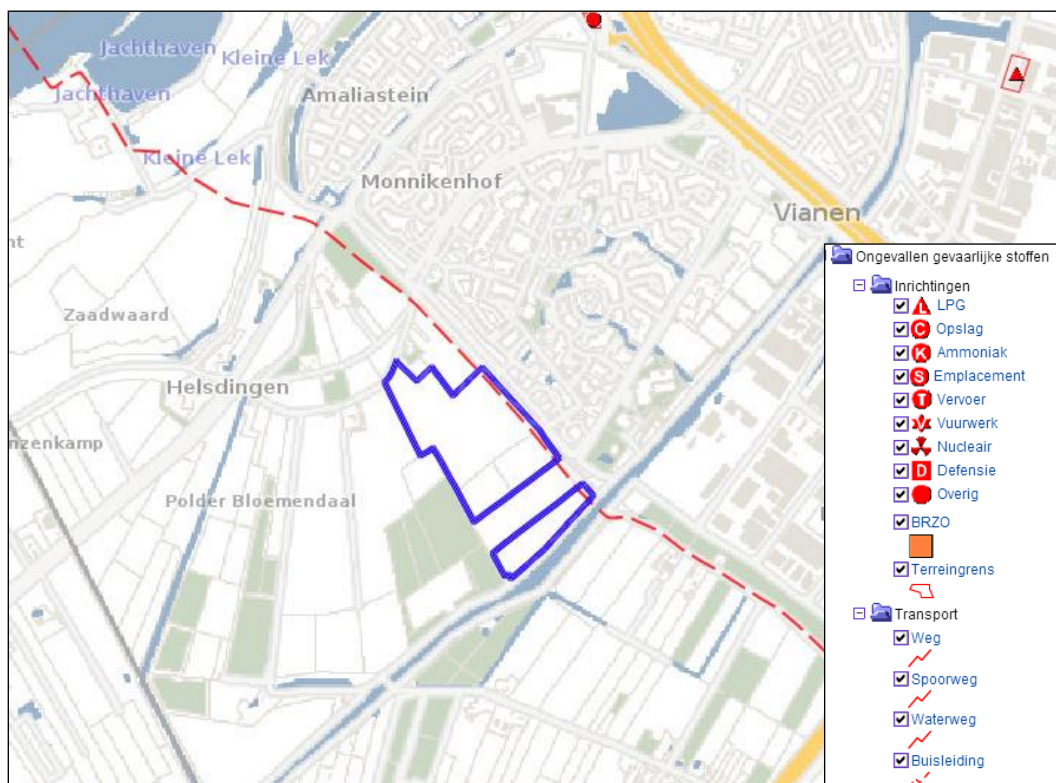
- het groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Belangrijke beleid- en regelgeving voor het aspect Externe Veiligheid is opgenomen in het:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Basisnet (Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water).

Hierbij geldt dat bebouwing niet is toegestaan binnen de zogenaamde 10^{-6} -contour van het PR rond bedrijven waarin opslag en/of verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt, danwel langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Verder geldt dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt. Er dient een verantwoording GR opgesteld te worden indien een bestemming gepland is binnen het invloedsgebied van de transportas.



Figuur 21: Uitsnede risicokaart met ligging plangebied en risicobronnen (bron: www.risicokaart.nl)

5.4.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Op basis van de informatie van de risicokaart, waarvan in figuur 21 een uitsnede is opgenomen, is een inventarisatie van de risicobronnen in en nabij het plangebied gemaakt.

Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied of in de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen / bedrijven aanwezig die onder het Bevi vallen. Er zijn in dit kader dan ook geen veiligheidseffecten waarmee rekening moet worden gehouden.

Bovendien zijn er binnen het plangebied en in de omgeving van het erf van het nieuwe zorglandgoed (<350 m) geen bedrijven gevestigd. Bedrijven die op grond van overige milieuwetgeving afstandsnormen voor veiligheid bezitten zijn dus niet aanwezig. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 5.5.2 van deze plantoelichting.

Transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water

Binnen het plangebied of in de directe omgeving daarvan (<200 meter) vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen over rijkswegen, spoorwegen en vaarwegen plaats, waardoor het Bevt niet van toepassing is op het plangebied. De afstand van de genoemde transportaders is dermate groot dat deze geen risico vormt voor het plangebied.

Verder wordt opgemerkt dat voor de gemeentelijke en provinciale wegen in de gemeente Vianen een routing voor gevaarlijke stoffen is vastgesteld. Deze vastgestelde routing loopt echter niet door of langs het plangebied. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. 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 (bijvoorbeeld de Lange Waaijsteeg) 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) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Buisleidingen

Ten zuiden van en parallel aan de Lange Waaijsteeg ligt een ondergrondse buisleiding. Het betreft een brandstofleiding van de Defensie Pijplijn Organisatie (DPO). Deze zogenaamde K2 leiding heeft op grond van de risicokaart een diameter van 6,63 inch en een werkdruk van 80 bar. Voor de leiding is sprake van een $PR10^{-6}$ contour van 0 meter. Het groepsrisico is bij een K2 leiding eveneens beperkt. Dit blijkt uit de adviesbrief van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) 'Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3' (augustus 2008). Daarin is aangegeven dat het invloedsgebied voor het groepsrisico voor een K2-leiding op "enkele meters" buiten de $PR10^{-6}$ contour ligt. Tegelijkertijd wordt geconcludeerd dat het GR beperkt is omdat bij een dichtheid tot 100 personen per hectare de norm van het GR (0,1 maal de oriëntatiewaarde) voor transport niet wordt gehaald. Deze conclusie is

gebaseerd op een 24 inch K2-buisleiding met een druk van 100 bar, waarbij over de lengte van een kilometer aan twee kanten van de leiding 100 personen per hectare uniform zijn verdeeld. Omdat de betreffende K2-leiding in het plangebied kleiner is, kan deze conclusie ook zonder meer voor deze leiding getrokken worden.

Ter bescherming van de brandstofleiding is in het voorliggende bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Leiding – Brandstof' opgenomen. Deze dubbelbestemming komt overeen met de belemmeringenstrook van 5 meter aan weerszijden van de brandstofleiding. Omdat de bestemming 'Wonen – Zorglandgoed' op minimaal 39 meter van de dubbelbestemming ligt, levert dit geen problemen op. Verder loopt de leiding deels door de bestemming 'Agrarisch' waarbinnen extensief recreatief medegebruik en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen ten dienste van het zorglandgoed zijn toegestaan. De openbaar toegankelijke dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speelboomgaard, zijn binnen deze bestemming middels de aanduiding 'dagrecreatie' aangegeven. Daarbij is deze aanduiding buiten de belemmeringenstrook van de brandstofleiding gelegd.

5.4.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plangebied vanuit het aspect externe veiligheid.

5.5 Bedrijvigheid en milieuzonering (omgevingsanalyse)

5.5.1 Beleid en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of de bestemmingssystematiek en de beoogde ontwikkelingen die daaruit voortvloeien geen belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijvigheid in de omgeving. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt in agrarische bedrijvigheid en niet- agrarische bedrijvigheid. Bovendien mag de bestemmingsregeling geen onaanvaardbare milieubelasting voor de omgeving tot gevolg hebben en moet een goed woon- en leefmilieu gegarandeerd kunnen worden.

Niet-agrarische bedrijvigheid

Voor de afstemming tussen milieuhindergevoelige functies (zoals woningen) en niet-agrarische bedrijvigheid kan gebruik worden gemaakt van de richtafstandenlijst uit de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Deze richtafstanden die gelden ten aanzien van de hinderaspecten geluid-, stof- en geurhinder en gevaar, kunnen worden gezien als de afstand waarbij onaanvaardbare hinder van een milieubelastende activiteit voor gevoelige functies kan worden uitgesloten. De richtafstanden worden toegekend op basis van een milieucategorie, waarbij de afstanden uiteenlopen van 10 m voor bedrijven uit milieucategorie 1 tot 1500 voor bedrijven uit milieucategorie 6. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties.

Wet milieubeheer

Op landelijk niveau is de Wet milieubeheer van kracht. Op basis van deze wet kan het bevoegd gezag voorschriften (bijvoorbeeld grenswaarden) opleggen aan bedrijven. Als de activiteiten van een bedrijf niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, mag een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor milieu worden geweigerd. Een grote groep van bedrijven valt onder het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit is een AMvB op basis van de Wet milieubeheer die standaardvoorschriften bevat voor een grote groep van bedrijven met standaardprocessen. Als een bedrijf in het bezit is van een vergunning of voldoet aan het Activiteitenbesluit betekent dat niet dat deze bedrijven geen hinder kunnen veroorzaken.

Agrarische bedrijvigheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van landbouwbedrijven, en dan met name veehouderijbedrijven, dient rekening te worden gehouden met het aspect geur. Hiervoor is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van belang, alsook het vanaf 1 januari 2013 geldende Activiteitenbesluit.

Het Activiteitenbesluit vervangt onder meer het Besluit landbouw milieubeheer (Blm). In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Dit betekent dat de meeste agrarische bedrijven niet meer omgevingsvergunningplichtig zijn.

Het Activiteitenbesluit

Voor de veehouderijen die niet vergunningplichtig zijn is in het Activiteitenbesluit aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen maximaal toegestane geurbelastingen (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) gelden en in andere gevallen vaste afstandseisen (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee en paarden) gelden. Een veehouderij, waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld moet daardoor in principe voldoen aan een afstand van 100 meter als het geurgevoelig object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter als het geurgevoelig object is gelegen buiten de bebouwde kom.

