

TOELICHTING

VAN HET

***ONTWERP* BESTEMMINGSPLAN**

**SCHOOLSTRAAT 6 EN WALSLAND 51,
VIANEN**

GEMEENTE VIJFHEERENLANDEN

Opdrachtnummer : 99.542

IDnr. : NL.IMRO.1961.BPVISchoolstraat6-ON01

Datum : november 2023

Versie : 3

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. :

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	4
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	4
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED.....	4
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	5
1.4	LEESWIJZER.....	7
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	8
2.1	INLEIDING.....	8
2.2	BESTAANDE SITUATIE.....	8
2.3	NIEUWE SITUATIE	13
3	BELEIDSKADER	18
3.1	INLEIDING.....	18
3.2	RIJKSBELEID	18
3.3	PROVINCIAAL BELEID	20
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	22
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	29
4.1	INLEIDING.....	29
4.2	GELUID	29
4.3	LUCHTKWALITEIT	31
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	33
4.5	EXTERNE VEILIGHEID	34
4.6	BODEM	36
4.7	WATER	38
4.8	ECOLOGIE	42
4.9	ARCHEOLOGIE	47
4.10	CULTUURHISTORIE	49
4.11	KABELS EN LEIDINGEN.....	51
4.12	VERKEER EN PARKEREN.....	51
4.13	DUURZAAMHEID	54
4.14	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	56
5	JURIDISCHE ASPECTEN	58
5.1	INLEIDING.....	58
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	59
5.3	TOELICHTING OP DE ARTIKELN	59
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	63
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	64
7.1	VOORBEREIDINGSFASE	64
7.2	TER INZAGE LEGGING ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	64
7.3	VASTSTELLING.....	65
	BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	66
	BIJLAGE 1 GELUIDONDERZOEK WEGVERKEER	
	BIJLAGE 2 VERKENNEND BODEMONDERZOEK EN ASBESTONDERZOEK	
	BIJLAGE 3 QUICKSCAN WET NATUURBESCHERMING	

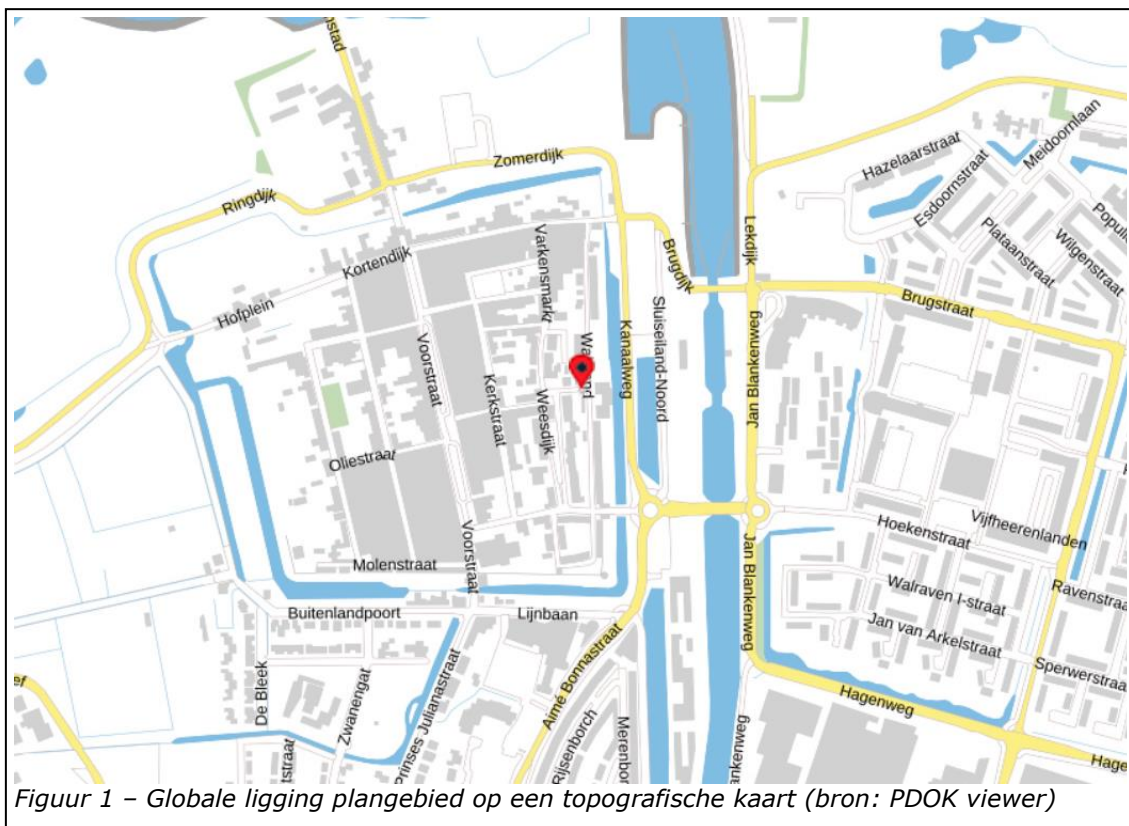
- BIJLAGE 4 NADER SOORTENONDERZOEK (VLEERMUIZEN, STEENMARTER, GIERZWALUW EN HUISMUS)
- BIJLAGE 5 STIKSTOFDEPOSITIEONDERZOEK
- BIJLAGE 6 DIGITALE WATERTOETS
- BIJLAGE 7 ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK
- BIJLAGE 8 AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Stichting LEKSTEDewonen uit Vianen is voornemens om de locatie op de hoek van de Schoolstraat – Walsland in Vianen te herontwikkelen. Het betreft een herstructurering van de percelen Schoolstraat 6 en Walsland 51, waar nu één woning (Schoolstraat 6) en een houten schuur (Walsland 51) aanwezig zijn. De betreffende woning voldoet niet meer aan de hedendaagse wooneisen. Het voornemen is over te gaan tot sloop en nieuwbouw. En om het plan te optimaliseren wordt ook het naastgelegen perceel met de schuur betrokken bij het plan. Het programma bestaat daarmee uit twee nieuwe gebouwen; één nieuw gebouw georiënteerd op de Schoolstraat met daarin 2 sociale huurappartementen (een zogenaamde beneden- en bovenwoning) én een nieuwe 'schuurwoning' georiënteerd op de Walsland met daarin 2 grondgebonden eengezinswoningen.

Hoewel de betreffende percelen in het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad' al wel een woonbestemming hebben, past het beoogde bouwplan niet binnen de bijbehorende bouwregels. Om de vier nieuwe woningen te kunnen ontwikkelen dient een planologische procedure te worden doorlopen. Het voorliggende bestemmingsplan 'Schoolstraat 6 en Walsland 51, Vianen' voorziet hierin.



1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de binnenstad van Vianen, op de hoek van de Schoolstraat – Walsland. Het betreft de percelen Schoolstraat 6 en Walsland 51, kadastraal

bekend als gemeente Vianen, sectie A, nrs. 3074 en 3265 (gedeeltelijk). De begrenzing van het plangebied is afgestemd op een combinatie van de grenzen uit het vigerende bestemmingsplan, de kadastrale grenzen en het inrichtingsplan dat specifiek voor deze ontwikkeling is opgesteld. Het plangebied heeft een omvang van ca. 370 m².

In bijgaande figuren 1 en 2 zijn de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 2 – Begrenzing plangebied op een luchtfoto, in combinatie met de kadastrale kaart (bron: PDOK viewer)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

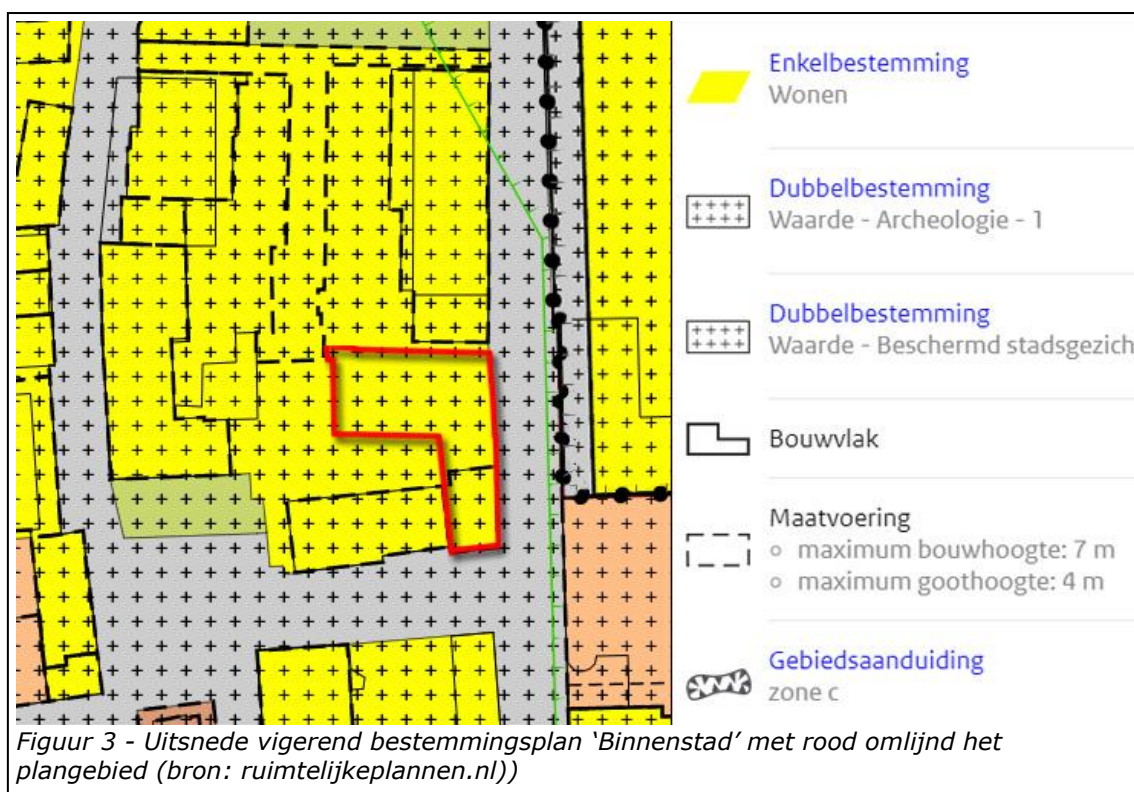
1.3.1 Huidige bestemmingen

Het plangebied maakt momenteel deel uit van het bestemmingsplan 'Binnenstad'. Dit plan is op 6 juni 2013 door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Vianen¹ vastgesteld.

Voor het plangebied gelden daarnaast nog het 'Reparatieplan bijgebouwen' (vastgesteld op 27 november 2018) en het 'Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren' (vastgesteld op 10 juni 2021).

¹ Vanaf 1 januari 2019 is de gemeente Vianen samen met de gemeenten Leerdam en Zederik opgegaan in de nieuwe gemeente Vijfheerenlanden

In figuur 3 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Binnenstad' opgenomen, waarbij het plangebied in rood is omlijnd.



Het gehele plangebied heeft de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 15 van de bijbehorende regels. De gronden zijn daarmee bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis, en erven.

De woningen (hoofdgebouwen) zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak. Dit bouwvlak mag volledig (100%) worden bebouwd. Daarbij is de maximum toegestane goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangeduid. Voor het bouwvlak binnen het plangebied (aan de Schoolstraat) is dit respectievelijk maximaal 4 meter en 7 meter.

Buiten het bouwvlak zijn ook nog gebouwen in de vorm van aan- of uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. Hiervoor geldt een maximum bebouwingspercentage (60%) per bouwperceel, en tot een gezamenlijke oppervlakte van 60 m² aan- of uitbouwen en bijgebouwen voor bouwpercelen met een omvang tot 500 m².

Verder geldt er voor het gehele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 1', ter bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden. Volgens deze dubbelbestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten.

Ook is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht', in combinatie met de aanduiding 'zone c' van toepassing. Op basis van deze dubbelbestemming worden nadere eisen gesteld aan de omvang en situering van bouwwerken vanwege de instandhouding van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermde stadsgezicht.

In het bestemmingsplan 'Reparatieplan bijgebouwen' is de bestemming 'Wonen' uit het plan 'Binnenstad' nog aangevuld met een verbod om de gronden te gebruiken voor:

- a. bewoning van bijgebouwen anders dan ten behoeve van mantelzorg overeenkomstig de regels voor mantelzorg zoals opgenomen in het Besluit omgevingsrecht;
- b. zelfstandige bewoning van gebouwen buiten het bouwvlak anders dan ten behoeve van mantelzorg overeenkomstig de regels voor mantelzorg zoals opgenomen in het Besluit omgevingsrecht.

Tot slot geldt in het plangebied ook nog het 'Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren'. Volgens deze parapluregeling moet er bij bouwen en bij het gebruiken van gronden en bouwwerken worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor voertuigen. Van voldoende parkeergelegenheid is volgens de regeling sprake indien voldaan wordt aan de parkeernormering op basis van de meest actuele CROW-publicatie dan wel het gemeentelijk parkeerbeleid.

In de regeling zit een mogelijkheid voor het College om onder voorwaarden van de geldende parkeernormen af te wijken. Ook bevat de regeling een mogelijkheid voor het college om nadere eisen te stellen aan de maatvoering van een parkeervoorziening.

1.3.2 Afwijking ten opzichte van vigerend bestemmingsplan

Hoewel de het plangebied in het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad' al een woonbestemming heeft, past het beoogde bouwplan voor 4 nieuwe woningen niet binnen de bijbehorende bouwregels.

Het aangeduide bouwvlak op het perceel aan de Schoolstraat 6 is hiervoor niet toereikend, evenals de maximum toegestane bouwhoogte. En op het perceel Walsland 51 ontbreekt sowieso een bouwvlak.