Wet geurhinder en veehouderij

Voor (intensieve) veehouderijen die wel vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm) is de Wvg het beoordelingskader. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Dit geldt alleen voor de dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de 'Regeling geurhinder en veehouderij'. Voor de dieren zonder geur emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden die worden berekend met het programma 'V-stacks vergunningen'.

5.5.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Met voorliggend bestemmingsplan worden nieuwe milieuhindergevoelige functies in de vorm van een zorglandgoed mogelijk gemaakt. Het bebouwingscluster hiervoor, bestaande uit gebouwen voor zorgwoningen en zorgplaatsen gemeenschappelijke ruimtes voor zorgbegeleiding / dagactiviteiten en een beheerderswoning, is uitsluitend binnen de bestemming 'Wonen-Zorglandgoed' toegestaan.

Invloed omgeving op het plangebied

Agrarische bedrijvigheid

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is aan de Helsdingse Achterweg (nr. 20) gesitueerd. Het betreft een melkveebedrijf met kaasmakerij op ruim 300 meter van het plangebied. Gezien het feit dat de afstand tot de bestemming 'Wonen-Zorglandgoed' meer dan 100 m bedraagt, heeft deze agrarische inrichting geen invloed op het plangebied. Verder zijn er ook geen intensieve veehouderijen aanwezig.

Bovendien zijn er in de huidige situatie al burgerwoningen op kortere afstand van dit agrarisch bedrijf gevestigd.

Niet-agrarische bedrijvigheid

In de omgeving van het erf van het nieuwe zorglandgoed (<350 m) zijn geen niet-agrarische bedrijven gevestigd. Dit betekent dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect milieuzonering voor de realisatie van het zorglandgoed.

Invloed plangebied op omgeving

Binnen de bestemming 'Wonen-Zorglandgoed' worden naast de woonfunctie ook enkele zorgfuncties toegestaan. Hoewel dit geen reguliere maatschappelijke functies zijn, worden deze in het kader van de milieuzonering wel als zodanig beschouwd. Functies als onderdeel van de gezondheids- en welzijnszorg maken op grond van de VNG-publicatie deel uit van bedrijfscategorie 2, met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. Omdat de dichtstbijzijnde burgerwoningen op meer dan 110 meter liggen (woningen aan 't Zand, als onderdeel van de woonwijk Het Monnikenhof), wordt ruimschoots aan deze richtafstand voldaan.

Verder worden er in de bestemming 'Agrarisch' extensief recreatief medegebruik en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen toegestaan. Dagrecreatieve activiteiten worden in de VNG- publicatie niet als zodanig genoemd. Vanwege de kleinschaligheid van de activiteiten en de aard ervan (o.a. 'natuur' speelobjecten) kan worden geconcludeerd dat er geen activiteiten plaatsvinden die hinder veroorzaken op woningen die in de omgeving zijn gesitueerd. De dichtstbijzijnde woningen (woningen aan 't Zand) liggen immers op ruim 50 meter afstand van het plangebied. Tot slot wordt opgemerkt dat binnen de bestemming 'Agrarisch' ook ingezet wordt op het in stand houden en de ontwikkeling van hoogstamfruitbomen. In de regel wordt er bij (commerciële) fruitteelt een zogenaamde spuitzone gehanteerd, waarbij omwonenden tegen het gebruik van de gewasbeschermingsmiddelen worden beschermd. Concreet betekent dit dat een afstand van 50 meter tot gevoelige functies in acht genomen moet worden. Ook in het kader van de zorgplicht voor een goed woon- en leefklimaat. Hoewel de afstand van het plangebied meer dan 50 meter tot bestaande gevoelige functies bedraagt, is deze spuitzone niet van toepassing omdat er juist sprake is van een recreatieve fruitboomgaard en niet van (commerciële) boomgaarden.

Met andere woorden, de spuitzone voor de boomgaarden als onderdeel van het zorglandgoed is niet van toepassing.

5.5.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het plan. Er kan immers een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied worden gegarandeerd en in de omgeving aanwezige (agrarische) bedrijvigheid wordt niet in haar belangen geschaad.

5.6 Verkeersgeneratie en parkeerbehoefte

5.6.1 Toetsingskader

Omdat het voorliggende bestemmingsplan een flexibel plan betreft, kan nog geen exacte berekening van het aantal verkeersbewegingen en het benodigde aantal parkeerbehoefte worden gemaakt. Wel kunnen deze op grond van het programma en het nu voorliggende inrichtingsplan uit paragraaf 4.1.2 en 4.2 van deze plantoelichting op hoofdlijnen in beeld gebracht worden. Daarbij worden, daar waar mogelijk, de richtlijnen uit de Nota Parkeernormen Vianen gevolgd, waarbij de normen uit het CROW (publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie') gehanteerd.

5.6.2 Verkeersgeneratie

In de nu voorliggende plannen wordt uitgegaan van een zorglandgoed, bestaande uit een bebouwingscluster met zorgwoningen (16), zorgplaatsen (16), gemeenschappelijke ruimtes voor zorgbegeleiding / dagactiviteiten en een beheerderswoning. Deze ontwikkeling genereert in beperkte mate extra autoverkeer. Het grootste aandeel aan verkeersbewegingen wordt gegenereerd door personeel en in mindere mate door bezoekers, bewoners (voornamelijk groepsvervoer), medische ondersteuning of bevoorrading. Omdat voor deze functie(s) in de bovengenoemde CROW-publicatie geen kencijfers zijn opgenomen, wordt voor het berekenen van de verkeersgeneratie aangesloten bij de functie 'huurhuis, sociale huur' in het buitengebied. Daarbij wordt per woning uitgegaan van 6 verkeersbewegingen per etmaal. Uitgaande van 16 zorgwoningen, 16 zorgplaatsen en 1 beheerderswoning komt dit neer op 198 (33 x 6) verkeersbewegingen per etmaal.

Daarbij wordt opgemerkt dat het een zogenaamd worse-case scenario betreft, aangezien er in deze situatie vanuit gegaan wordt dat elke bewoner / cliënt (zelf) voor verkeersgeneratie zorgt. In werkelijkheid is dat niet zo en zal aantal verkeersbewegingen naar verwachting (veel) lager liggen.

5.6.3 Parkeerbehoefte

De regels voor parkeernormen en het toepassen daarvan in de gemeente Vianen zijn vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen' (d.d. 23 april 2013). Hierin is aangegeven dat de gemeente de parkeernormen en richtlijnen van het CROW als uitgangspunt gebruikt. De gemeente hanteert voor de meeste functies (o.a. voorzieningen en zorgfuncties) het gemiddelde tussen de door het CROW genoemde 'minimum' en 'maximum' kencijfers. Voor woningen is in de gemeentelijke nota specifiek beleid vastgesteld. Voor bijzondere categorieën woningen (zoals aanleunwoningen, kamerverhuur) wordt uitgegaan van de kencijfers uit de CROW, met het gemiddelde tussen de genoemde 'minimum' en 'maximum' kencijfers.

Op basis van de CROW-publicatie wordt voor de parkeernorm in voorliggend plangebied aansluiting gezocht bij de functie verpleeg- en verzorgingshuis. Er geldt daarvoor een gemiddelde parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per wooneenheid. Bij dit kencijfer is ook rekening gehouden met bezoekers en het parkeren voor personeel.

In de nu voorliggende plannen wordt zoals genoemd uitgegaan van 16 zorgwoningen en 16 zorgplaatsen. Dat betekent dat afgerond minimaal 20 (32 x 0,6) parkeerplaatsen benodigd zijn. Dit aantal komt overeen met het programma van eisen van de zorgaanbieders. Voor het realiseren van deze parkeerplaatsen is op het erf van het zorglandgoed voldoende ruimte.

5.7 Water

5.7.1 Waterbeheer en watertoets

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand.

In de gemeente Vianen is het waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het waterbeheer.

5.7.2 Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Eind jaren negentig vond er een omslag plaats in denken en beleid over de omgang met water. In plaats van voort te borduren op het vertrouwde denken in waterbeheersing door technische ingrepen gericht op het veilig en snel afvoeren van water, kwam de nadruk te liggen op het aansluiten op de natuurlijke potenties van het landschap en het watersysteem. Bij dit nieuwe waterdenken staat duurzaamheid voorop. Daarmee wordt bedoeld dat er zo min mogelijk inspanningen van buitenaf nodig zijn om het watersysteem in stand te houden en overlast te voorkomen. In de praktijk betekent dit dat natuurlijke processen zoals infiltratie en kwel, het zelfreinigende vermogen van waterlopen etc. worden hersteld. Externe negatieve effecten, zoals toename van verharding en riooloverstorten met afvalwater, worden voorkomen of gecompenseerd.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren dan ook beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Waterplan 2016-2021 (NW);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

Regionaal / Waterschap Rivierenland

- Waterbeheerplan 2010-2015
- Keur en Legger waterschap Rivierenland
- Waterbeheerplan 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten'

Gemeente

- Waterplan Vianen 2009

5.7.3 Water in relatie tot het plangebied

Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied ligt in de Polder Bloemendaal, welke op haar beurt onderdeel uitmaakt van Vijfheerenlanden. De polder heeft een oppervlak van 115 ha en de waterpeilen zijn: zomerpeil NAP+0.05m, winterpeil NAP-0.10m. De watergangen binnen de polder hebben verschillende statussen, A-, B- en C-watergangen:

- A-status: hoofdwatgang, afwaterende functie, onderhoud door waterschap. De bijbehorende beschermingszone bedraagt 5 meter.
- B-status: aantakking op hoofdwatgang, afwaterende functie, onderhoud door grondeigenaren/ gebruikers met schouwplicht. De bijbehorende beschermingszone bedraagt 1 meter.
- C-status: waterbergende sloten, onderhoud door grondeigenaren / gebruikers. Er geldt geen beschermingszone.