Onderhavig bestemmingsplan maakt het mogelijk om het gewenste bouwplan te realiseren en geeft de nieuwe kaders aan het plangebied.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de planlocatie, waarbij eerst kort ingegaan wordt op de bestaande situatie en daarna de beoogde ontwikkeling wordt beschreven.

Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

Hoofdstuk 4 gaat in op diverse relevante milieu- en omgevingsaspecten.

In hoofdstuk 5 'Juridische aspecten' wordt een toelichting op de verbeelding en de planregels gegeven, waarna in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid van het plan volgt.

Tot slot beschrijft hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan (resultaten van de inspraak en het wettelijke vooroverleg over het plan).

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van het plangebied gegeven, zowel van de bestaande situatie alsook van de gewenste nieuwe situatie (met de beoogde planontwikkeling).

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 *Beknopte geschiedenis binnenstad Vianen*

In de 'Cultuurhistorische inventarisatie, Vianen' (Dröge, 2012) en die als onderdeel van het bestemmingsplan 'Binnenstad' is opgesteld, is een beknopte geschiedenis van de binnenstad van Vianen opgenomen. Om hiervan een goed beeld te hebben, is onderstaande tekst daaruit overgenomen.

Archeologische vondsten maken duidelijk dat er al in de bronstijd (2000-800 v. Chr.) sprake was van menselijke bewoning in het noordelijk deel van het gebied dat we nu kennen als de Vijfheerenlanden. Pas vanaf de vroege middeleeuwen kan worden gesproken van kleine nederzettingen in deze omgeving.

In het midden van de 10^{de} eeuw zijn het de Utrechtse kapittels van de Dom en van Oudmunster, welke de grootschalige ontginning van het gebied ter hand nemen. Ook het terrein waarop in 1335 het nieuwe Vianen werd aangelegd viel binnen deze ontwikkeling. Ondanks latere wijzigingen zijn in de huidige stadsplattegrond elementen aan te wijzen die waarschijnlijk teruggaan op de oorspronkelijke ontginning. De vroegere Haagwetering vormde daarvan een onderdeel en ging later op in de zuidelijke stadsgracht. In het oostelijk deel van de stad bleven restanten van het waaiervormige verkavelingspatroon van de ontginning Klein Hagen bewaard.

Vianen ontving al in 1271 marktrechten van bisschop Jan van Nassau. Met het aantreden van Willem van Duivenvoorde, die direct met de Hollandse graaf was verbonden, kwam in 1335-1336 een eind aan de Utrechtse invloed. Hij was het die de stad liet omgrachten en bemuren en verleende de stad nieuwe privileges. In de stadsbrief werd onder meer gesproken over jaar- en weekmarkten, de organisatie van het plaatselijk bestuur en de rechtspraak.

De nieuwe stad kreeg een grondplan op basis van een onregelmatig vierkant van ongeveer 500 bij 500 m. In de noordwesthoek kwam rond 1370 het kasteel Batestein tot stand (afgebrand in 1696). Aan de westzijde kwam een meer planmatige invulling tot stand met twee evenwijdig aan de Voorstraat lopende achterstraten met een tussenafstand van circa 40 m. Het patroon met drie bebouwingsstroken aan weerszijden van de Voorstraat met secundaire dwarsstegen is vandaag de dag nog steeds herkenbaar.

De stadsmuur was oorspronkelijk voorzien van 17 halfronde muurtorens en rondelen. De defensieve functie kwam in de loop van de 17^{de} eeuw te vervallen. Na het opheffen van de tol werden de Oostpoort aan het einde van de Langendijk en de Landpoort bij de Grote Kerk in de 19^{de} eeuw gesloopt.

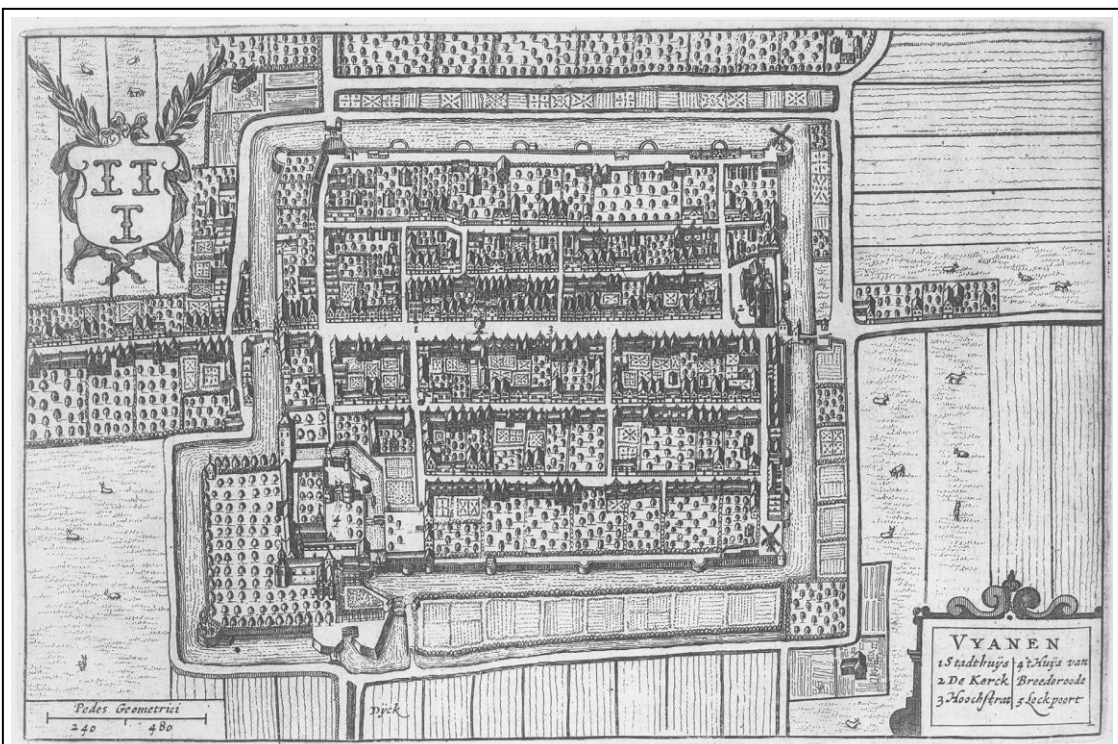
Grote veranderingen in het stadsbeeld hebben zich tot het midden van de 20^{ste} eeuw nauwelijks voorgedaan. Het stratenplan zoals Van Deventer, dat de situatie van omstreeks 1560 weergeeft, komt in grote lijnen overeen met dat van vandaag de dag. Wanneer we deze kaart echter vergelijken met de kaart van Blaeu (1645)

en de kadastrale minuut (1822) is wel opvallend dat de dichtheid van de bebouwing in de loop der eeuwen aan veranderingen onderhevig is.

Blaeu toont aan de randen van de stad minder bebouwing en laat aan de oost- en westzijde diverse hooibergen zien. Ook de kadastrale minuut toont opvallend veel lege plekken. Mogelijke verklaring vormt de ernstige wateroverlast in de 18^{de} eeuw. Mede daardoor vond een ernstige waardedaling van de huizen plaats en werden toen tal van panden gesloopt.



Figuur 4 – Vianen omstreeks 1565 (bron: Jacob van Deventer)



Figuur 5 – Vianen omstreeks 1645 (bron: John Blaeu)



Figuur 6 – Vianen omstreeks 1822 (bron: Kadastrale Minuut)

2.2.2 Het plangebied in de directe omgeving

De planlocatie ligt in het oostelijk deel van de historische binnenstad van Vianen, op de hoek van de Schoolstraat – Walsland. Vooral ook in dit deel van de binnenstad is de situatie in het laatste kwart van de 20^{ste} eeuw ingrijpend gewijzigd. Volgens de kadastrale minuut was er rond 1822 weinig bebouwing en waren de terreinen in gebruik als tuin of boomgaard. Nu is er juist veel bebouwing aanwezig, waarvan het merendeel als woningen in gebruik zijn.

De bebouwing in dit deel van de binnenstad is uit diverse bouwperiodes, met de nadruk op het begin tot midden van de vorige eeuw. De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit grondgebonden woningen in één of twee bouwlagen met kap. De kap is veelal als zadeldak of mansardedak uitgevoerd. De toegepaste goothoogte varieert van 3,5 tot 6 meter. In de variatie is niet direct een lijn te ontdekken, maar regelmatig is bij hoekpanden een grotere goot- en bouwhoogte toegepast.

De gevels van de gebouwen staan over het algemeen in de rooilijn die evenwijdig aan de straat loopt. De voorgevels zijn daarbij in de regel georiënteerd op de straat. In hoeksituaties staan woningen soms ook met hun zijgevel naar de straat.



Figuur 7 - Luchtfoto ter hoogte van het plangebied in relatie tot de directe omgeving

2.2.3 Het plangebied

Het plangebied zelf heeft betrekking op de percelen Schoolstraat 6 en Walsland 51. Beide percelen zijn in eigendom van LEKSTEDewonen.

Op het perceel aan de Schoolstraat is een vrijstaande woning aanwezig. Deze woning is uitgevoerd in één bouwlaag met kap (mansardedak). Achterop het perceel en grenzend aan de Walsland is een vrijstaand bijgebouw aanwezig. Direct noordelijk daarvan is op het perceel Walsland 51 een houten schuur aanwezig. Het betreft een schuur die is uitgevoerd in één bouwlaag met kap (zadeldak).

Achter deze schuur is een binnenterrein aanwezig welke via een pad met een 'eigen' in- en uitrit direct aansluit op de Walsland.

Het binnenterrein is nagenoeg geheel verhard en behalve enkele hagen en struiken zijn er geen noemenswaardige groenelementen aanwezig.

In het noorden en westen wordt het plangebied begrensd door de zij- en achtertuinen / erven behorend bij de grondgebonden woningen aan respectievelijk de Walsland en de Schoolstraat / Weesdijk. In het uiterste noordwesten grenst de planlocatie aan een parkeerterrein dat uitsluitend voor omwonenden toegankelijk is. Ook deze gronden zijn in eigendom van Stichting LEKSTEDewonen. De Walsland zelf zorgt voor een begrenzing van het plangebied in het oosten en de

Schoolstraat voor de begrenzing in het zuiden. Ter hoogte van het plangebied is aan de overzijde van de Walsland, en parallel aan de stadsgracht, is een braakliggend terrein aanwezig waar nieuwe woningbouw is voorzien. Zowel de Schoolstraat alsook de Walsland zijn woonstraten waar een maximumsnelheid geldt van 30-km per uur. De inrichting van de wegen is daarop afgestemd (klinkerverharding, éénrichting, relatief smal profiel). Ook wordt er in de openbare ruimte langs deze wegen geparkeerd (langsparkeren). Zo is er direct ten oosten van de woning aan de Schoolstraat 6 ook een parkeerplaats aanwezig.

Bijgaande figuren en foto's geven een impressie van de huidige situatie van het plangebied en haar directe omgeving.



Figuur 8 - Foto van de bestaande woning op het perceel Schoolstraat 6, gezien vanuit het zuiden, vanaf de Walsland (bron: Google Streetview)



Figuur 9 - Foto bestaande situatie plangebied met de bestaande schuur (Walsland 51) op de voorgrond, gezien vanuit het noordoosten, vanaf de Walsland (bron: Google Streetview)

2.3 Nieuwe situatie

2.3.1 Het initiatief

Zoals reeds in hoofdstuk 1 van deze plantoelichting is aangegeven, wordt met het voorliggende plan ingezet op de herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie op de hoek Schoolstraat – Walsland in de historische binnenstad van Vianen. Alle bestaande bebouwing op de percelen Schoolstraat 6 en Walsland 51 wordt gesloopt. Daarvoor in de plaats zijn twee nieuwe gebouwen voorzien; één nieuw gebouw georiënteerd op de Schoolstraat met daarin 2 appartementen én een nieuw gebouw georiënteerd op de Walsland met daarin 2 grondgebonden eengezinswoningen.