Daarbij geldt dat de betreffende beschermingszones met het oog op onderhoud obstakelvrij gehouden dienen te blijven.

Het peilgebied wordt afgewaterd via het gemaal aan de Panoven in het Merwedekanaal. Het gemaal ligt buiten het plangebied.

Geomorfologie en bodem

Het hoogteverschil tussen de zuid- en noordkant van de polder Bloemendaal bedraagt ruim 2 meter. De maaiveldhoogte aan de zuidkant varieert van +/- 0.30 tot +/-0.40m +NAP en aan de noordzijde varieert dit van +/-2.00 tot +/-2.50m +NAP. Het hoogteverschil is te danken aan een stroomrug waarop het noordelijk gelegen buurtschap Helsdingen is ontstaan. Door ontginningen en ontwatering, met als gevolg bodemdaling, ligt het gebied aan de zuidkant lager. In figuur 22 is dit in beeld gebracht



Figuur 22: Globale hoogte kaart ter hoogte van het plangebied (bron: AHN.nl, bewerkt BWZ Ingenieurs)



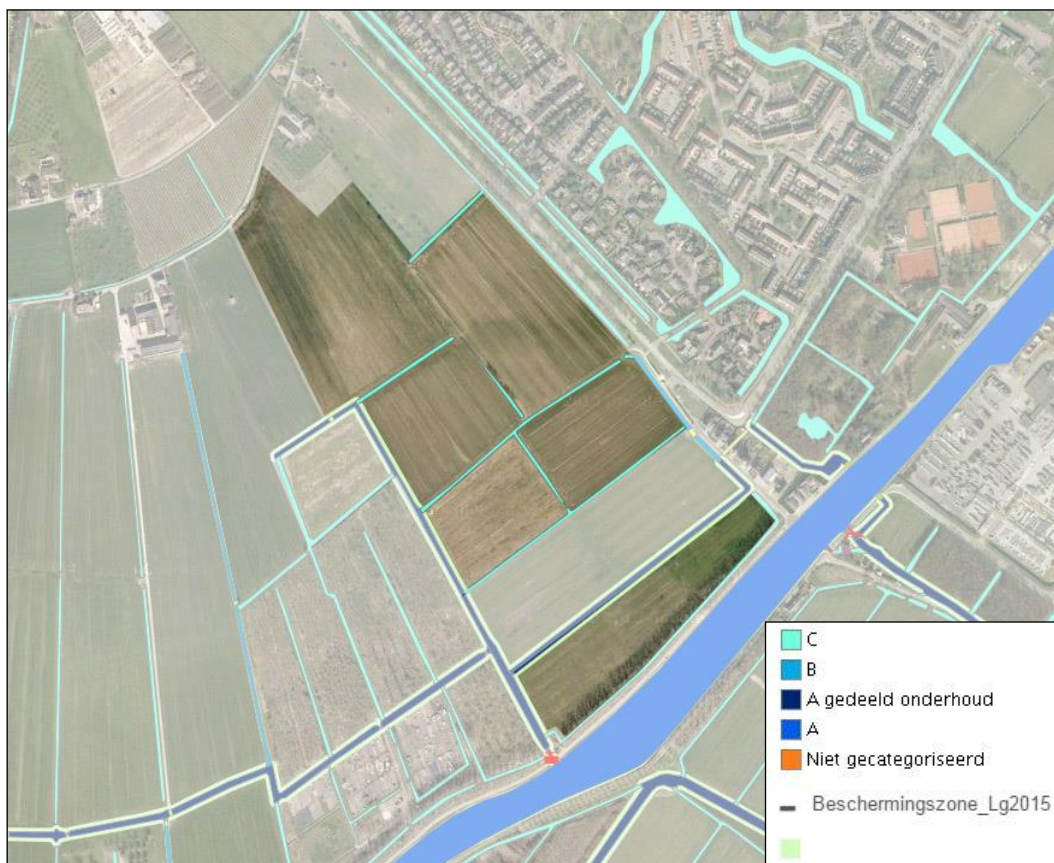
Figuur 23: Uitsnede bodemkaart ter hoogte van het plangebied (bron: Bodemkaart Nederland, bewerkt BWZ Ingenieurs)

Op grond van de bodemkaart blijkt verder dat er in het gebied qua bodemsamenstelling een tweedeling aanwezig van lichtere klei in de noordelijk deel (op de jonge stroomrug) en zware klei in het zuidelijk. De bijbehorende grondwatertrappen geven aan dat er in het noorden een grondwatertrap VI aanwezig is met een gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) van 40-80cm onder het maaiveld een gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) groter dan 120cm onder het maaiveld. Het zuidelijk deel heeft een grondwatertrap III met een GHG kleiner dan 40cm onder het maaiveld en een GLG tussen 80-120cm onder het maaiveld. In figuur 23 is dit in beeld gebracht.

Waterkwantiteit

Binnen het plangebied liggen diverse watergangen en sloten die tezamen een waternetwerk voor het plangebied en omgeving zorgen. Het betreffen allen zogenaamde C-watergangen. Ten westen van het plangebied, grenzend aan het wilgenbos, is een A-watergang aanwezig. Deze watergang ligt buiten het plangebied, net als alle overige A-watergangen in de directe omgeving trouwens (zie figuur 24). Wel ligt de beschermingszone van de A-watergang (5 meter) binnen het plangebied.

Verder is er ten oosten van het plangebied nog een watergang met een B-status aanwezig. Deze watergang ligt deels binnen de planbegrenzing van het voorliggende bestemmingsplan, evenals de bijbehorende beschermingszone van 1 meter.



Figuur 24: Ligging watergangen in en nabij het plangebied (bron: Legger Waterschap Rivierenland)

Veiligheid en waterkeringen

Ten zuiden van het plangebied is het Merwedekanaal gesitueerd. De bijbehorende dijken hebben een regionale waterkerende functie. Een klein deel van het plangebied, het uiterste zuiden, ligt binnen de bijbehorende beschermingszone. Ter bescherming van de waterkerende functie is een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen, afgestemd op het aangrenzende bestemmingsplan 'Landelijk gebied'.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is in de huidige situatie volledig onverhard en vanwege het huidige agrarische gebruik niet aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel.

Toekomstige situatie

Waterberging / Watercompensatie

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang. Zo wordt het verlies van berging in de bodem gecompenseerd. Het waterschap hecht groot belang aan het zoveel mogelijk in stand houden van en compenseren in open water als onderdeel van het watersysteem.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen kleine en grote plannen. Voor plannen met minder dan 1.500 m² extra verharding in landelijk gebied is geen compenserende waterberging vereist vanwege de minimale effecten op

de waterhuishouding. Voor plannen met meer dan 1.500 m² extra verharding dienen wel compenserende maatregelen getroffen te worden.

Op grond van de plannen die momenteel voorliggen wordt voor het nieuwe zorglandgoed uitgegaan maximaal 2.250 m² aan bebouwde oppervlakte. Dit betreft de totale grondoppervlakte van hoofd- en bijgebouwen en is in de regels van de bestemming 'Wonen – Zorglandgoed' vastgelegd. Verder dient er op het terrein ruimte gereserveerd te worden voor parkeren en de toegangsweg naar het terrein. Omdat de (inrichtings)plannen hiervoor nog niet uitgekristalliseerd zijn, is de oppervlakteverharding hiervoor nog niet geheel bekend. Uitgaande van 24 parkeerplaatsen (12,5 m² per parkeerplaats) en een toegangsweg van ca. 150 meter lang en 5 meter breed betekent dit ca. 1.060 m² verharding in het gebied. Hoewel bij de uitwerking / inrichting van de parkeerplaatsen gedacht wordt aan grasstenen, en de parkeerplaatsen dus niet geheel verhard worden, wordt bij de berekening van de waterbergingsopgave daar wel van uitgegaan. Ook is rekening gehouden met ca. 1000 m² (5% van het bestemmingsvlak 'Wonen-Zorglandgoed') aan paden en verharding naar / tussen de nieuw op te richten gebouwen. Daarmee wordt er vanuit gegaan dat de oppervlakteverharding in het gebied in totaal met ca. 4.310 m² toeneemt. Concreet bekend dit dus dat er waterbergingsopgave ligt.

In feite is waterberging extra ruimte in sloten. Hiermee kan (regen)water uit de omgeving worden opgevangen. Technisch gezien is waterberging de ruimte tussen het zomerwaterpeil in de sloot en de bovenzijde van de oever. Het waterschap bepaalt aan de hand van normbuien hoeveel waterberging nodig is. Door het waterschap Rivierenland zijn hiervoor vuistregels vastgesteld (436 m³ waterberging per hectare verharding). Voor berekening van de benodigde waterberging is in principe de bui T=10+10% maatgevend. Dit is een regenbui die eenmaal per 10 jaar optreedt met 10% opslag vanwege klimaatsverandering. Bij een bui T=10+10% mag het waterpeil in de sloot in principe 0,30 meter stijgen. In het gebied Vijfheerenlanden geldt echter een maximaal toelaatbare peilstijging van 0,20 meter vanwege de beperkte drooglegging in het gebied.

Op grond van de 'vuistregel waterberging' van het waterschap is er in dit kader 188 m³ nodig (4.310 x 0,0436). Dit komt overeen met een wateroppervlak van circa 940 m² op zomerwaterpeil (0,2m peilstijging).