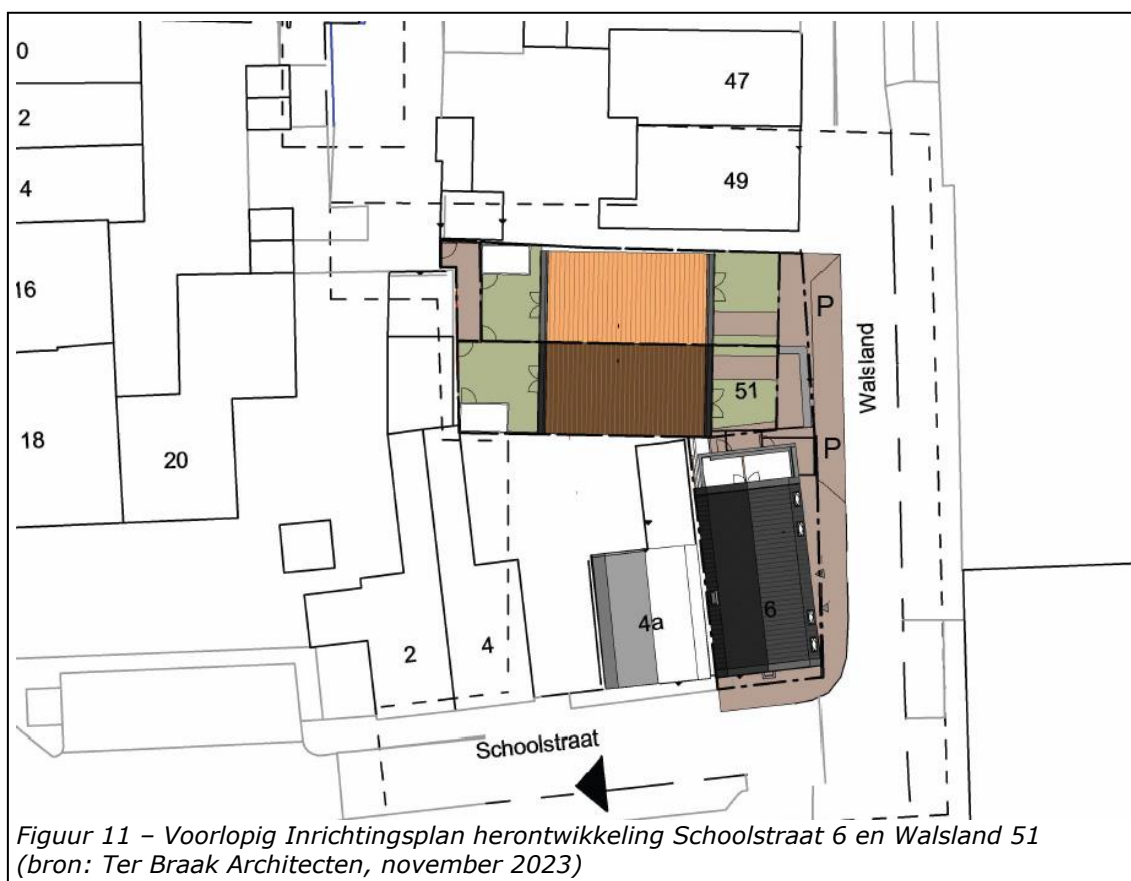


2.3.2 Massastudie en inrichtingsplan

Het ontwerp voor de woningen is op dit moment nog in ontwikkeling, maar ten behoeve van de beoogde woningbouwontwikkeling is wel een massastudie uitgevoerd en een inrichtingsplan opgesteld met de uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In figuur 11 is het voorlopige inrichtingsplan in beeld gebracht. Het plan bestaat uit:

- op de hoek Schoolstraat-Walsland één nieuw gebouw met daarin 2 sociale huurappartementen van elk circa 50 m², een zogenaamde beneden- en bovenwoning, alsook aangebouwde bergingen;
- de nieuwe beneden- en bovenwoning zijn georiënteerd op de Schoolstraat, de entree van beiden woningen is voorzien aan de zijde van de Walsland;

- de voorgevel van de beneden- en bovenwoning staat in de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woning (Schoolstraat 4A) en sluit daarmee aan bij deze bestaande woning. Door een hoekverdraaiing tussen Walsland en Schoolstraat, geert de gevel aan de Walsland enigszins naar binnen;
- een nieuw gebouw aan de Walsland met daarin 2 grondgebonden eengezinswoningen, een zogenaamde 'schuurwoning' refererend aan de te slopen schuur, met achterop de nieuwe woonpercelen twee vrijstaande bergingen;
- de schuurwoning is georiënteerd op de Walsland, maar ligt enkele meters terug ten opzichte van de naastgelegen woning (Walsland nr. 49). Doordat de voorgevel iets van de weg ligt, ontstaat juist een goede overgang naar de rest van de straat;
- Het voorerf krijgt een groene uitstraling en biedt ruimte voor de entrees van de schuurwoningen.
- Beide woonpercelen van de schuurwoning krijgen een aansluiting ('achterom') naar het aangrenzende parkeerterrein;
- Ter hoogte van de schuurwoning is parallel aan de Walsland voorzien in 2 langsparkeerplaatsen.

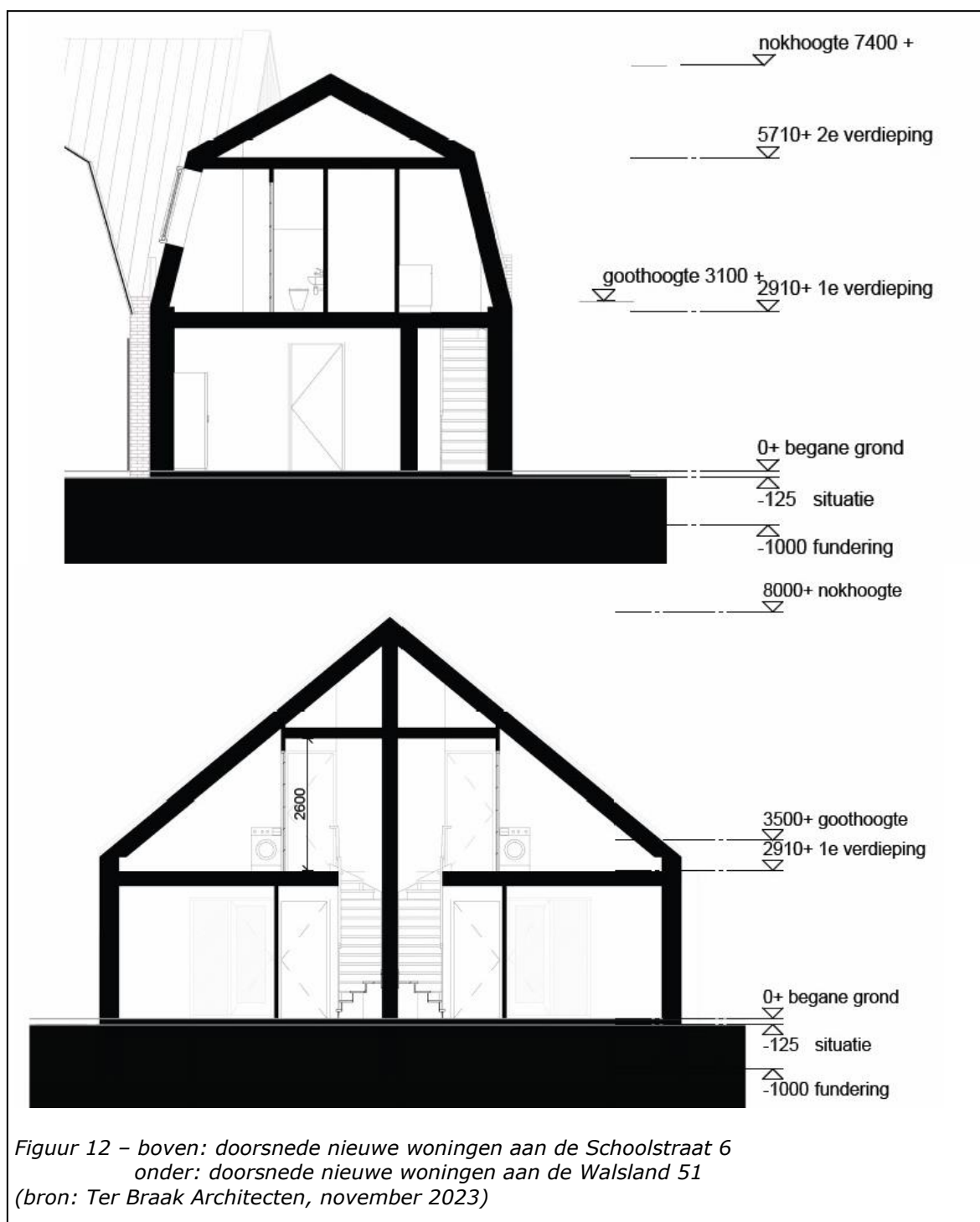


Zoals aangegeven is er nog geen definitief ontwerp van de woningen. Maar naar aanleiding van de gesprekken die met de CRKE zijn gevoerd, is voor beide gebouwen al wel een voorlopig ontwerp (VO) van het bouwplan opgesteld. Voor de beneden- en bovenwoning op de hoek wordt uitgegaan van een-laagse bebouwing met kap, welke wordt uitgevoerd in een mansardekap. Daarmee wordt

zowel qua goot- en bouwhoogte, alsook vormgeving, aangesloten bij de bestaande woningen aan de Schoolstraat.

Voor de schuurwoning wordt uitgegaan van één bouwlaag met een zadeldak die haaks op de weg staat. Het donkere volume kan als een verwijzing gezien worden naar de oude (te slopen) schuur.

Bijgaande figuren geven een impressie van de nieuw te bouwen woningen.





2.3.3 Planologische vertaling

De beoogde nieuwe woningen met het erf en de bijbehorende bouwwerken krijgen de bestemming 'Wonen'. De regels daarvoor zijn afgestemd op de regels van het bestemmingsplan 'Binnenstad', maar op maat bestemd voor de onderhavige ontwikkeling.

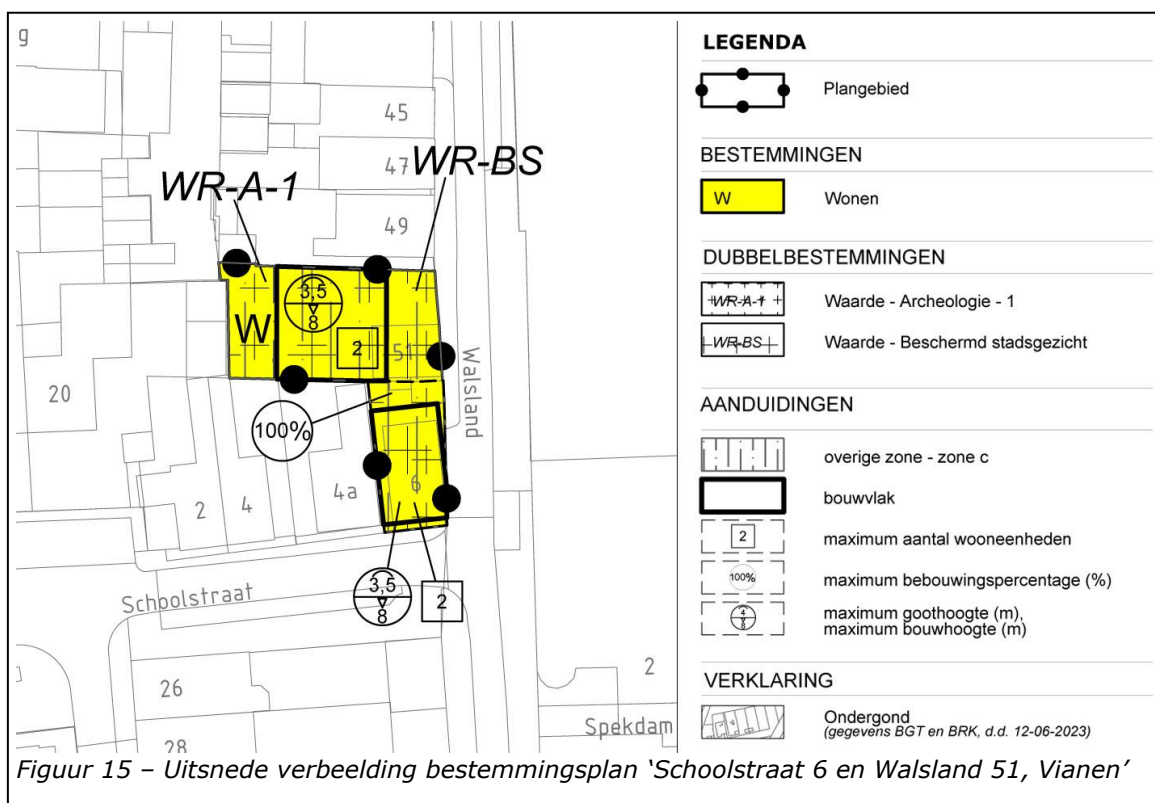
Het hoofdgebouw van de woningen is uitsluitend binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak toegestaan. En per bouwvlak is aangeduid hoeveel wooneenheden/ woningen daar maximaal zijn toegestaan en wat de maximum toegestane goothoogte en bouwhoogte is.

Buiten het bouwvlak zijn ook aan- en uitbouwen en bijgebouwen (zoals bergingen). Wat betreft toegestane hoogte en oppervlakte van deze gebouwen zijn in de regels nog wel voorwaarden gesteld, afgestemd op de regeling uit het bestemmingsplan 'Binnenstad'. Zo geldt dat elk bouwperceel voor niet meer dan 60% bebouwd mag worden, tenzij hiervoor specifiek een ander bebouwingspercentage op de verbeelding is aangeduid. Dit laatste geldt voor de beneden- en bovenwoning op het perceel Schoolstraat 6.

Vanwege de archeologische verwachting en bescherming van mogelijke archeologische waarden is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' opgenomen (zie hiervoor ook paragraaf 4.9).

En vanwege de ligging in het beschermde stadsgezicht geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermde stadsgezicht', in combinatie met de aanduiding 'overige zone - zone c' (zie hiervoor ook paragraaf 4.10).

In figuur 15 is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan weergegeven.



3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van diverse overheden. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.2), provinciaal beleid (paragraaf 3.3) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.4).

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale omgevingsvisie

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen.

De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf 3.2.2.

Relatie met het plangebied

Gelet op de aard en de beperkte omvang van de beoogde ontwikkeling heeft de ontwikkeling geen directe raakvlakken met de NOVI. Wel wordt met de herstructurering van een binnenstedelijke locatie, waarmee de locatie visueel een opknapbeurt krijgt, aangesloten op prioriteit 'sterke en gezonde steden en regio's'.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming en de verwezenlijking van de nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. Hoewel in het Barro de kaderstellende uitspraken uit de voorheen geldende SVIR werden bevestigd, blijven deze ook onder de NOVI gelden. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

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

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van de bovengenoemde gebieden. Daarmee is de beoogde ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn regels opgenomen die eisen stellen aan de inhoud van een toelichting op een bestemmingsplan. Een toelichting dient een verantwoording van de in het plan gemaakte keuzen te bevatten, net als een waterparagraaf, de uitkomsten van het vooroverleg, resultaten van eventueel verrichte onderzoeken, inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan, etc. Deze toelichting voldoet daaraan.

Verder dient een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe stedelijke ontwikkelingen een verantwoording te bevatten aan de hand van de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder), die is vastgelegd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Dit afwegingskader verplicht overheden tot het maken van een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik.