Deze waterbergingsopgave wordt in het plangebied gecreëerd door het terugbrengen / realiseren van waterlopen parallel aan de bestemming 'Wonen - Zorglandgoed' (ca. 2 x 200 m lang), rekening houdend met het oorspronkelijke verkavelingspatroon. In dit kader wordt ook verwezen naar de inrichtingsschets in paragraaf 4.2 van deze plantoelichting. Op grond van de beleidsregels van het waterschap krijgt deze compensatiewatergang de B-status toebedeelt. Door de bestaande watergang binnen het plangebied ten zuiden van de bestemming 'Wonen – Zorglandgoed' (C-status) op te waarderen naar een watergang met een B-status kan tevens voldaan worden aan de eis van het waterschap om een compensatiewatergang aan te laten sluiten op een watergang met een A- of B-status.

Bovendien wordt ingezet op de aanleg van natuurvriendelijke oevers en ruigte-zones aan oevers van bestaande sloten / watergangen. Hoewel de inrichting hiervan nog niet is uitgewerkt, is wel duidelijk dat de

waterbergingsopgave binnen het plangebied gerealiseerd kan worden. Met andere woorden, het plan is gezien vanuit het aspect water uitvoerbaar. Bij de uitwerking van de plannen zullen in overleg met het waterschap de Beleidsregels Keur in acht genomen worden.

Riolering en zuiveringswerken

De nieuw op te richten gebouwen dienen te worden voorzien van gescheiden afvoeren voor vuil- en hemelwater, zoals op grond van het Bouwbesluit verplicht is. Het vuile afvalwater vanuit dit nieuw aan te leggen gescheiden systeem zal op het gemeentelijke rioolstelsel nabij de Lange Waaijsteeg worden aangesloten. Via dit rioleringsysteem zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Het hemelwater van daken en verhardingen wordt afgevoerd op de nieuw aan te leggen watergangen parallel aan de bestemming 'Wonen - Zorglandgoed'. Gezien de bodemsamenstelling binnen het plangebied (vooral klei) behoort bijvoorbeeld een infiltratievoorziening immers niet tot de mogelijkheden. Daarbij is het wel van belang om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen bij het bouwen zoveel mogelijk te worden vermeden. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen dient dit nader te zijn uitgewerkt.

Vervolgtraject

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan het waterschap Rivierenland. Het waterschap adviseert positief over het plan, mits in de regels van diverse bestemmingen ook de waterhuishoudkundige voorzieningen zonder meer mogelijk worden gemaakt en in de toelichting het type watergang en de bijbehorende beschermingszone op een correcte wijze wordt benoemd. In het ontwerpbestemmingsplan zijn deze opmerkingen verwerkt. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 7.2.1 van deze plantoelichting.

5.7.4 Conclusie

Aangenomen wordt dat de beoogde planontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding.

5.8 Ecologie

5.8.1 Inleiding

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

5.8.2 Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming was tot 31 december 2016 geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet was een vertaling van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn naar nationale regelgeving. De Natuurbeschermingswet regelde de bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten. Deze wettelijke bescherming was echter

anders dan de bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of het NatuurNetwerk Nederland (NNN). Die bescherming verliep immers via het ruimtelijke ordeningsrecht (Barro, bestemmingsplannen) en niet via natuurwetgeving.

In de nieuwe Wet natuurbescherming (vanaf 1 januari 2017) blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de EHS / het NNN of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap.

Zoals ook in paragraaf 3.3 van deze plantoelichting is aangegeven is de provincie verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN en heeft zij dit in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016) vastgelegd.

5.8.3 Soortenbescherming

De soortenbescherming was tot 31 december 2016 geregeld in de Flora- en faunawet (FFW), maar maakt vanaf 1 januari 2017 ook deel uit van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb).

Net als de 'oude' FFW bevat ook de Wnb verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. Bij elk plan dat ingrijpt op dergelijke plaatsen dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten. Verboden activiteiten zijn dus nauwelijks gewijzigd.

Wel is de lijst van beschermde soorten in Wnb gewijzigd. Waar de FFW uitging van de beschermingsregimes voor 'Vogels' en 'Tabel 1,2,3 soorten' wordt in de nieuwe Wnb uitgegaan van beschermingsregimes voor 'Vogels', 'internationaal beschermde soorten' en 'nationaal beschermde soorten'.

Bij een ontheffingsaanvraag onder de nieuwe wet wordt nog steeds getoetst aan drie criteria:

- Is er sprake van bepaalde, in de wet genoemde belangen?
- Is er een 'andere bevredigende oplossing' mogelijk?
- Doet de ontheffing afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort?

Het bevoegd gezag is na inwerkingtreding van de Wnb gewijzigd: de bevoegdheden van het rijk (RVO) zijn aan de provincies overgedragen. Zij maken nu de afwegingen voor de vergunningen en ontheffingen.

Verder geldt onder de Wnb, net als onder de FFW, een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen neemt om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

5.8.4 Natuurtoets

Om te beoordelen wat de effecten zijn van de ontwikkeling van een zorglandgoed op de natuur is door ecologisch adviesbureau Ecogroen bv een

natuurtoets⁹ uitgevoerd waarbij getoetst is aan de wettelijke bescherming van natuurwaarden. Er is getoetst op de onderdelen soortbescherming, gebiedsbescherming (Natura 2000) en aan het beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland.

Het integrale onderzoek is als bijlage 4 van deze toelichting opgenomen. Hieronder zijn de belangrijkste resultaten en conclusies weergegeven.

Soortenbescherming

Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied diverse beschermde soorten (kunnen) voorkomen, namelijk broedvogels, Grote modderkruiper, Heikikker en Rugstreeppad. Overige beschermde soorten uit de Wnb worden op basis van de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens niet verwacht.

Schade aan broedvogels kan voorkomen worden door buiten het broedseizoen te werken en bij eventuele werkzaamheden in periode half februari - half maart en half juli - half december een broedvogelcheck uit te voeren.

Voor de soorten Grote modderkruiper, Heikikker en Rugstreeppad wordt nader onderzoek conform de soortenstandaarden naar de status van de soorten binnen het plangebied geadviseerd. De effecten op de soorten en het leefgebied dienen in een later stadium op basis van een specifiekere uitwerking van de plannen te worden beoordeeld.

In het plangebied komen (mogelijk) Kleine modderkruiper en Bittervoorn voor die in de voormalige FFW waren beschermd, maar inmiddels geen beschermde status meer hebben. In het kader van de algemene zorgplicht wordt een zorgvuldige werkwijze conform een goedgekeurde gedragscode geadviseerd.

In tabel 2 zijn de conclusies voor de soortbescherming samengevat.

⁹ Ecogroen bv, 'Quickscan Natuurtoets zorglandgoed Bloemendaal, Vianen', 10 maart 2017

Beschermde soort(groep)en	Locatie	Vervolgstappen
Broedvogels	In gehele plangebied te verwachten	Schade te voorkomen door te werken buiten broedseizoen, evt. broedvogelcheck bij werkzaamheden in periode half februari - half maart en half juli - half december.
Grote modderkruiper	Potentieel geschikt leefgebied in deel van watergangen binnen plangebied	Nader onderzoek.
Heikikker	Enkele watergangen in plangebied en griend	Nader onderzoek.
Rugstreeppad	Enkele watergangen in plangebied en griend	Nader onderzoek.
Kleine modderkruiper, Bittervoorn	(Potentieel) geschikt leefgebied in deel van watergangen binnen plangebied	Geen wettelijke bescherming onder de Wnb. I.h.k.v. de zorgplicht wordt een zorgvuldige werkwijze conform gedragscode geadviseerd.

Tabel 2: Conclusies soortbescherming (bron: Ecogroen bv, Quickscan Natuurtoets)

Gebiedsbescherming - Natura 2000

Het plangebied ligt niet binnen begrenzing van Natura 2000-gebied. Natura 2000-gebieden liggen op ruime afstand (>4 km). Gezien de grote afstand zijn negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor Natura 2000-gebieden uitgesloten.

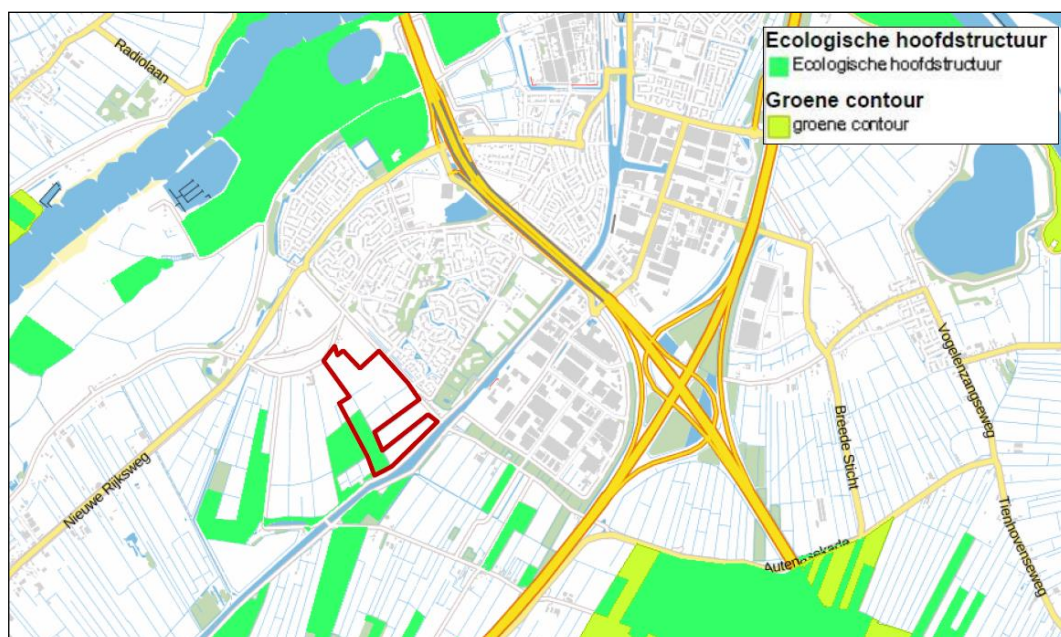
Uit de stikstofberekening blijkt dat het bestemmingsplan géén toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden heeft.