De Ladder ziet erop toe dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting vervolgens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Uit de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van dit begrip blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Zo wordt een project vanaf 12 woningen of meer aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro.

Relatie met het plangebied

Met het plan is de bouw van 4 nieuwe woningen voorzien. In de huidige situatie is er al één woning toegestaan en aanwezig. Het aantal woningen neemt daarmee slechts met drie woningen toe. Daarmee is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

Overigens wordt met het voorliggende plan ingezet op een herstructurering van een binnenstedelijke locatie, waarmee de bestaande ruimte, die schaars is, zorgvuldig wordt benut.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is vanaf 1 april 2021 in werking getreden. In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2050. Daarbij worden zeven beleidsthema's beschreven:

- Stad en land gezond;
- Klimaatbestendig en waterrobuust;
- Duurzame energie;
- Vitale steden en dorpen;
- Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- Toekomstbestendige natuur en landbouw.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het zaak om zorgvuldig om te gaan met de ruimte. De provincie hanteert bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking de volgende basisprincipes:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

In aanvulling hierop wil de provincie onder voorwaarden ruimte bieden aan kernen voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten (lokaal maatwerk).

Gezien de grote ruimtevraag die op de provincie afkomt, is het zaak om zorgvuldig om te gaan met de ruimte. Een groot gedeelte van de mensen woont graag in een stedelijke of dorpse omgeving. De menging en aanwezigheid van functies zoals wonen, werken en voorzieningen draagt bij aan deze aantrekkelijkheid. Binnen het stedelijk gebied van steden en dorpen is nog veel ruimte aanwezig die kan worden benut voor verdichting, herontwikkeling of intensivering. In de afgelopen jaren zijn er weliswaar al veel binnenstedelijke locaties ontwikkeld, maar er zijn nog steeds binnenstedelijke mogelijkheden en er komen continu nieuwe mogelijkheden bij. Door structurele economische veranderingen verliezen veel gebouwen en locaties hun oorspronkelijke functie en komen daarmee voor herontwikkeling in beeld. Deze drie aspecten maken dat de provincie blijft inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling.

Dit geldt zonder meer voor het plangebied in voorliggend bestemmingsplan, omdat de locatie binnen 'Stedelijk gebied' ligt.

Raadpleging van de digitale versie van de provinciale Omgevingsvisie wijst verder uit dat in het plangebied een aantal wateraspecten speelt. Het plangebied is namelijk aangewezen als 'overstroombaar gebied'. Binnen deze gebieden zet de provincie in op het voorkomen van overstromingen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals grootschalige bouwlocaties, nieuwe kwetsbare en vitale objecten en infrastructuur, dient daarom aangegeven te worden hoe rekening wordt gehouden met randvoorwaarden vanuit waterveiligheid (overstromingsrisico's). Omdat dit aspect ook in de Interim Verordening is vastgelegd, wordt in volgende paragraaf daarop nader ingegaan. Verder ligt het plangebied binnen de 'beschermingszone drinkwaterwinning'. De provincie stelt in deze zone geen nadere regels met betrekking tot ruimtelijke plannen van gemeenten. Aan gemeenten wordt gevraagd om bij nieuwe ontwikkelingen aandacht te hebben voor grond- en oppervlaktewaterkwaliteit. In dit kader wordt opgemerkt dat de beoogde woningbouw geen verslechtering ten opzichte van de bestaande (woon)functies met zich meebrengen.

3.3.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

Gelijktijdig met de hiervoor genoemde Omgevingsvisie is de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht (IOV) vastgesteld. Ook de Interim Omgevingsverordening (IOV) is vanaf 1 april 2021 in werking getreden en betreft een tijdelijke verordening die een looptijd zal hebben totdat de Omgevingswet van kracht is en de omgevingsverordening in werking treedt.

Het doel van de IOV is om een aantal provinciale belangen uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de Omgevingsverordening worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze belangen zijn onderverdeeld in diverse thema's (artikelen en instructieregels). Vooral het thema 'Wonen' als onderdeel van 'Stedelijke functies in stedelijk gebied', alsook het thema 'Water' heeft betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan.

Wonen

Voor het thema 'Wonen' is vooral Artikel 9.15 (Instructieregel verstedelijking) van belang. Aangezien de planlocatie op de hoek Schoolstraat – Walsland is aangewezen als 'stedelijk gebied' wordt aan de belangrijkste voorwaarde hiervoor voldaan. Het gaat in dit geval om een woningbouwontwikkeling in de vorm van de herontwikkeling van bestaande (woon)percelen in de binnenstad van Vianen. Door de initiatiefnemer van het plan (Stichting LEKSTEDewonen) wordt ingezet op de sloop van de bestaande panden in het plangebied (één woning en bijgebouw aan de Schoolstraat 6 en een houten schuur op het perceel Walsland 51), waarvoor in de plaats twee nieuwe gebouwen worden gebouwd; één nieuw gebouw georiënteerd op de Schoolstraat met daarin 2 sociale huurappartementen (een zogenaamde beneden- en bovenwoning) én een nieuwe 'schuurwoning' georiënteerd op de Walsland met daarin 2 grondgebonden eengezinswoningen. Door de aanpak van de woning op de hoek van de Schoolstraat (nr. 6) krijgt de locatie visueel een opknappbeurt. En vanwege de beperkte uitbreiding/ vergroting in vergelijking met de bestaande situatie, heeft het plan een relatief kleine ruimtelijke impact op de omgeving. Bovendien wordt met de realisatie van 2 sociale huurwoningen tevens voldaan aan het vastgestelde provinciale programma Wonen en werken, dat uitgaat van

afspraken waarbij tenminste 50% van de te bouwen woningen in het sociale en - middensegment worden gebouwd.

Water

Het plangebied maakt deel uit van een gebied dat is aangeduid als 'overstroombaar gebied'. Dit betekent dat het bestemmingsplan op grond van artikel 2.10 uit de Interim Omgevingsverordening bestemmingen en regels moet bevatten die rekening houden met overstromingsrisico's, danwel toegelicht moet worden hoe hiermee omgegaan wordt. In dit kader wordt het volgende overwogen.

Gelet op het relatief kleinschalige karakter van dit plan en het feit dat er sprake is van een herstructureringslocatie binnen bestaand stedelijk gebied, waarbinnen nu ook al gewoond wordt, is het niet noodzakelijk om op deze schaal rekening te houden met overstromingsrisico's.

Verder ligt het plangebied geheel binnen de in de IOV aangeduide 'boringsvrije zone'. Dit is een zone die samen met de grondwaterbeschermingsgebieden als een schil rond de waterwingebieden ligt. Het onderscheid tussen deze zones hangt af van het antwoord op de vraag of het grondwater waaruit gewonnen wordt direct vanaf het oppervlak beïnvloed kan worden (grondwaterbeschermingsgebieden), of dat tussen maaiveld en het grondwaterpakket met de winning nog een voldoende afschermd kleilaag aanwezig is (boringsvrije zones).

Hiervoor geldt de instructieregel 'ruimtelijke bescherming grondwater' (artikel 3.7 IOV), waarbij is aangegeven dat bestemmingsplannen die binnen deze zone liggen geen activiteiten mogen toe staan die een risico vormen voor de grond- en oppervlaktewaterwinning voor menselijke consumptie.

In dit kader wordt opgemerkt dat de beoogde woningbouw binnen het plangebied geen verslechtering ten opzichte van de bestaande functies met zich meebrengt.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de voorwaarden uit de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht. Tevens voldoet onderhavige toelichting aan de eisen die uit de toetsing aan de Omgevingsverordening voortvloeien.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Vianen

In de strategische toekomstvisie wordt een nieuwe gezamenlijke stip aan de horizon vastgesteld voor Vianen. De visie is gebaseerd op de kernkwaliteiten en kernwaarden van de gemeente.

Een van de beleidsthema's die in de toekomstvisie aan de orde komt is 'Wonen'.

Het is belangrijk om extra in te zetten op de huisvesting van senioren en jongeren, al dan niet in combinatie met welzijn en zorg. Woningbouw moet aansluiten bij de sterke punten van Vianen, zoals genoemd in de visie: kleinschaligheid, historie, rust en groen. Dat betekent kleinschalige woningbouw, inbreiding en (ver)nieuwbouw gericht op specifieke doelgroepen in de woonkernen.

Woningbouw is voor de woonkernen van levensbelang, omdat het zorgt voor vitaliteit en dynamiek.

Relatie met plangebied

Het voorliggende plan, een relatief kleinschalig woningbouwplan op een herontwikkelingslocatie in de binnenstad van Vianen, past naadloos binnen de genoemde beleidsthema's en uitgangspunten uit de toekomstvisie. Door de aanpak van de woning op de hoek van de Schoolstraat (nr. 6) krijgt de locatie visueel

namelijk een opknopbeurt. En met de realisatie van twee sociale huurwoningen en twee grondgebonden woningen komen immers woningen beschikbaar voor een bredere doelgroep.

3.4.2 Omgevingsvisie Vijfheerenlanden (ontwerp)

De Omgevingsvisie Vijfheerenlanden gaat over de toekomst (tot 2040) van de dorpen en steden en van het buitengebied van gemeente Vijfheerenlanden en laat zien wat de gemeente belangrijk vindt voor de fysieke leefomgeving. De visie richt zich op mogelijkheden om te wonen, werken, recreëren, ondernemen, maar ook op een gezond, duurzaam en veilig leefklimaat. De omgevingsvisie vormt het kader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig beleid en het omgevingsplan.

Aan de hand van het realiseren van diverse doelen op het gebied van landschap, water en groen, wonen, werken, mobiliteit en energie, zijn 11 ambities uitgewerkt:

1. Het bouwen van woningen naar behoefte;
2. Het versterken en behouden van landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
3. Zorgen voor duurzame werkgelegenheid;
4. Inzetten op duurzame bereikbaarheid;
5. Inzetten op een toekomstbestendige landbouw;
6. De recreatie in de gemeente past bij de identiteit van de gemeente;
7. Er zijn voldoende toegankelijke en bereikbare voorzieningen;
8. Realiseren van een leefomgeving die positieve gezondheid stimuleert;
9. Waarborgen van een gezonde en veilige leefomgeving;
10. Een klimaatbestendige gemeente en vergroten van de biodiversiteit;
11. Inzetten op een duurzame, energie- en klimaat neutrale inrichting.

Om de keuzes en ambities aan te laten sluiten bij hoe de inwoners en andere belanghebbenden, zoals ondernemers de toekomst zien, is een communicatie- en participatietraject uitgevoerd. Aan alle inwoners is gevraagd wat zij van belang vinden voor hun leefomgeving. Dit is onder meer terug te zien in de waardenkaart. En vanuit de doelen en de voorgaande 11 ambities is een visiekaart voor heel Vijfheerenlanden opgesteld. Op de visiekaart staat waar de gemeente de gestelde doelen en geformuleerde ambities wil of kan realiseren die specifiek gebiedsgericht zijn.

Zo is op het gebied van wonen het doel van de gemeente om 5.000 woningen te realiseren. Dit zal zowel via inbreiding (binnen de dorpen en steden) als uitbreiding (tegen de randen van de dorpen en steden) gebeuren. Woningbouw vindt bij voorkeur wel plaats op inbreidingslocaties en bij de inrichting van woningbouwlocaties is de ruimte voor voorzieningen, de ontsluiting en bereikbaarheid een randvoorwaarde.

Relatie met plangebied

Het voorliggende plan heeft betrekking op een relatief kleinschalig woningbouwplan (4 woningen) in de binnenstad van Vianen. Het betreft een inbreidingslocatie, waarbij wordt ingespeeld op de behoefte aan kleinere, betaalbare woningen en waarmee tegelijkertijd de locatie visueel een opknopbeurt krijgt. Ook wordt de (openbare) ruimte ten behoeve van nieuwe parkeerplaatsen heringericht. Daarmee wordt voldaan aan een belangrijke randvoorwaarde voor woningbouwlocaties uit de omgevingsvisie.

3.4.3 Woonvisie Vijfheerenlanden 2020-2025

De Woonvisie Vijfheerenlanden 2020 – 2025 heeft als ondertitel 'Samen sterk, met eigenheid en diversiteit'. De gemeente Vijfheerenlanden zet zich in voor een duurzaam en solidair leefklimaat. Het is belangrijk om woningen te verduurzamen, waar mogelijk levensloopbestendig te maken en doorstroming te bevorderen. Vijfheerenlanden is een prettige gemeente om in te wonen en dat wil de gemeente graag zo houden en waar mogelijk versterken. Het doel van de woonvisie is dat het voor iedereen goed wonen is in Vijfheerenlanden en de woonwensen en woningbehoefte van alle inwoners zoveel als mogelijk binnen de gemeentegrenzen mogelijk gemaakt worden. Een van de ambitie is een betere spreiding van de sociale voorraad.

Volgens de Woonvisie blijft het aantal huishoudens in de gemeente Vijfheerenlanden de komende jaren toenemen. In de periode 2020 tot 2030 met ruim 2.500 huishoudens. Daarna groeit dit aantal verder door tot circa 27.015 huishoudens in 2040. In totaal gaat het voor de periode 2020-2040 om een extra behoefte ruim 3.860 woningen.

- Gezinnen zijn de grootste doelgroep in Vijfheerenlanden. De omvang van deze groep neemt de komende jaren verder toe.
- De oudere doelgroep groeit relatief hard, tot 2040 zelfs met meer dan 50%.
- Het aantal alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar groeit ook, zij het minder sterk. Vanaf 2030 neemt de omvang van deze groep weer af.
- Het aantal jonge huishoudens (tot 35 jaar) krimpt met ongeveer 10% tot 2030.

Over de hele linie is daarbij sprake van huishoudensverdunning. Met andere woorden, een verschuiving naar steeds kleinere huishoudens. Daarbij wordt geconstateerd dat Vianen te maken heeft met een sterke vergrijzing, maar ook met een toename van andere huishoudensgroepen. In Vianen wordt de groei van het aantal huishoudens voor het grootste deel veroorzaakt door de groep alleenstaanden en stellen van 65 jaar en ouder.

Of initiatieven gefaciliteerd kunnen worden hangt af van lokale omstandigheden en bijvoorbeeld de beschikbaarheid van transformatielocaties. Zo worden lokale initiatieven die de bestaande voorraad aanvullen graag gefaciliteerd. Bij de bouw van nieuwe woningen heeft inbreiding (in het bestaande stedelijke gebied) de voorkeur boven uitbreiding. Over de gehele gemeente wordt een percentage van tenminste 30% sociale huur- of koopwoningen gehanteerd.

Relatie met plangebied

De beoogde ontwikkeling speelt goed in op het vorenstaande beleid. Door twee sociale huurappartementen voor starters/ ouderen aan te bieden, evenals twee grondgebonden woningen in de vrije sector, wordt een bijdrage geleverd aan de lokale woningbouwbehoefte en wordt de doorstroming op de woningmarkt bevordert. Vanuit kwantitatief oogpunt past een toevoeging van 4 woningen in het dorp Vianen binnen de in te vullen woningbouwbehoefte. Het gaat bovendien om de herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie waarvoor geen extra, schaarse ruimte, nodig is. Tegelijkertijd zorgt het onderhavige plan voor een kwalitatieve impuls aan de woonomgeving.

3.4.4 Nota Ruimtelijke Kwaliteit Vijfheerenlanden 2021

De gemeente Vijfheerenlanden is ontstaan uit de fusie van Leerdam, Vianen en Zederik. De drie voormalige gemeenten hadden ieder een nota ruimtelijke kwaliteit met een vergelijkbare opzet. De fusie is aanleiding om deze drie samen te voegen in één nieuwe nota ruimtelijke kwaliteit, die de toetsing van het uiterlijk van bouwwerken met aandacht voor stedenbouw en landschap plaatst in de context van de Omgevingswet. De gemeente Vijfheerenlanden heeft sinds 28 mei 2021 een geactualiseerde 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit'.

Doel van de nota ruimtelijke kwaliteit is het behartigen van het publieke belang van de zorg voor de bebouwde omgeving door de lokale overheid. Daarbij wordt de individuele vrijheid van de inwoner of ondernemer afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat kwaliteitstoezicht een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving.

Vijfheerenlanden kiest ervoor om keuzes te maken waardoor er meer aandacht en tijd kan worden besteed aan de kernwaarden en kwaliteiten van de gemeente. De aandacht gaat uit naar gebieden zoals de historische kernen, het landelijk gebied en hoofdroutes. Hiermee kan op beeldbepalende plekken gestuurd worden op het aanzien van de gemeente. In de overige gebieden wil de gemeente zich terughoudend opstellen en waar mogelijk ruimte laten voor vrije vormgeving. Wat betreft vergunningvrij bouwen wordt aangesloten op de mogelijkheden die het Rijk biedt.

In een aantal gebieden is een vrij niveau van toepassing. Vrij is ook echt vrij. Hier kan de gemeente achteraf niet optreden tegen eventuele buitensporigheden in het uiterlijk van bouwwerken. Wel zijn er twee uitzonderingen. De eerste betreft reclame-uitingen. De tweede betreft cultureel erfgoed: monumenten en panden die als cultureel erfgoed zijn opgenomen in de bestemmingsplannen, zoals karakteristieke of beeldbepalende panden.

Relatie met plangebied

De planlocatie ligt in de binnenstad van Vianen; een historisch waardevol gebied met gemengde bebouwing aan oude straten. Hier geldt een 'Bijzonder' welstandsniveau. Het beleid is gericht op het behoud van het aanwezige historische karakter met gevarieerde bebouwing in een samenhangende structuur van afwisselende straten. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het kleinschalige, gegroeide karakter dat af te lezen is aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

De planlocatie ligt buiten het gebied rond de Voorstraat. Daarmee wordt voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken, in samenhang met de beschrijving uit de nota, getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- het kleinstedelijke karakter van het gebied behouden en versterken
- rooilijnen van de hoofdmassa's zijn aaneengesloten en verspringen hier en daar, bij rijen is de rooilijn in samenhang
- hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- per kavel is er één hoofdmassa, die direct aan de straat of het plein staat
- bijgebouwen staan in beginsel uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn

Bouwmassa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met in beginsel een rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij of complex is deel van het geheel
- gebouwen hebben in beginsel één of twee lagen met eenduidige, nadrukkelijke kap (veelal zadeldaken van meer dan 45 graden)
- de nok volgt de verkavelingsrichting of is evenwijdig aan de weg
- goothoogten en gevelbeëindigingen verschillen van belendingen
- de entree ligt in principe aan de belangrijkste openbare ruimte
- uitbreidingen waaronder op- en aanbouwen zoals dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschiktelement of opnemen in de hoofdmassa
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand
- gebouwen met bijzondere functies kunnen afhankelijk van hun positie in het gebied afwijken van gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van kleinschalige bebouwing met nadruk op de kap, grotere massa's onderverdelen
- gevels hebben in beginsel een klassieke indeling met een verticale geleding
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- zijgevels hebben in beginsel vensters
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn het uitgangspunt
- ramen in beginsel staand of (verticaal) onderverdelen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn traditioneel of terughoudend en passen in het stadsbeeld
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of in een witte of lichte grijs tint pleisteren
- hellende daken dekken met (matte) keramische pannen, natuursteen leien of natuurlijk riet (zink in beperkte mate)
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren
- kleuren afstemmen op belendingen
- aan- en bijgebouwen in kleur en materiaal afstemmen op het hoofdgebouw

De herontwikkeling op de percelen Schoolstraat 6 en Walsland 51 is meerdere keren voorgelegd aan en besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed (CRKE). De nu voorliggende hoofdopzet van het plan, in combinatie met de parkeeroplossing op de nabijgelegen percelen (zoals ook aangegeven in paragraaf 2.3 en paragraaf 4.12.2 van deze plandoelichting) acht de commissie voorstelbaar.

Het bouwvolume op de hoek refereert met de mansardekap aan de oorspronkelijke bebouwing en het teruggeplaatste donkere volume kan als een verwijzing gezien worden naar de oude schuur.

Hoewel de commissie in principe akkoord gaat met het plan, en een goede basis vormt voor verdere uitwerking, wordt voor aantal aspecten nadere aandacht gevraagd. Het gaat in dit kader vooral om architectonische opmerkingen met betrekking tot kleur- en materiaalgebruik. In dit kader wordt ook verwezen naar de motivering van de CRKE van de bijeenkomst op 24 november 2022.

Bij de uitwerking van de (bouw)plannen en als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen zullen deze aandachtspunten worden meegenomen.

3.4.5 Beleidsregel hogere waarden Wgh

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij (spoor)wegen en gezoneerde industrieterreinen moeten geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, getoetst worden aan voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder (Wgh).

Als blijkt dat de voorkeurswaarden worden overschreden dan kan de ontwikkeling onder bepaalde voorwaarden toch doorgang vinden. In dat geval heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om hogere waarden vast te stellen. Hiervoor geldt binnen de gemeente Vijfheerenlanden de 'Beleidsregel hogere waarden Wgh' (14 juli 2020).

Het doel van deze beleidsregel is om:

- de gemeentelijke uitvoering van deze bevoegdheid transparant te maken;
- duidelijke kaders te stellen voor ruimtelijke plannen en verkeersplannen;
- zorg te dragen voor een zo goed mogelijke akoestische kwaliteit van de leefomgeving in nieuwe situaties met geluidsniveaus boven de wettelijke voorkeurswaarden.

In de beleidsregel worden randvoorwaarden genoemd voor het toestaan van hogere geluidsbelastingen dan de voorkeurswaarde. De voorwaarden zijn geformuleerd als eis of als inspanningsverplichting. Indien niet aan de inspanningsverplichting kan worden voldaan dient de initiatiefnemer te motiveren waarom dit niet kan of waarom voor een alternatieve oplossing is gekozen.

Voor de uitwerking van dit beleid in relatie tot het voorliggende woningbouwplan wordt verwezen naar paragraaf 4.2 'geluid' en bijlage 1 behorend bij deze plantoelichting.

3.4.6 Beleidsnota Parkeernormen Vijfheerenlanden 2022-2030

Het parkeerbeleid in de gemeente Vijfheerenlanden is verwoord in de 'Beleidsnota Parkeernormen Vijfheerenlanden 2022 - 2030' van 21 april 2022 (en vastgesteld door de gemeenteraad op 10 juni 2022). Deze nota voegt de drie parkeernota's vanuit de oude gemeenten samen tot één nieuwe nota en is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en -plannen binnen de gemeente, daar waar het betreft;

- Nieuwbouw;
- Verbouw/uitbreiding;
- Wijziging van functies.

In de gemeentelijke parkeernota zijn parkeernormen voor diverse functies vastgelegd, waarbij de toe te passen parkeernorm ook afhankelijk is van het gebied waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt. Zo is de gemeente Vijfheerenlanden opgedeeld in drie zones. Voor de centra van Leerdam en Vianen wordt de zone 'centrum' aangeduid, met om het centrum van Leerdam de schil. De

rest van de gemeente wordt ingedeeld in de categorie 'rest bebouwde kom'. Daarnaast is opgenomen hoe op basis van deze normen de gemeentelijke parkeereis bij ontwikkelingen moet worden berekend.

In paragraaf 4.12.2 van deze plantoelichting is het onderdeel parkeren in relatie tot de beoogde planontwikkeling nader toegelicht.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen. Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de relatie met het plan(gebied).

4.2 Geluid

4.2.1 *Beleid en regelgeving*

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen het aspect wegverkeerslawaaï van belang. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen spoorwegen of gezoneerde bedrijventerreinen.

Wegverkeerslawaaï

Geluidzones

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidzone 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 geluidzones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg.

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidzones 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.

Als de voorkeurswaarde wordt overschreden moet onderzocht worden of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden (bron- en overdrachtsmaatregelen) om aan de voorkeurswaarde te kunnen voldoen. Pas als hieruit blijkt dat niet aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van de voorkeurswaarde. Hierbij geldt wel een maximale ontheffingswaarde.

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.

Gemeentelijk beleid

Zoals reeds in paragraaf 3.4.4 is aangegeven, geldt voor de gemeente Vijfheerenlanden de 'Beleidsregel hogere waarden Wgh' (14 juli 2020).

4.2.2 *Geluid in relatie tot het plangebied*

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 4 nieuwe woningen mogelijk. Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelige bestemming. Het plangebied ligt in de geluidzone (200 meter) van

de Kanaalweg. Daarnaast ligt het nabij een aantal 30 km/u uur wegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de geluidsbelasting van dergelijke wegen wel inzichtelijk te worden gemaakt, om te bezien of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In dit kader is door adviesbureau Alcedo B.V. een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd², waarin de geluidsbelastingen ten gevolge van het wegverkeerslawaai op de gevels van de bouwblokken binnen het plangebied zijn beoordeeld. Het integrale rapport is als bijlage (nr. 1) achter deze toelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies zijn hierna weergegeven.

Resultaten geluidonderzoek wegverkeerslawaai

Schoolstraat

De geluidbelasting van de Schoolstraat bedraagt bij de twee appartementen aan de Schoolstraat ten hoogste 50 dB. Op de geveldelen aan de zuidzijde die 'doof' zijn, bedraagt de geluidsbelasting ten hoogste 52 dB.

Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Het betreft vervangende nieuwbouw die niet dicht bij de weg wordt gesitueerd. De geluidsbelasting is lager dan 53 dB. Hiermee stelt het gemeentelijk geluidsbeleid verder geen voorwaarden en inspanningsverplichtingen aan de woningen. Omdat het een plan van minder dan 10 woningen is, hoeven er geen bron- en overdrachtsmaatregelen onderzocht te worden.

De geluidsbelasting bij de schuurwoningen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Walsland

De geluidbelasting van de Walsland bedraagt ten hoogste 48 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Weesdijk

De geluidbelasting van de Weesdijk bedraagt ten hoogste 38 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Kanaalweg³

De geluidbelasting van de Kanaalweg bedraagt ten hoogste 29 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Gecumuleerde geluidsbelasting

Bij de 2 appartementen aan de Schoolstraat bedraagt de gecumuleerde geluidsbelasting 58 dB exclusief correctie artikel 110g Wgh.

Geadviseerd wordt om bij deze woningen een karakteristieke geluidswering van minimaal 25 dB te realiseren, zodat voldaan wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit die gelden als er sprake was geweest van geluidsgezoneerde wegen.

² Alcedo B.V. "Schoolstraat 6 / Walsland 51 te Vianen – Geluidonderzoek wegverkeer" (rapportnr. 23-09805.R01.V01), 1 juni 2023.

³ Voor de Kanaalweg geldt momenteel nog 50 km/uur, maar de indeling van de Kanaalweg wijzigt. Op verzoek van de gemeente wordt de weg beoordeeld als 30 km/uur-weg met klinkerverharding in keperverband. Op het moment dat deze weg wijzigt in een 30 km/uur-weg, heeft deze weg formeel geen zone meer.

Bij de 2 schuurwoningen bedraagt de gecumuleerde geluidsbelasting ten hoogste 45 dB exclusief correctie artikel 110g Wgh. Hiermee vormt geluid van wegverkeer geen belemmering.

4.2.3 Conclusie

Aan de hand van de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï op de twee schuurwoningen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. Deze woningen kunnen daarom worden gerealiseerd zonder belemmeringen vanwege geluid van wegverkeerslawaaï.