Vanuit de Wnb vormt gebiedsbescherming ten aanzien van de Natura 2000-gebieden geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Indien de plannen niet wijzigen, zijn voor realisatie van het plan te zijner tijd, geen vervolgstappen, zoals het doen van een stikstofmelding of aanvragen van een vergunning in het kader van de Wnb, nodig.

Gebiedsbescherming - Natuurnetwerk Nederland

Het onderzochte plangebied voor de natuurtoets ligt deels binnen de begrenzing van het NNN/EHS (zie figuur 25).

Mogelijk is voor aanleg van een vlonderpad (dat dus buiten het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is voorzien) een bestemmingsplanwijziging aan de orde. Een toetsing aan het EHS-beleid in de Provincie Utrecht is in dat geval aan de orde. Er is op basis van het ontwerpplan beoordeeld of de beoogde ontwikkelingen negatieve effecten hebben op de toetsingsaspecten. In tabel 3 zijn deze (mogelijke) effecten samengevat.



Figuur 25: Ligging plangebied natuurtoets (rood omlijnd) ten opzichte van de EHS. Het betreft de griend ten westen van het plangebied voor het voorliggende bestemmingsplan waarbinnen een vlonderpad is beoogd (bron: Ecogroen bv, Quicksan Natuurtoets)

Criterion	(Mogelijke) effecten
Bestaande en potentiële waarden van het ecosysteem	Mogelijk negatief effect: verstoring in aanleg- en gebruiksfase.
De robuustheid en aaneengeslotenheid	Geen negatief effect.
De aanwezigheid van bijzondere soorten	Mogelijk negatief effect: indien sprake is van (mogelijke) aantasting van (potentieel) leefgebied dienen maatregelen (i.h.k.v. soortbescherming Wnb) genomen te worden om schade te voorkomen.
De verbindingsfunctie voor soorten en ecosystemen	Ontwerp vlonderpad nader uitwerken om eventuele barrièrewerking (m.n. zoogdieren en amfibieën) nader te beoordelen/ mitigeren.
Behoud van oppervlakte	Onderzoeken of aanleg vlonderpad past binnen vigerende bestemmingsplan. Ontwerp vlonderpad en werkzaamheden in griend nader specificeren om effect op oppervlakte EHS nader te kunnen beoordelen.
Behoud van samenhang	Ontwerp vlonderpad en werkzaamheden in griend nader specificeren om effect op samenhang (m.n. verbindingsmogelijkheden) nader te kunnen beoordelen.

Tabel 3: Conclusies soortbescherming (bron: Ecogroen bv, Quicksan Natuurtoets)

Indien in de vervolgfase nog steeds uitgegaan wordt van de aanleg van het vlonderpad, is het van belang dat het ontwerp van het vlonderpad en de werkzaamheden in de griend nader worden uitgewerkt. Vervolgens dient op

basis van bovenstaande globale effectbeschrijving een nadere beoordeling te worden uitgevoerd om te beoordelen of er sprake is of kan zijn van (significante) aantasting. Indien sprake is van negatieve effecten dienen mitigerende maatregelen te worden genomen om schade te beperken danwel te voorkomen.

5.8.5 Conclusie

Bij de verdere uitwerking van de beoogde planontwikkeling is in het kader van de Wnb (soortbescherming) nader ecologisch onderzoek nodig.

5.9 Archeologie

5.9.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed was tot voor kort vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988, met een nadere uitwerking in de Wet op de Archeologische MonumentenZorg (Wamz) uit 2007.

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 ten aanzien van het archeologisch erfgoed is vervangen. Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven echter onverminderd van kracht. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Gemeentelijk beleid

Om de archeologische belangenafweging op adequate en verantwoorde wijze structureel te kunnen maken, heeft de gemeente Vianen reeds in 2007 een archeologische beleidskaart op laten stellen voor haar grondgebied. Deze beleidskaart is in 2012 geactualiseerd.

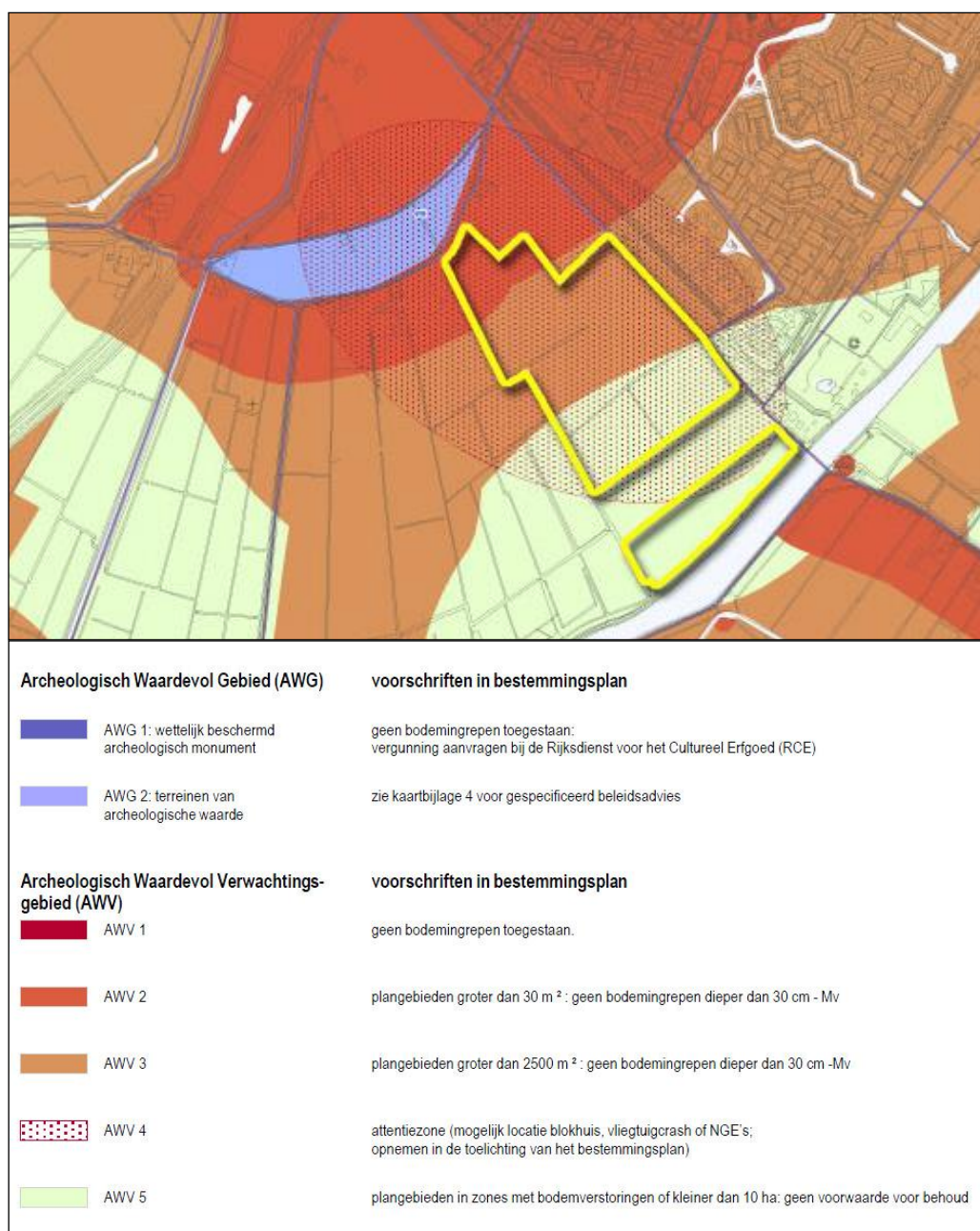
Op de archeologische beleidskaart staan archeologische waarden en archeologische verwachtingszones aangegeven waaraan beleidsregels zijn gekoppeld. In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep. Indien een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakte-ondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient archeologisch onderzoek conform de Archeologische MonumentenZorg-cyclus (AMZ-cyclus) te worden uitgevoerd.

5.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Op grond van de vernieuwde archeologische beleidskaart blijkt dat het meest noordelijk deel van het plangebied deel uitmaakt van 'Archeologisch Waardevol Verwachtingsbied 2' (AWV 2) en het gebied zuidelijk daarvan (tot

aan de) deel uitmaakt van 'Archeologisch Waardevol Verwachtingsbied 3' (AWV 3). In figuur 26 is dit in beeld gebracht.

De bestemming 'Wonen – Zorglandgoed' ligt binnen AWV 3. Omdat binnen deze bestemming bebouwing met een totale bebouwde oppervlakte van maximaal 2.250 m² is toegestaan, valt deze onder de vrijstellingsgrens voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek. Daarbij wordt er vanuit gegaan dat de bijbehorende grondwerkzaamheden voor de inrichting van het aangrenzende erf (toegangsweg, paden, parkeerplaatsen) niet dieper reiken dan 30 cm onder het huidige maaiveld.



*Figuur 26: Uitsnede van de archeologische beleidskaart ter hoogte van het plangebied (in geel) met bijbehorende archeologische beleidsregimes
(bron: Archeologische beleidskaart, gemeente Vianen: Een vernieuwde blik op Vianen. RAAP-rapport 2169, kaartbijlage 8)*

Indien de grondwerkzaamheden wel dieper reiken dan 30 cm onder het huidige maaiveld, dient vooraf archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. In voorliggend bestemmingsplan is het vernieuwde archeologische beleidsregime vertaald door een tweetal dubbelbestemmingen, 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3', op te nemen. Daarmee zijn de archeologische belangen geborgd. De opbouw van deze regels (waaronder de criteria voor vergunningverlening) zijn afgestemd op het bestemmingsplan 'Landelijk gebied'.