De twee appartementen aan de Schoolstraat hebben een geluidsbelasting vanwege de Schoolstraat boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de waarde van 53 dB die het gemeentelijk geluidsbeleid hanteert voor het stellen van eisen aan de woning. Hiermee is de realisatie van de woningen mogelijk.

Wel dient bij deze appartementen een karakteristieke geluidswering van minimaal 25 dB gerealiseerd te worden, zodat voldaan wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit. Voor woningen stelt het Bouwbesluit immers dat de geluidsisolatie van de uitwendige scheidingsconstructies (zoals gevels) zodanig moet zijn dat het binnenniveau in de woning niet meer bedraagt dan 33 dB. En aangezien de gecumuleerde geluidsbelasting 58 dB bedraagt is een geluidswering van minimaal 25 dB nodig. Hoewel dit bij de omgevingsvergunningen voor bouwen aangetoond te dient te worden, is in de bouwregels van dit bestemmingsplan hiervoor ook een nadere bepaling opgenomen (zie artikel 3.2.2., onder e). Daarmee is de realisatie van een voldoende karakteristieke geluidswering ook planologisch geborgd. Het aspect geluid staat echter niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beleid en regelgeving

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit (Wlk) genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM_{10} of NO_2 bedraagt $40 \mu g/m^3$. De grenswaarde van $PM_{2,5}$ ligt op $25 \mu g/m^3$.

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 PM₁₀ of NO₂. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

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 PM_{2,5}. PM_{2,5} is in dit kader een deeltje uit de fractie PM₁₀. De grenswaarde voor PM_{2,5} is gesteld op 25 µg/m³.

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 m² kantooroppervlak de 3%- grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitberekeningen 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 luchtkwaliteitssituatie.

Advieswaarden WHO

Als aan de wettelijke grenswaarden wordt voldaan, is er nog steeds kans op gezondheidsschade door luchtverontreiniging. De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) hanteert daarom advieswaarden die lager zijn dan de wettelijke grenswaarden. Aanvankelijk werden deze advieswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} op respectievelijk 40, 20 en 10 microgram per m³ gesteld. Gebleken is echter dat NO₂ en fijn stof schadelijker zijn dan gedacht. De WHO heeft daarom op 22 september 2021 de advieswaarden voor zowel NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} drastisch verlaagd naar respectievelijk 10, 15 en 5 microgram per m³.

4.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van maximaal 4 nieuwe woningen mogelijk. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wlk gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Voorts zijn woningen in het Besluit gevoelige bestemmingen niet aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het plan voorziet derhalve niet in de realisatie van gevoelige bestemmingen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de heersende generieke achtergrondconcentraties van NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} geraadpleegd. Hiervoor is gebruik gemaakt van de monitoringsgegevens van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). Het CIMLK is vanaf 1 januari 2023 het nieuwe instrument voor de ondersteuning van monitoring van de luchtkwaliteit in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) en later onder de Omgevingswet (Ow).

In de nabije omgeving van het plangebied (Korte Kerkstraat) is in het rekenjaar 2021 en vervolgens in 2030 sprake van de volgende concentraties:

- van 22,5 µg/m³(2021) naar 15,2 µg/m³(2030) voor NO₂;
- van 18,7 µg/m³ (2021) naar 16,1 µg/m³(2030) voor PM₁₀ en;
- van 10,7 µg/m³ (2021) naar 8,3 µg/m³(2030) voor PM_{2,5}.

Ter hoogte van het plangebied wordt daarmee ruimschoots aan de geldende grenswaarden conform de Wet milieubeheer voldaan. Ook wordt voldaan aan de oude advieswaarden van de WHO.

De nieuwe en aangescherpte advieswaarden van de WHO worden nu en in de nabije toekomst niet gehaald. Naar verwachting zal in 2030-2031 in de regio wel of bijna kunnen worden voldaan aan deze richtwaarden, echter voor PM_{2,5} zal dit niet het geval zijn. Het toetsen aan de aangescherpte WHO-waarden wordt door de Omgevingsdienst Regio Utrecht overigens niet als realistisch beschouwd.

4.3.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

4.4.1 Beleid en regelgeving

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze richtafstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

4.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Invloed omgeving op plangebied

Het bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe woningen in het plangebied mogelijk. Het betreft een herstructurering van een binnenstedelijke locatie waar momenteel de woonfunctie overheerst.

Wel is er op relatief korte afstand ten zuidoosten van het plangebied, op het perceel Spekdam 2 aan de overzijde van de Walsland, 'Bibliotheek Vianen' gevestigd. In het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad' heeft dit perceel een gemengde bestemming ('Gemengd-1'). Op grond van deze bestemming zijn diverse functies toegestaan zoals detailhandel, publiekgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, culturele en ontspanningsvoorzieningen, kantoren ondersteunende horeca. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. Geluid is hierbij het maatgevende aspect.

De beoogde nieuwe beneden- en bovenwoning aan de Schoolstraat 6 ligt op ca. 9 meter van de bibliotheek en daarmee formeel binnen de richtafstand. Echter, gezien de kleinschaligheid van de bibliotheek en de aard van de hier gevestigde functies wordt niet verwacht dat er onevenredige hinder zal optreden ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen. De ingang van de bibliotheek is daarbij aan de zuidkant gelegen, aan het overdekte wandelpad, op meer dan 20 meter van het plangebied. Bovendien komt het bouwvlak voor de nieuwe woningen binnen het plangebied ten opzichte van het huidige bouwvlak aan de Schoolstraat 6 niet dichterbij het perceel van de bibliotheek te liggen. Met andere woorden, de bibliotheek wordt niet meer/ extra belemmerd in de bedrijfsvoering dan in de huidige situatie al het geval is.

En omdat recent op het nabijgelegen en braakliggende perceel Walsland 44 de bedrijfsfunctie gewijzigd is naar wonen (zie hiervoor bestemmingsplan 'Walsland 44, Vianen' uit 2021), zijn er geen andere bedrijven in de directe omgeving (meer) aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de beoogde woningbouwontwikkeling binnen het plangebied.

Invloed plangebied op omgeving

Woningen worden niet aangemerkt als een milieubelastende functie. De nieuwe woningen kennen dus geen milieuzonering waarmee rekening gehouden hoeft te worden. Negatieve invloed op het woon- en leefklimaat bij omliggende milieugevoelige functies is dan ook uit te sluiten.

4.4.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor het plan.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 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 moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels en horeca. Bij externe veiligheid

wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen.

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

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. De $PR 10^{-6}$ is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.
- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet "op de kaart" worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (F) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.

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.



4.5.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Met behulp van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. In figuur 18 is een uitsnede van deze kaart opgenomen. Op basis van de Risicokaart kan worden gesteld dat in de directe omgeving van de ontwikkeling geen risico's als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Dit heeft zowel betrekking op inrichtingen (bedrijven) alsook op transportroutes.

De dichtstbijzijnde risicobron betreft een regionale aardgasleiding (ondergrondse buisleiding) op meer dan 650 meter ten westen van de planlocatie.

Het plangebied ligt daarmee ruimschoots buiten de contour van het PR, alsook buiten het invloedsgebied voor het groepsrisico.

4.5.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid voor het plan.

4.6 Bodem

4.6.1 Beleid en regelgeving

In het kader van een ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien

sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.6.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Om vast te stellen of de gronden binnen het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik is door adviesbureau Van der Poel een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd⁴. De rapportage van het onderzoek is opgenomen als bijlage 2 van deze plantoelichting. De belangrijkste resultaten, conclusies en aanbevelingen worden hierna weergegeven.

Resultaten en conclusies bodemonderzoek

Tijdens de terreininspectie zijn geen verdachte locaties waargenomen. Ook zijn er zintuiglijk op het maaiveld geen bodemvreemde materialen waargenomen. Uit de veldwerkzaamheden blijkt dat de bodem van de onderzochte locatie tot circa 2,7 m-mv afwisselend opgebouwd is uit matig fijn zand en sterk siltige klei. Het grondwaterniveau is tijdens het onderzoek vastgesteld op 0,94 m-mv. Bij de beoordeling van het terrein en het opgeboorde materiaal is ook speciaal gelet op asbest(houdende) materialen. Deze zijn zintuiglijk niet op de bodem en in het opgeboorde materiaal ter plaatse van het onderzoeksterrein waargenomen. Wel zijn tijdens het veldwerk plaatselijk bijmengingen met puin en baksteen in de bodem waargenomen. De puinhoudende bodemlaag is aangemerkt als zijnde asbestverdacht.

Onderzoeksresultaten verkennend chemisch bodemonderzoek

Uit de onderzoeksresultaten (analyseresultaten) blijkt dat in de bovengrond van diverse monsterpunten (3, 4, 5 en 6, op perceel Walsand 51) van enkele onderzochte parameters de achtergrondwaarde wordt overschreden. De gemeten gehalten overschrijden echter niet de streefwaarden en/of detectiegrenzen. In het grondwater overschrijdt het bariumgehalte de streefwaarde. De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, is hiermee derhalve verworpen.

Het aangetroffen loodgehalte in de bovengrond (170 mg/kg ds.) overschrijdt wel de risicowaarde, zoals is opgesteld in het advies voor grote moestuinen, moestuinen en plaatsen waar kinderen spelen (GGD-GHOR, 2016). Hiervoor wordt geadviseerd de terreindelen waar contactmogelijkheden zijn met de grond, te vervangen door schone grond, zodat er geen contact optreedt.

Gezien de aard en de concentraties van de overige aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming van het terrein, wordt geconcludeerd dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het chemisch onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein.

Onderzoeksresultaten verkennend asbestonderzoek

⁴ Van der Poel b.v., 'Verkennd bodemonderzoek en asbestonderzoek ter plaatse van: Schoolstraat 6 / Walsand 51 te Vianen, 22 juni 2023

Op basis van de onderzoeksresultaten van het asbestonderzoek wordt geconcludeerd dat in het geanalyseerde mengmonster geen asbest is aangetoond. De hypothese "verdachte locatie" wordt op grond van de resultaten van het huidige asbestonderzoek met betrekking tot het onderzochte terreindeel (puinhoudende bodemlaag) verworpen.

De resultaten van het asbestonderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek.

4.6.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Bij de uitvoering van de plannen dient wel uitvoering te worden gegeven aan het advies met betrekking tot de contactmogelijkheden met de grond.

4.7 Water

4.7.1 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 Vijfheerenlanden wordt het waterbeheer gevoerd door het waterschap Rivierenland.

4.7.2 Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren 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 Water Programma 2022-2027 (NWP);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Deltaprogramma;
- Waterwet.

Provinciaal

- Provinciale Omgevingsvisie;
- Interim Omgevingsverordening.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen';
- Keur en Legger waterschap Rivierenland.

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

Het Waterschap Rivierenland heeft als regelgeving haar verordening "de Keur". Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de verordening "de Keur" is geregeld dat langs A- en B waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van een A- of B-waterloop niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang.

Verder worden op alle bestuursniveaus dezelfde basisprincipes gehanteerd over hoe om te gaan met water, te weten:

- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit);
- Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit);
- Waarborg tegen overstroming - overstromingsrobuust bouwen (veiligheid).

Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geïnfilteerd.

Het waterschap Rivierenland is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater en worden er eisen gesteld aan watercompensatie voor initiatieven met een toename aan verhard oppervlak, aangezien er dan meer hemelwater versneld tot afvoer komt. 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. De maximaal toelaatbare peilstijging bij bui T=10+10% bedraagt 0,20 meter. Bij berging in wadi's en kunstmatige voorzieningen (zoals retentievijver) ligt de waterberging op 664 m³ (bij een bui van T=100+10%).

De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afvalwater en regenwater en voor de aanpak van eventuele grondwaterproblemen. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van

0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.

4.7.3 Water in relatie tot het plangebied

Oppervlaktewater en waterkeringen

In het plangebied, alsook in de directe omgeving daarvan is geen oppervlaktewater aanwezig. De stadsgracht ligt op ruim 30 meter ten oosten van het plangebied. Het betreft een watergang met een zogenaamde B-status. De watergang is daarmee secundair van belang voor het waterbeheer en heeft geen beschermingszone waarop de Keur van toepassing is. Ook zijn er geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied of in de directe nabijheid daarvan aanwezig.

Grondwaterbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Wel ligt het plangebied binnen de 'beschermingszone drinkwaterwinning' uit de provinciale Omgevingsvisie. Het grondwater ter plaatse dient als bron voor de lokale- en regionale drinkwatervoorziening. In de Interim Omgevingsverordening is dit nader uitgesplitst en aangegeven dat dit een zogenaamde boringsvrije zone betreft. Hiervoor gelden de provinciale regels ter bescherming van de kleilaag diep in de bodem ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Het voorliggende plan heeft hier echter geen invloed op en er worden ook geen functies in het plan mogelijk gemaakt die dit mogelijk maken.

Bebouwing en verharding

Het plangebied heeft betrekking op gronden die op de hoek Schoolstraat – Walsland liggen, in de binnenstad van Vianen. Het gaat om twee percelen aan de Schoolstraat 6 en Walsland 51 (kadastraal bekend als gemeente Vianen, sectie A, nrs. 3074 en 3265 /gedeeltelijk) met een totale omvang van ca. 370 m² die reeds een woonbestemming hebben.

Het perceel Schoolstraat 6 is voor een groot deel bebouwd. Er is een woning en bijgebouw aanwezig met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 70 m².

Op het aangrenzende perceel Walsland is een schuur aanwezig van ca. 40 m². De naastgelegen oprit alsook het binnenterrein is voor een groot deel verhard (met grind). Voor deze halfverharding wordt uitgegaan van een verhardingsgraad van 70%. Daarmee is het totale plangebied van ca. 370 m² voor het grootste deel verhard.

Als onderdeel van de beoogde herontwikkeling van het terrein zijn twee nieuwe gebouwen beoogd: één nieuw gebouw georiënteerd op de Schoolstraat met daarin 2 sociale huurappartementen (een zogenaamde beneden- en bovenwoning) én een nieuwe 'schuurwoning' georiënteerd op de Walsland met daarin 2 grondgebonden eengezinswoningen. De bedoeling is dat de vier nieuwe woningen allemaal een eigen berging op het achtererf krijgen. Op basis van het plan dat nu voorligt, komt de bebouwing in de nieuwe situatie voor het perceel Schoolstraat 6 uit op ca. 90 m², en voor het perceel Walsland 51 op 130 m².

De overige gronden worden ingericht als erf/ tuin bij de woningen. Hoewel dit nog niet helemaal is uitgekristalliseerd, is wel duidelijk dat het erf van Schoolstraat 6 geheel verhard zal worden. Voor het perceel Walsland 51 wordt er vanuit gegaan dat ca. 80% van de privé tuinen van de nieuwe woonkavels wordt verhard. Per saldo betekent dit dat de verharding in het plangebied nagenoeg gelijk blijft. In

bijgaande tabel 1 is dit in beeld gebracht. Watercompensatie is op grond van het beleidskader van het waterschap daarmee niet nodig.

Perceel	Functie	Huidige situatie (in m ²)	Nieuwe situatie (in m ²)	Saldo (in m ²)
Schoolstraat 6 (opp. 110 m ²)	Gebouwen	70	90	+ 20
	Erf / tuin	40	20	- 20
Walsland 51 (opp. 260 m ²)	Gebouwen	40	130	+ 90
	Erf / tuin	190 (halfverharding, 70% van 220)	105 (80% van 130)	- 85
Totaal verhard oppervlak		340	345	+ 5

Tabel 1 – Overzicht verharding (uitgesplitst in diverse functies) in zowel de huidige situatie alsook na de beoogde planontwikkeling (nieuwe situatie)

Afval- en regenwater

De huidige woning op het perceel Schoolstraat 6 is aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Het rioleringsstelsel in de binnenstad bestaat uit een gemengd stelsel daterend uit de jaren '70 wat inhoudt dat de inzameling van vuil- en hemelwater plaats vindt in één hoofdriool. Naast het vuil- en regenwater uit de binnenstad wordt ook het rioolwater van de Buitenstad en de wijk Zederik, middels een pompgemaal, op dit stelsel geloosd. Het afvalwater van de binnenstad wordt verzameld en verpompt naar de zuivering van het Waterschap Rivierenland.

Om overlast bij grote hoeveelheden regenwater te beperken, kende het stelsel een drietal overstorten op de Stadsgracht, namelijk bij de Spekdam, het Klooster en de Molenstraat. Om de bergingscapaciteit van de riolering in de binnenstad te vergroten, werd in het Klooster een groot bergbezinkriool aangelegd.

Tevens is een gedeelte van het verhard oppervlak van het Walsland, de gehele Schoolstraat en Weesdijk afgekoppeld. Het hemelwater van dit verharde oppervlak (wegverharding en dakoppervlakken) loost middels een apart hemelwaterriool het relatief schone regenwater op de stadsgracht.

Uitgangspunt is dat het hemelwater afkomstig van de vier nieuw te bouwen woningen eveneens wordt opgevangen en via dit reeds bestaande hemelwaterriool wordt afgevoerd. Gezien de beperkte omvang van het plangebied als onderdeel van het beschermde stadsgezicht van Vianen zijn er immers geen doelmatige mogelijkheden om het hemelwater binnen het plangebied zelf vertraagd af te voeren. Als onderdeel van de aanvraag voor de omgevingsvergunningen voor het woningbouwplan zal er een rioleringsplan worden opgesteld waarin dit nader wordt uitgewerkt.

Waterkwaliteit

Om het hemelwater afkomstig van de daken zo schoon mogelijk te houden, is het gewenst om bij het bouwen rekening te houden met de materiaalkeuze. Hiertoe zal het gebruik van zink, lood of andere uitlopende materialen bij het bouwen worden vermeden.

Klimaatadaptatie

Het doel van klimaatadaptatie is minimale maatschappelijke schade door

klimaatverandering. Maatschappelijke schade kan zowel ruimtelijk (bijvoorbeeld waterschade, overstromingen) als sociaal-maatschappelijk (bijvoorbeeld hittestress) zijn.

Aan de hand van de klimaateffectatlas blijkt dat het plangebied géén grote kans heeft om te overstromen. En uit de Klimaatatlas Rivierenland, gebaseerd op de landelijke klimaateffectatlas, blijkt dat bij een bui T=1000 (piekbui 140 mm/2 uur) en op de locatie waar de nieuwe woningen worden beoogd, geen wateroverlast is. En hoewel de temperatuur bij warme dagen in de binnenstad van Vianen op kan lopen, en er daardoor ook kans op hittestress is, zijn er vanaf de planlocatie binnen een relatief korte afstand (tot 200 meter) ook duidelijk koelere plekken aanwezig. Verder zal bij de uitwerking van de bouwplannen gelet worden op het toepassen van warmte werende materialen en zonwering. Dit om hittestress te voorkomen.

Watertoets en vervolgtraject

Via de Digitale Watertoets is beoordeeld of, en zo ja, welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. Hiervoor is een stappenplan doorlopen. Hieruit blijkt dat het voorliggende ruimtelijk plan een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. In dit kader wordt ook verwezen naar bijlage 5 van deze plantoelichting waarin de resultaten en samenvatting van de Digitale Watertoets zijn opgenomen.

Overigens is het concept-bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ook voorgelegd aan het waterschap Rivierenland. Naar aanleiding van die reactie is deze waterparagraaf op enkele onderdelen aangepast.

4.7.4 Conclusie

Vanuit het aspect water zijn geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkeling. Het aspect waterhuishouding staat de voorliggende woningbouwontwikkeling niet in de weg.

4.8 Ecologie

4.8.1 Beleid en regelgeving

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 'gebiedsbescherming' en de 'soortenbescherming'.

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Natuurnetwerk

Naast de bescherming op grond van de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk (NNN, voorheen EHS genoemd). Het Natuurnetwerk is een Nederlands netwerk van

bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. De provincie Utrecht heeft dit in de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening (IOV) vastgelegd. Uitgangspunt is dat plannen, handelingen en projecten in het NNN niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN significant aantasten.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wnb. Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

4.8.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Om te beoordelen wat de effecten zijn van de beoogde planontwikkelingen binnen het plangebied op de natuur, is door ecologisch-adviesbureau EcoTierra een Quicksan uitgevoerd⁵. Daarbij is gekeken naar gebiedsbescherming en naar soortenbescherming, gebaseerd op een bronnenonderzoek en een veldbezoek. Dit veldbezoek heeft op 3 maart 2023 plaatsgevonden.

De rapportage met daarin de onderzoeksresultaten is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies worden in navolgende subparagraaf weergegeven.

4.8.3 Resultaten Quicksan Wet natuurbescherming

Gebiedsbescherming

NNN

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNN, op ca. 300 meter afstand. De provincie hanteert externe werking als het gaat om het NNN. Tussen het plangebied en het NNN zijn veel woningen, infrastructuur en dergelijke aanwezig die een bufferende werking hebben. De beoogde ingreep zal tijdelijk verstoring teweegbrengen naar de omgeving, maar deze verstoring zal beperkt van aard zijn en geen invloed hebben op het NNN. Verdere toetsing aangaande het NNN wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

⁵ EcoTierra – ecologisch adviesbureau, 'Schoolstraat 6 te Vianen - Quicksan flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming', 27 maart 2023

Natura 2000

Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied ligt op ruim 6 kilometer en betreft het Natura2000-gebied 'Uiterwaarden Lek' (Habitatrichtlijngebied). Door de onderlinge afstand zal er geen rechtstreekse aantasting plaatsvinden (veroorzaakt door bijvoorbeeld licht, trillingen, geluid of menselijke aanwezigheid) of indirecte aantasting (door bijvoorbeeld verdroging) te verwachten zijn op soorten die voor omliggende Natura2000-gebieden zijn aangewezen. Vermesting/verzuring als gevolg van stikstofdepositie is niet beschouwd in de Quicksan. In de Quicksan is hiervoor aangegeven dat zeer waarschijnlijk een AERIUS-berekening opgesteld dient te worden.

Houtopstanden

Er worden in het kader van de voorgenomen ingrepen geen bomen gekapt. Het onderdeel 'houtopstanden' van de Wnb is daarmee niet van toepassing.

Soortenbescherming

Uit de bureaustudie in combinatie met het terreinbezoek is gebleken dat (leefgebied van) een aantal in het kader van de Wnb beschermde soorten aanwezig zijn en/of mogelijk verwacht worden in het plangebied, danwel (nog) niet volledig zijn uit te sluiten. Het betreft de volgende soorten:

- *Huismus*
door de beoogde ingrepen gaan er mogelijk jaarrond beschermde nesten en eventueel leefgebied verloren.
- *Gierzwaluw*
hoewel geen geschikte nestlocaties en/of sporen voor en van deze soort zijn waargenomen en ook niet te verwachten zijn, kan dit niet geheel worden uitgesloten.
- *Broedvogels (die in principe niet jaarrond beschermd zijn)*
mogelijke verstoring nesten in het plangebied;
- *Steenmarter*
mogelijke effecten op potentiële verblijfplaats binnen het plangebied.
- *Vleermuizen*
De te amoveren woning en in mindere mate de schuurtjes zijn geschikt voor vleermuizen en kunnen door deze soort gebruikt worden om er te verblijven of voort te planten. De beoogde sloop kan tot gevolg hebben dat jaarrond beschermde verblijf-/ voortplantingsplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen (zoals gewone en ruige dwergvleermuis, laatvlieger) verloren gaan.

In navolgende tabel is samengevat weergegeven welke voorzorgsmaatregelen dienen te worden uitgevoerd om negatieve effecten op beschermde soorten te voorkomen. Daarbij is ook de eventuele noodzaak van aanvullend ecologisch onderzoek opgenomen.

(Mogelijk) aanwezige soort(groep)en	Benodigde voorzorgsmaatregelen t.a.v. soorten met aanvullend beschermingsregime
Huismus	Er dient nader onderzoek naar huismussen uitgevoerd te worden om vast te stellen of en eventueel hoeveel nesten er aanwezig zijn en waar deze nesten zich bevinden. Ook dient vastgesteld te worden of het groen een significant onderdeel is van het functionele leefgebied.

Gierzwaluw	Niet direct te verwachten, maar tijdens het uit te voeren vleermuizenonderzoek, zie hierna, dient hierop alert te zijn en mogelijk "taperen".
Vogels (Niet jaarrond beschermd nest)	Werken bij voorkeur buiten het broedseizoen (half maart t/m augustus).
Steenmarter	Tijdens het uit te voeren vleermuizenonderzoek, zie hierna, dient gelet te worden op de aanwezigheid (van sporen) van de steenmarter.
Vleermuizen	Er dient een nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd te worden om vast te stellen of er (zo ja, welke soorten en welke functie) gebruik gemaakt wordt van de te slopen gebouwen

Tabel 2 – Overzicht benodigde voorzorgsmaatregelen (samengevat uit Quicksan).

Verder geldt voor alle soorten de zorgplicht uit de Wnb. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten.

4.8.4 Nader soortenonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten en conclusies uit de Quicksan Wnb, is een nader onderzoek naar huismussen en vleermuizen uitgevoerd⁶, gebaseerd op de daarvoor geldende protocollen. Tijdens dit nader onderzoek is er ook aandacht geweest voor de soorten gierzwaluw en steenmarter. De bijbehorende rapportage is ook als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd. De conclusies worden hierna samengevat weergegeven.

Vleermuizen

Er zijn geen zomerverblijven, paarverblijven, kraamkolonies in het plangebied aangetroffen. Nabij het plangebied zijn enkele foeragerende gewone dwergvleermuizen waargenomen. Het betrof kortstondig foerageren. Tevens is een enkele laatvlieger waargenomen.

Er zijn geen essentiële vliegroutes aanwezig binnen of in de directe omgeving van het plangebied. Daarmee zal er geen aantasting plaatsvinden van vaste verblijfplaatsen, foerageergebied of vliegroutes. Een ontheffing Wnb is niet noodzakelijk.

Steenmarter

De steenmarter is tijdens de veldbezoeken niet waargenomen. Een aantasting van een vaste verblijfplaats zal dan ook niet plaatsvinden. Een ontheffing Wnb is niet noodzakelijk.

⁶ EcoTierra-ecologisch adviesbureau, 'Nader onderzoek naar vleermuizen, steenmarter, gierzwaluw en huismus – Schoolstraat 6 te Vianen', 28 september 2023

Huismus

Tijdens het onderzoek zijn geen huismusnesten vastgesteld. In de omgeving (enkele straten verder) komen wel nesten van deze soort voor. De sloop van de opstallen zal geen jaarrond beschermde nesten van huismus vernietigen. Een ontheffing Wnb is niet noodzakelijk.

Gierzwaluw

Er zijn geen nesten van gierzwaluw aangetoond. In de lucht zijn wel exemplaren waargenomen, maar deze gierzwaluwen hadden geen binding met de opstallen. Ook is er geen reactie gekomen op het zogenaamde "tapien". De sloop van de opstallen zal geen jaarrond beschermde nesten van gierzwaluw vernietigen. Een ontheffing Wnb is niet noodzakelijk.