Tot slot wordt opgemerkt dat het plangebied (deels) is gelegen in een attentiezone. Deze attentiezone is op de archeologische beleidskaart van de gemeente Vianen gemarkeerd als een 'Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 4 (AWV 4)'. Reden is een mogelijke vliegtuigcrash uit de Tweede Wereldoorlog in de polder Bloemendaal.



Figuur 27: Ligging Attentiezone in verband met mogelijke mogelijke vliegtuigcrash

5.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt op voorhand geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Indien er grondwerkzaamheden plaatsvinden die wel buiten de vrijstellingsgrenzen voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek vallen, gebaseerd op het gemeentelijk archeologisch beleid en in voorliggend bestemmingsplan geborgd met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3', dan dient vooraf wel een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

5.10 Cultuurhistorie

5.10.1 Algemeen

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.

Besluit ruimtelijke ordening

Door de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) per 1 januari 2012 dienen gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen ook rekening te houden met de cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorische structuren Provincie Utrecht

De provincie Utrecht heeft in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) een Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) vastgelegd. De CHS bestaat uit samenhangende, historisch waardevolle structuren van bovenlokaal belang. Het zijn ruimtelijk herkenbare, dan wel in de ondergrond

aanwezige structuren die kenmerkend zijn voor een bepaalde periode of ontwikkeling.

Gemeentelijk beleid

Het cultuurhistorisch beleid van de gemeente Vianen is vastgelegd in de erfgoednota 'Vianen eigen weg voor erfgoed' (2008). In aanvulling op deze nota is er een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld.

5.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen een door de provincie aangewezen Cultuurhistorische Hoofdstructuur.

Ook op grond van de cultuurhistorische waardenkaart van Vianen blijkt dat binnen het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn. De ten noordoosten van het plangebied gelegen Lange Waaijsteeg met begeleidende bomen is op de kaart cultuurhistorische waardenkaart aangeduid als hoofdstructuurlijn (oude weg /bomenrij) die samenhangt met de middeleeuwse ontginning van het gebied. Doordat deze historische structuur buiten het plangebied voor de ontwikkeling van het zorglandgoed valt, wordt deze niet aangetast. De aanwezigheid van de Lange Waaijsteeg met haar historische verwijzing én landschappelijke kwaliteiten vormt eerder een meerwaarde voor de planontwikkeling.

Ten westen van het plangebied ligt het buurtschap Helsdingen dat in de 13^e - 14^e eeuw is ontstaan. Deze nederzetting wordt in de begeleidende tekst van de cultuurhistorische waardenkaart als volgt beschreven:

"Helsdingen vormt nu nog een zeer gaaf voorbeeld van een gestrekt esdorp, met evenwijdige Voor- en Achterweg die in de lengterichting van de oeverwal liggen en die vorksgewijs op elkaar aansluiten. Van oudsher lagen de boerenerven verspreid langs deze twee wegen. Het achterliggende land wordt gekenmerkt door een afwisseling van grasland, akkerland en enkele boomgaarden in een onregelmatige blokverkaveling. Doordat het buurtschap is gelegen op een oude oeverwal is het hoogteverschil in het landschap hier op diverse punten goed te ervaren. In het buurtschap zijn diverse boerderijen gelegen. Sommige nog met een hooiberg."

Het buurtschap zelf ligt buiten het plangebied. Een deel van het achterliggende land maakt wel deel uit van het voorliggend bestemmingsplan. Zoals uit de planbeschrijving in paragraaf 4.3 van deze plantoelichting blijkt, wordt de landschappelijke inpassing van het zorglandgoed deels gebruikt om de oorspronkelijke landschappelijke karakteristieken, met het contrast tussen de stroomrug (hoger, besloten karakter) en het veenweidelandschap (lager, openheid), te herstellen en te versterken. Dit wordt zichtbaar gemaakt door het aanleggen van nieuwe hoogstamfruitboomgaarden op de stroomrug (o.a. aansluitend op de boomgaard aan de Helsdingse Achterweg), knotbomen langs de waterkant en de grienden op de lagere delen ten zuidwesten van het plangebied. De ruimtelijke belevingswaarde en de dieptewerking wordt daarmee versterkt.

Door het toevoegen van deze landschapselementen wordt bovendien het oorspronkelijke verkavelingspatroon en bijbehorende kavelrichting gerespecteerd. In dit kader wordt ook verwezen naar de rapportage 'Zorglandgoed Polder Bloemendaal' van de ErvenConsulenten waarin een

uitgebreid overzicht staat van de (cultuurhistorische) kwaliteiten en kansen. Deze rapportage is als bijlage 1 bij de plantoelichting is gevoegd.

In de bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingen Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap' en 'Agrarisch' is het behoud en ontwikkeling van de landschappelijke karakteristiek ook expliciet benoemd.

5.10.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.11 Kabels en leidingen

5.11.1 Toetsingskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden, de zogenaamde belemmerende stroken.

Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- a. gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- b. aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- c. defensiebrandstoffen;
- d. warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Voor hoogspanningsverbindingen is het beleidskader beschreven in het 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen' (Min. VROM d.d. 5 oktober 2005). Hierin adviseert de Staatssecretaris van VROM het in acht nemen van een veiligheidszone, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Voor zendmasten (omroep/GSM/UMTS) zijn in de EU-publicatie 1999/519/EG blootstellingslimieten aanbevolen voor personen die permanent in de nabijheid van zendmasten verblijven. Nederland heeft deze aanbeveling overgenomen en opgenomen in de Telecommunicatiewet.

5.11.2 Relatie met het plangebied

Binnen het plangebied is ten zuiden en parallel aan de Lange Waaijsteeg een brandstofleiding van de Defensie Pijplijn Organisatie gelegen. Hiervoor is een dubbelbestemming 'Leiding - Brandstof' opgenomen (zie ook paragraaf 5.4.2), met een beschermingszone van 5 meter aan weerszijden van de leiding. Andere (planologisch) relevante leidingen zijn niet aanwezig.

Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de (directe) omgeving van het plangebied ook geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

Bovendien zijn er in de omgeving van het plangebied geen hoogspanningsverbindingen gesitueerd.

5.12 Duurzaamheid

Nationale wetgeving

Het nationaal duurzaamheidsbeleid voor nieuwbouwprojecten richt zich voornamelijk op zuinig gebruik van fossiele energie en de inzet van hernieuwbare energiebronnen. Hiermee kan de CO₂-uitstoot en daarmee klimaatverandering beperkt worden. In dit kader zijn er in het Bouwbesluit (d.d. 1 januari 2015) eisen gesteld aan nieuwe gebouwen, zoals:

1. Een minimale isolatiewaarde van $R_c=3,5$ voor dichte uitwendige scheidingsconstructies;
2. Een maximale U-waarde van 1,65 voor ramen (glas en kozijn) en deuren;
3. Een maximale Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekend te worden middels de EPG methodiek.

Voor woningen geldt vanaf 1 januari 2015 een EPC van 0,4. In 2020 wordt deze verder aangescherpt en streeft men naar een EPC = 0,0. Bij een EPC van 0 is een gebouw energieneutraal.

4. Milieuprestatie Gebouw (MPG), voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m².

Toetsing ten aanzien van het wettelijk kader vindt plaats in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen. Om te voldoen aan punt 1 t/m 3 dient er bij de aanvraag omgevingsvergunning een EPC-berekening aangeleverd te worden. Voor de MPG kan er gekozen worden voor het indienen van een SBK-bewijs of voor het uitvoeren van een berekening met bijvoorbeeld GPR-gebouw. Voor GPR-gebouw is een gratis licentie beschikbaar via de Omgevingsdienst.

Provinciaal beleid

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening wordt het aspect duurzaamheid ook belicht. Hierin is aangegeven (in artikel 3.1 lid 3) dat de toelichting op een ruimtelijk plan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Deze bepaling heeft echter betrekking op het bestaand stedelijk gebied. Omdat het plangebied tot de kernrandzone behoort, als onderdeel van het landelijk gebied, is deze provinciale eis niet van toepassing.

Gemeentelijk beleid

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 in 2015 de 'Visie Duurzaamheid Vianen 2016-2021' en de 'Woonvisie 2015-2018' vastgesteld. In deze visies wordt het volgende aangegeven:

- Minimaal GPR 8 op thema's Milieu en Energie opnemen in anterieure overeenkomst bij nieuw te ontwikkelen woningbouwprojecten;
- Streven naar alle woningbouwprojecten (nieuwbouw) klimaatneutraal.

De gemeente Vianen heeft voor het duurzaam bouwen het GPR Gebouw[®] aangeschaft. Dit instrument vertaalt concrete maatregelen in een prestatiescore voor duurzaam bouwen. Scores variëren van 0 t/m 10. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de thema's energie, milieu, gebruikskwaliteit, gezondheid en toekomstwaarde. Gebouwwontwerpen kunnen

getoetst worden aan een van te voren bepaald ambitieniveau door de maatregelen in te voeren in het online instrument GPR Gebouw[®]. De gemeente stelt het instrument kosteloos beschikbaar voor ontwikkelaars, architecten, bouwers e.d.

Toetsing aan het gemeentelijk beleid vindt plaats in de fase aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen op basis van een berekening met de tool GPR Gebouw[®].

5.12.1 Relatie met het plangebied

Bij de uitwerking van het inrichtingsplan voor het zorglandgoed en bij het ontwerp van de gebouwen wordt rekening gehouden met de duurzaamheidsambities en –eisen uit de 'Visie Duurzaamheid Vianen 2016-2021' en de 'Woonvisie 2015-2018'.

De op te stellen anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer zal hierover ook een passage bevatten.

5.13 Toetsing aan mer-wetgeving

5.13.1 Beleid en regelgeving

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is dit geregeld.

Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is planm.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Een bestemmingplan (of wijzigingsplan) kan planm.e.r.-plichtig zijn. Dit is het geval als het plan kaders stelt voor latere m.e.r.-plichtige activiteiten en/of als voor het plan een passende beoordeling nodig is. Daarnaast kan een plan ook m.e.r.-plichtig zijn als er een concreet (bouw)plan ter uitvoering ligt.

Op grond van artikel 2.5, sub b, van het Besluit m.e.r. moet het bevoegd gezag aan de hand van de selectiecriteria als bedoeld in de bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectrapportage nagaan of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. De criteria van bijlage III van de richtlijn betreffen:

- kenmerken van het project;
- plaats van het project;
- kenmerken van het potentiële effect.

5.13.2 Beoordeling plan

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer (onderdeel D11.2 "Stedelijk ontwikkelingsproject", van het Besluit m.e.r.).

Omdat het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een zorglandgoed valt deze ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarde.

Opgemerkt dient te worden dat voor nieuwe activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu.

Gelet op de kenmerken van het plan, zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de beoogde natuurontwikkeling in de Polder Bloemendaal als onderdeel van het zorglandgoed, en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Dit blijkt ook uit de beschrijvingen en onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen.

5.13.3 Conclusie

Voor dit bestemmingsplan is geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Algemeen

6.1.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken, worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkkterreinen. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden. Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

6.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, evenals de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes, zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), aangevuld met de kadastrale kaart.

6.3 Artikelgewijze toelichting

In deze paragraaf worden de artikelen uit de planregels kort toegelicht.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Voor de begripsomschrijvingen is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Landelijk gebied'.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht dienen te worden genomen, moeten worden gemeten.

Ook hiervoor geldt dat is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Landelijk gebied'.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap

Nagenoeg alle gronden in het plangebied hebben de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap gekregen, mede ten behoeve van de versterking/ontwikkeling van natuur en landschap. Alleen de gronden met het bebouwingscluster hebben de bestemming 'Wonen - Zorglandgoed' gekregen. In het geldende bestemmingsplan hadden deze gronden een agrarische bestemming. Met de toevoeging van waarden van natuur en landschap is beoogd de versterking/ontwikkeling van natuur en landschap mogelijk te maken en deze vervolgens ook in stand te houden.

Deze gronden zullen een agrarisch (hoofd)gebruik in de vorm van akker of grasland behouden, waarbij ook nadrukkelijk wordt ingezet op de versterking van de landschappelijke karakteristiek van het open weidekarakter van het komgebied en de overgangsgebieden van oeverwal / stroomrug tot komgronden.

De ontwikkeling van natuurwaarden wordt vooral gezocht in de vorm van waardevolle water- en oevervegetaties, bloemrijke graslanden, ruigten aan de randen van de akkers en graslanden.

Bovendien zijn diverse ondergeschikte functies toegestaan, zoals wandel- en fietspaden en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen. Daarmee wordt aangesloten bij de bestemmingsomschrijving uit het bestemmingsplan 'Landelijk gebied'.

Het behoud en herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden wordt planologisch geborgd door diverse werken en werkzaamheden vergunningplichtig te stellen.

In de bestemming zijn geen agrarische bedrijven gelegen, maar uitsluitend akkerland en grasland. Daarom zijn binnen deze bestemming alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van terreinafscheidingen toegestaan. Dit sluit aan op de bouwregels van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied'. Wel is via een afwijkmogelijkheid een schuilstal voor het hobbymatig houden van dieren toegestaan.

Binnen deze bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap' is het beoogde recreatieve medegebruik met aanduidingen geregeld. Zo is een

aanduiding opgenomen voor het beoogde dagrecreatieve gebruik van de nieuwe fruitboomgaard tussen de Lange Waaijsteeg en het aangrenzende erf van het zorglandgoed. Deze openbaar toegankelijke dagrecreatieve voorzieningen bij het aangrenzende zorglandgoed zijn nader aangeduid met 'dagrecreatie (dr)'.

Verder is binnen deze bestemming ook de nieuw aan te leggen hoogstamfruitboomgaard op de stroomrug mogelijk gemaakt (o.a. aansluitend op de boomgaard aan de Helsdingse Achterweg) met daarbinnen de coöperatieve moestuin. Laatstgenoemde is middels de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – moestuin (sr-moe)' nader aangeduid.

De hoogstamfruitbomen vormen daarbij een belangrijke landschappelijke karakteristieke waarde van de ter plaatse aanwezige stroomrug. In de bestemmingsomschrijving zijn deze aangeduid als 'specifieke vorm van natuur – landschapselement (sn-lan)'. Na aanleg is het beleid ook gericht op instandhouding van deze boomgaarden.

Ook is de toegangsweg van het aangrenzende zorglandgoed en de recreatieve voorzieningen middels de aanduiding 'ontsluiting' aangegeven. Het betreft de hoofdontsluiting op de Lange Waaijsteeg, in het verlengde van 't Zand.

Overige ontsluitingen en verhardingen groter dan 30m² zijn vergunningplichtig. Alleen als dat niet ten koste van de hoogstamboomgaard gaat, zijn deze toegestaan.

Er zijn binnen deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Ten behoeve van de moestuin is hierop een uitzondering gemaakt en is 1 berging toegestaan met een oppervlakte van 20 m², een maximum goothoogte van 3 meter en een maximum bouwhoogte van 5 meter.

Artikel 4 Wonen - Zorglandgoed

Deze bestemming geldt voor het privé deel van het zorglandgoed, bestaande uit het nieuwe bebouwingscluster en bijbehorende erven, tuinen en parkeervoorzieningen.

Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat het beoogde zorglandgoed de opmaat is voor een verdere verstedelijking van het gebied. Hierop is in de specifieke gebruiksregels expliciet aangegeven dat het gebruik van de gronden voor de bouw van een woonwijk verboden is.

In de bouwregels is bepaald dat de bebouwde oppervlakte van gebouwen ten behoeve van het zorglandgoed (hoofd- en bijgebouwen) in totaal niet meer dan 2.250 m² mag bedragen. Om de ensemblewerking van een landgoed te benadrukken is daarbij aangegeven dat maximaal 2 hoofdgebouwen zijn toegestaan, gecombineerd met maximaal 3 bijgebouwen en een beheerderswoning. Ook de maximaal toegestane goot- en bouwhoogten zijn daarbij vastgelegd.

Binnen de hoofdgebouwen zijn in totaal niet meer dan 32 wooneenheden toegestaan.

Artikel 5 Leiding - Brandstof

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor de bestaande brandstofleiding ten zuiden van en parallel aan de Lange Waysteeg. De beschermingszone van 5 meter aan beide zijden van de leiding is in de verbeelding (analoge plankaat)

opgenomen. Daarbinnen mag zonder toestemming van de leidingbeheerder niet worden gebouwd of aangelegd.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een archeologische verwachting. De indeling naar waarde komt overeen met het archeologiebeleid van de gemeente Vianen, vertaald in de geactualiseerde archeologische beleidskaart (2012).

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 30 m². Ook indien sprake is van vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing is het vooraf uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet nodig.

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 30 m².

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een (middelhoge) archeologische verwachting. Net als in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' is een vergunningplicht opgenomen, met dien verstande dat de ondergrens voor een vergunningplicht voor archeologisch onderzoek op 2.500 m² is gesteld.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor de bestaande waterkering langs het Merwedekanaal. Ter bescherming van de waterkerende functie is een beschermingszone opgenomen waarbinnen alleen met toestemming van de beheerder van de waterkering mag worden gebouwd of aangelegd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

De anti-dubbeltelbepaling beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het

aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan.

Door het "overhevelen" van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijkens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 10 Algemene bouwregels

In dit artikel is een 'standaard' regeling voor ondergronds bouwen opgenomen, zoals die ook in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' geldt, evenals een nadere bepaling voor het oprichten van bebouwing langs wegen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel voorziet in afwijkingsregels die kleine afwijkingen middels een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan mogelijk maken, indien daar behoefte aan is.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

Artikel 13 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. In dit kader wordt in dit artikel verwezen naar de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen' van 23 april 2013 bepaald. Indien deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

In artikel 3.2.1 van het Bro zijn standaardregels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik. Deze maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Artikel 15 Slotregel

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het onderhavige bestemmingsplan.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een nieuw plan / initiatief dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) inzicht gegeven te worden in de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien is het op grond van artikel 6.12 van de Wro het verplicht voor gronden waarvoor een bestemmingsplan wordt opgesteld een exploitatieplan vast te stellen. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

7.1.2 Planspecifiek

De ontwikkeling van Zorglandgoed Bloemendaal betreft een particulier initiatief, waarbij alle kosten voor rekening komen van de initiatiefnemer. De gemeente Vianen en de initiatiefnemer zullen voor dit plan een anterieure overeenkomst sluiten met betrekking tot de financiële afhandeling van het plan alvorens het plan wordt vastgesteld. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt over de aanleg en duurzame instandhouding van het landgoed en het verhaal van (eventuele) planschade. Fasering en het stellen van eisen als bedoeld in artikel 6.13 van de Wro is niet noodzakelijk. Voor de gemeente zijn derhalve aan de ontwikkeling van dit plan geen kosten verbonden. Hiermee kan afgezien worden van het vaststellen van een exploitatieplan. De economische uitvoerbaarheid van dit initiatief is met het afsluiten van de anterieure overeenkomst aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Voorbereidingsfase

Inspraak

Op 3 maart 2016 is er door de initiatiefnemer een informatieavond gehouden voor omwonenden, belangstellenden en ouders van kinderen met een beperking. Op deze avond heeft de initiatiefnemer laten zien hoe zij het zorglandgoed willen vormgeven en is ook de beoogde bouwlocatie langs de Lange Waaijsteeg (model 'Boomgaard') gepresenteerd. Diverse opmerkingen en suggesties op de informatieavond hebben geleid tot een aanpassing van het model, wat heeft geresulteerd in het integrale schetsontwerp uit paragraaf 4.2 van deze plantoelichting.

Als uitwerking van dit schetsontwerp zal er bovendien nog een ontwerpessie met omwonenden worden gehouden.

Op basis van het bovenstaande, in combinatie met de bepalingen uit de gemeentelijke inspraakverordening, is besloten om geen inspraakprocedure

op het bestemmingsplan te voeren. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is inspraak ook niet verplicht.

Eventuele reacties op het bestemmingsplan kunnen ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend in de vorm van zienswijzen.

Vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de wettelijke overlegpartners. In dit kader is hen het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden.

Van de provincie Utrecht en het waterschap Rivierenland is een reactie ontvangen.

Reactie Provincie Utrecht

De provincie heeft het voorliggende bestemmingsplan getoetst aan eventuele strijdigheden met de provinciale ruimtelijke belangen zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028, herijking 2016 (PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013, herijking 2016 (PRV).

In eerdere reacties heeft de provincie aangegeven dat ter onderbouwing van het voornemen om een zorglandgoed te realiseren, een kernrandzonevisie als bedoeld in de PRS/PRV opgesteld dient te worden. In deze visie zou moeten blijken dat het plan voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst behaald wordt. De mening van de gemeente dat de reeds opgestelde landschapsvisie als afwegingskader zou kunnen dienen voor dergelijke initiatieven en dat een afzonderlijke kernrandzonevisie niet nodig is, werd niet gedeeld.

Echter, het provinciale kernrandzonebeleid is bij de herijking aangepast, in die zin dat het opstellen van een afzonderlijke kernrandzonevisie niet meer wordt vereist. De aanvaardbaarheid van initiatieven zal moeten blijken uit een brede ruimtelijke onderbouwing in de toelichting op het bestemmingsplan.

In dit kader constateert de provincie dat deze elementen in de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen, waarmee al voor een groot deel voldaan wordt aan het vereiste in artikel 3.5 van de PRV.

Wel dient nog inzichtelijk gemaakt te worden wat de redelijke verhouding is tussen kwaliteitsverbetering en stedelijke ontwikkeling. Mogelijk biedt het integrale schetsontwerp op bladzijde 31 van de toelichting dat inzicht, maar omdat deze niet als bijlage bij het plan is opgenomen, is hierover nog niet geoordeeld.

Behalve deze bovengenoemde opmerking, geeft het plan vanuit de optiek van het provinciaal belang verder géén aanleiding tot verdere opmerkingen.

Reactie gemeente

De opmerking dat een afzonderlijke kernrandzonevisie op grond van de herijking van de PRV niet meer verplicht wordt gesteld, wordt door de gemeente positief ontvangen. De tekst in paragraaf 3.2.1 en 3.2.2 van deze plantoelichting wordt op dit aspect daar waar nodig aangepast. Verder blijft de gemeente van mening dat de 'Landschapsvisie van

Vianen - Oog voor het landschap' als een integrale visie voor de kernrandzone gezien dient te worden, doordat in deze visie de kernrandzones worden begrensd en tevens wordt aangegeven op welke wijze de huidige kwaliteit wordt geborgd of kan worden verbeterd. In dit kader wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2 van deze plantoelichting. Daarin is ook aangegeven dat de ontwikkeling van het zorglandgoed als zijnde een kleinschalige stedelijke functie beschouwd kan worden.

Op grond hiervan, alsmede de beschrijving in paragraaf 4.3 van deze plantoelichting en de daarin opgenomen inrichtingsschets is de gemeente van mening dat de planontwikkeling bijdraagt aan de versterking van cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische, recreatieve en economische kwaliteiten van het gebied en haar omgeving. Om nog beter inzicht te bieden in wat een redelijke verhouding is tussen kwaliteitsverbetering en stedelijke ontwikkeling, zal het genoemde integrale schetsontwerp ook als bijlage bij de plantoelichting worden gevoegd.

Reactie Waterschap Rivierenland

Het waterschap heeft enkele opmerkingen en aandachtspunten op de regels en toelichting van het bestemmingsplan.

Gevraagd wordt om in de regels van de bestemmingen 'Agrarisch met waarde – Natuur en Landschap', 'Recreatie – Zorglandgoed' (thans 'Agrarisch' met dagrecreatief medegebruik, en 'Wonen – Zorglandgoed' onder 3.1 sub m, 4.1 sub j en 5.1 sub c ook waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk te maken.

Op pagina 48 van de toelichting (waterparagraaf) wordt onder het kopje 'Algemeen' de typen watergangen (A, B en C) in en nabij het plangebied benoemd. Gevraagd wordt om hierbij ook de bijbehorende beschermingszones aan te geven.

Onder het kopje 'Waterkwantiteit' worden correct de A- en C watergangen benoemd. Gevraagd wordt om ook de B-watergang aan de oostzijde van het plangebied te benoemen. Hoewel de genoemde A-watergang buiten de planbegrenzing ligt, dient er rekening mee gehouden te worden dat de beschermingszones van de watergangen wel binnen het plangebied vallen.

Onder het kopje 'Veiligheid en waterkeringen' wordt aangegeven dat het waterschap akkoord is om de regionale waterkering te bestemmen met de bestemming 'Waterstaat – Waterkering' en daarmee aan te sluiten op omliggende bestemmingsplannen. Wel wordt gewezen op deze beschermingszone die conform het BARRO met de bestemming Vrijwaringszone Dijk-1 bestemd moet worden. Gevraagd wordt om bij een herziening / actualisering van het bestemmingsplan de bestemmingen conform de dan geldende regelgeving toe te passen.

Onder het kopje 'Waterberging / watercompensatie' wordt aangegeven om de compensatieopgave te realiseren in open water. Opgemerkt wordt dat compensatiewatergangen minimaal een B-status toebedeeld krijgen en moeten aansluiten op een watergang met een A- of B-status.

Verder wordt door het waterschap nog ingegaan op een aantal onderhoudsaspecten en voorstellen gedaan wanneer het gebied opnieuw

wordt ingericht, onder andere met betrekking tot schouwpaden, realisatie van bruggen en dammen, wandelpaden en oversteekplaatsen.

Het waterschap adviseert positief over het plan, mits in de regels de waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk worden gemaakt en in de toelichting het type watergang en haar beschermingszone op een correcte wijze wordt benoemd.

Verder wordt verzocht het waterschap te betrekken bij de verdere procedure van het plan en wordt aangegeven dat bij de uitvoering van het plan een watervergunning van het waterschap vereist is.

Reactie gemeente

De regels onder 3.1 sub m, 4.1 sub j en 5.1 sub c worden aangevuld met waterhuishoudkundige voorzieningen.

De toelichting / waterparagraaf wordt aangevuld met het type watergang en de bijbehorende beschermingszone. De opmerking over de beschermingszone van de regionale waterkering zal bij een eventuele actualisering van de bestemmingsplannen aan de orde komen.

De genoemde aandachtspunten in het kader van de onderhoudsaspecten zullen bij de uitwerking van de plannen nader geconcretiseerd worden. De gemeente en initiatiefnemer zullen hierover te zijner tijd, na dat het bestemmingsplan is vastgesteld, met het waterschap in gesprek gaan. Daarbij zullen ook de benodigde watervergunningen aan de orde komen.

7.2.2 Ontwerpfase

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zorglandgoed Bloemendaal' heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 26 april 2017 tot en met 6 juni 2017 (zes weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn in totaal 16 schriftelijke zienswijzen ingekomen bij de Gemeenteraad van Vianen.

De zienswijzen zijn beantwoord in een afzonderlijke Nota van Zienswijzen. Deze Nota van Zienswijzen is als bijlage achter deze toelichting opgenomen.

7.2.3 Vaststellingsfase

Op 20 maart 2018 heeft de gemeenteraad van Vianen de Crisis- en herstelwet van toepassing verklaard op het bestemmingsplan, het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld alsmede de bijbehorende Nota van Zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1 Zorglandgoed Polder Bloemendaal

ErvenConsulenten, januari 2016.

**Bijlage 2 Landschapsstudie Helsdingse Achterweg / Lange
Waaijsteeg te Vianen**

BWZ Ingenieurs bv, 13 mei 2013.

**Bijlage 3 Ontwikkeling zorglandgoed Polder Bloemendaal te
Vianen -akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**

Alcedo bv, 20 februari 2017.

**Bijlage 4 Natuurtoets Zorglandgoed Bloemendaal,
Vianen**

Ecogroen bv, 24 juli 2017.

Bijlage 5 Zorglandgoed Bloemendaal - Schetsontwerp

BWZ Ingenieurs bv, april 2016.

Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek Helsdingse Achterweg Vianen

Van der Poel B.V., 7 februari 2018.

Bijlage 7 Rapport Wonen en zorg regio Lekstroom

Atrivé, 6 juli 2017.

**Bijlage 8 Bijlagenrapport: Wonen en zorg regio Lekstroom -
Uitkomsten per gemeente: Houten, IJsselstein, Lopik,
Nieuwegein en Vianen**

Atrivé, 6 juli 2017.

Bijlage 9 Nota van Zienswijzen.

Gemeente Vianen / mRO, 15 maart 2018.