Overige bevindingen

Er zijn geen beschermde verblijven/ nesten op het onderzochte parkeerplaatsje aanwezig. In de tuin van het plangebied is een egel waargenomen. Hiervoor is de zorgplicht van toepassing. Dit houdt in dat voor de sloop goed gekeken dient te worden of er exemplaren aanwezig zijn. Door groen te rooien in de periode oktober wordt voorkomen dat de egel wordt verstoord in de kwetsbare voortplantings- en overwinteringsperiode.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat ook de algemene zorgplicht uit de Wnb altijd geldt.

4.8.5 Stikstofdepositie

In de genoemde Quickscan Wnb is expliciet aangegeven dat het thema verzuring (o.a. in relatie tot het aspect 'stikstof') niet onder de reikwijdte van het uitgevoerde onderzoek valt. In aanvulling daarop is door mRO separaat een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd voor de gebruiks- en aanlegfase van het project. De notitie⁷ met de uitgangspunten en resultaten van het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de plantoelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat het woningbouwplan aan de Schoolstraat 6 / Walsland 51 te Vianen in zowel de aanlegfase alsook in gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie (>0,00 mol stikstof ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten in Natura 2000-gebieden. De woningbouwontwikkeling heeft derhalve geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. Het plan voldoet daarmee aan de Wnb.

4.8.6 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde ecologische quickscan, het nader soortenonderzoek (vleermuizen, steenmarter, gierzwaluw en huismus) en het stikstofdepositieonderzoek (AERIUS-berekening), wordt geconcludeerd dat het aspect ecologie niet in de weg staat aan de uitvoering van de met het bestemmingsplan beoogde woningbouwontwikkeling.

⁷ mRO b.v., 'Notitie stikstofdepositieberekening woningbouw Schoolstraat 6 en Walsland 51 te Vianen, 16 juni 2023

4.9 Archeologie

4.9.1 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, inclusief de wijzigingen op grond van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) uit 2007. Met deze wijzigingswet zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valetta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd.

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 is vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (naar verwachting) in 2024 in werking treedt.

Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet, is in het overgangsrecht van de Erfgoedwet bepaald dat de regels met betrekking tot archeologie uit de Monumentenwet 1988 ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

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 dus onverminderd van kracht.

Gemeentelijk beleid

Naar aanleiding van de bovengenoemde Wamz heeft de voormalige gemeente Vianen een archeologische beleidskaart op laten stellen⁸. Deze archeologische beleidskaart (RAAP, 2011) geeft een overzicht van de archeologische vondsten, verwachtingen en vindplaatsen in de gemeente Vianen. Op deze beleidskaart en in de begeleidende tekst staat verwoord hoe in het planproces moet worden omgegaan met de verschillende bekende archeologische terreinen en met de verwachtingszones, in het bijzonder in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen. Op de beleidskaart worden verschillende archeologische verwachtingszones en terreinen aangegeven. Onderscheid wordt gemaakt in:

- Archeologisch Waardevol Gebied (AWG, 1 en 2);
- Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied (AWV, 1 t/m 8).

4.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart maakt het plangebied deel uit van 'Archeologisch Waardevol Gebied 2' (AWG2). In het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad' is dit vertaald middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' ter hoogte van het plangebied.

Dit betekent dat gebouwen als onderdeel van de onder liggende bestemming (in dit geval Wonen) uitsluitend zijn toegestaan, indien:

⁸ Per 1 januari 2019 is de gemeente Vijfheerenlanden ontstaan uit de samenvoeging van de voormalige gemeenten Vianen, Zederik en Leerdam. Er is echter nog geen geactualiseerde archeologische beleidskaart

- het bouwplan betreft vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte van de bouwwerken niet wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut;
- op basis van archeologisch onderzoek, waarvan het rapport is gevoegd bij de vergunningaanvraag, is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- het bouwplan geen bodemversturende activiteiten met zich meebrengt.

Als onderdeel van de beoogde herstructurering zal het bouwplan buiten de bestaande fundering reiken. Om deze reden is door adviesbureau ArcheoPro een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd⁹. De rapportage met daarin de onderzoeksresultaten is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies worden hierna weergegeven.

Resultaten inventariserend archeologisch veldonderzoek

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor archeologische resten daterend vanaf de IJzertijd. In verband met de ligging binnen de historische stadskern van Vianen is de verwachting met name hoog voor resten uit de middeleeuwen en de nieuwe tijd zoals resten van woningen en bijgebouwen, maar ook uit (water)putten en perceelstructuren. Gezien het gebruik als tuin (boomgaard) tussen 1632 en de dertiger jaren van de twintigste eeuw worden binnen het plangebied hooguit resten van bebouwing verwacht van voor 1632 of van resten van kortstondige bebouwing die niet op de historische kaarten is afgebeeld.

Om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen zijn binnen het plangebied zes boringen verricht. Hieruit blijkt dat de bodem in het plangebied tot een diepte van 1,5 tot 1,7 m uit sterk vergraven zandpakket bestaat, met sloopresten en vermengde klei.

Daaronder, dieper dan het vergraven pakket, moet rekening gehouden worden dat de onderste delen van diepe grondsporen bewaard gebleven kunnen zijn. Door de ligging van dergelijke (resten van) grondsporen in een pakket dat uit veen en venige klei bestaat, kunnen organische resten hierin goed bewaard gebleven zijn.

Advies

Om te voorkomen dat binnen het plangebied onder het pakket vergraven en met sloopresten vermengde klei nog behoudenswaardige (diepe delen) van grondsporen ongedocumenteerd verloren gaan, wordt door het archeologisch adviesbureau een nader onderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek voorgesteld.

Een dergelijk proefsleuvenonderzoek wordt binnen het plangebied echter pas zinvol indien vlakdekkende bodemingrepen zullen plaatsvinden die dieper reiken dan ruim anderhalve meter beneden het huidige maaiveld.

Ook blijft in alle gevallen onverminderd de meldingsplicht van archeologische toevalsvondsten conform de Erfgoedwet (artikel 5.10 en 5.11) van kracht. Concreet betekent dit dat indien bij het toekomstig graafwerk onverhoopt archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, hiervan melding gemaakt dient te worden.

⁹ Exaltus, R. en Orbons, J., 'Schoolstraat 6-Walsland 51, Vianen. Gemeente Vijfheerenlanden. Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek en karterend booronderzoek'. ArcheoPro Rapport 23050, Eijssden, 22 november 2023.

Betekenis voor en vertaling in het bestemmingsplan

Het plangebied is vanuit archeologisch oogpunt niet geheel vrijgegeven. Aan de hand van de resultaten van het uitgevoerde archeologisch onderzoek blijft voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -1' gelden. Dit betekent dat voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden in het plan een omgevingsvergunning is vereist, ter bescherming van archeologische waarden. De regels van deze dubbelbestemming zijn inhoudelijk afgestemd op de regels van het in voorbereiding zijnde 'Parapluplan Archeologie'. De 'vrijstellingsgrenzen' zijn daarbij nog afgestemd op de archeologische dubbelbestemming uit het bestemmingsplan 'Binnenstad'. Afhankelijk van het nog te nemen selectiebesluit kan in de loop van deze planprocedure mogelijk nog een passende archeologische dubbelbestemming worden opgenomen.

4.9.3 Conclusie

Het plangebied is vanuit archeologisch oogpunt niet geheel vrijgegeven. Aan de hand van de resultaten van het uitgevoerde archeologisch onderzoek wordt vervolgonderzoek geadviseerd, in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Om de archeologische belangen veilig te stellen is in het voorliggende bestemmingsplan hiervoor nog steeds de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -1' van toepassing.

4.10 Cultuurhistorie

4.10.1 Beleid en regelgeving

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

4.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied ligt in de binnenstad van de kern Vianen. Deze binnenstad is in 1975 aangewezen als beschermd stadsgezicht. Overeenkomstig de Monumentenwet is in het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad' voor het beschermd stadsgezicht een beschermende regeling vastgelegd (dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht'). Daarvoor is een cultuurhistorische inventarisatie van de binnenstad uitgevoerd. De conclusies daarvan zijn meegenomen in de beschermende regeling voor de binnenstad.

De aanwijzing van het plangebied tot beschermd stadsgezicht heeft gevolgen voor het gebruik en de vormgeving van de panden en terreinen binnen het beschermd stadsgezicht. Doel van de aanwijzing is om de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het gebied. De aanwijzing beoogt op die wijze een basis te geven voor een ruimtelijke ontwikkeling die inspeelt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voortbouwt.

De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is niet bedoeld om de bestaande toestand in al zijn facetten te 'bevriezen'. De binnenstad moet kunnen leven. Bovendien kunnen nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het behoud van waardevolle aspecten binnen het gebied. Voor zover bebouwing en openbare ruimten als gevolg van de aanwijzing worden aangemerkt als waardevol, is het de bedoeling om de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van gebouwen en terreinen hierop af te stemmen. Het beschermd stadsgezicht vormt in dit verband een historische stedenbouwkundige eenheid. De opgave van dit bestemmingsplan is om bij nieuwe ontwikkelingen die historische stedenbouwkundige eenheid zoveel mogelijk te versterken.

In de aanwijzingstekst van het beschermd gezicht uit 1975 staan de criteria vermeld (behoud van rooilijnen, kappen, bouwhoogtes en dergelijke). In de tekst worden drie zones vermeld, met elk hun eigen beschermingsgraad:

- **Zone A:** gebied van groot belang vanwege het patroon van straten en wegen, het profiel en de groenvoorziening van de openbare ruimte en de afmetingen en vormgeving van de bebouwing (hoogte, breedte, gevelindeling, bekappingen), benevens de aard van de toegepaste materialen.
De bebouwing langs de Voorstraat met de kerk, de Kortendijk en de Langendijk tussen de nummers 2-26 en 1-17 vallen onder deze hoogste graad van bescherming;
- **Zone B:** gebied van belang vanwege het patroon van straten en wegen, de rooilijnen van de bebouwing aan de openbare ruimten en de "schaal" van de bebouwing.
Het betreft het overige gedeelte van de Langendijk, het Hofplein, de Buitenstad en het gebied rond de kerk, dat de Korte Kerkstraat bevat en het zuidelijkste gedeelte van de Kerkstraat met de beschermde monumenten Kerkstraat 62-64-66;
- **Zone C:** gebied van belang vanwege de hoofdstructuur van straten en wegen, benevens de hoogte van de bebouwing.
De overige straten van de kern van Vianen, voor zover deze binnen de aangegeven begrenzing liggen, vallen binnen deze klasse.

In het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad' is het van groter belang welke panden op basis van de cultuurhistorische inventarisatie positief gewaardeerd zijn. Naast de zones wordt dan ook uitgegaan van de cultuurhistorische en bouwhistorische waarde van de individuele panden. Hiervoor wordt verwezen naar de 'Cultuurhistorische kaart Vianen' en de 'Bouwhistorische verwachtingskaart Vianen'. De Cultuurhistorische kaart geeft een waardering van de historische panden en objecten in de binnenstad van Vianen. De Bouwhistorische verwachtingskaart is vooral bedoeld om aan te geven wanneer bij bouwplannen een nadere cultuurhistorische toets noodzakelijk is.

Afweging nieuw woningbouwplan

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde- Beschermd stadsgezicht', met de nadere gebiedsaanduiding 'zone C'. Het historische beeld van zone C van het beschermde stadsgezicht Vianen wordt bepaald door de hoofdstructuur van straten en wegen, alsook door de hoogte van de bebouwing.

Op de 'Cultuurhistorische kaart Vianen' is de bestaande woning op het perceel Schoolstraat 6 aangeduid met 'enige cultuurhistorische waarden'. De schuur op het perceel Walsland 51 is aangeduid met 'geringe cultuurhistorische waarden'. Hoewel

beide gebouwen geen monumentale status hebben, wordt aan de hand van de ruimtelijke waarderingskaart het hoekhuis als beeldbepalend beschouwd en de schuur als beeldondersteunend.

Aan de hand van de 'Bouwhistorische verwachtingskaart Vianen' blijkt verder dat zowel de bestaande woning alsook de schuur als 'zonder waarden' worden aangemerkt.

De herontwikkeling op de percelen Schoolstraat 6 en Walsland 51 is meerdere keren voorgelegd aan en besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed (CRKE). De nu voorliggende hoofdopzet van het plan, in combinatie met de parkeeroplossing op de nabijgelegen percelen (zoals ook aangegeven in paragraaf 2.3 en paragraaf 4.12.2 van deze plantoelichting) acht de commissie voorstelbaar. Het bouwvolume op de hoek refereert met de mansardekap aan de oorspronkelijke bebouwing en het teruggeplaatste donkere volume kan als een verwijzing gezien worden naar de oude schuur.

Hoewel de commissie in principe akkoord gaat met het plan, en een goede basis vormt voor verdere uitwerking, wordt voor aantal aspecten nadere aandacht gevraagd. Het gaat in dit kader vooral om architectonische opmerkingen met betrekking tot kleur- en materiaalgebruik. In dit kader wordt ook verwezen naar de motivering van de CRKE van de bijeenkomst op 24 november 2022.

Bij de uitwerking van de (bouw)plannen en als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen zullen deze aandachtspunten worden meegenomen.

Ter bescherming van het beschermd stadsgezicht Vianen en in lijn met de bestemmingsplansystematiek uit het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad' is in het voorliggende bestemmingsplan nog wel een dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' opgenomen, in combinatie met de gebiedsaanduiding 'overige zone - zone c'.

4.10.3 Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.11 Kabels en leidingen

Voor planologisch relevante kabels en leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar bij de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden.

Binnen het projectgebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Ook in de nabijheid van het plangebied zijn geen leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig (zie hiervoor ook paragraaf 4.5 van deze plantoelichting). Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.12 Verkeer en parkeren

4.12.1 Verkeer

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling van de gronden aan de Schoolstraat 6 en Walsland 51 zal het aantal woningen toenemen. Immers, de bestaande woning met bijbehorende opstallen aan de Schoolstraat evenals de bestaande schuur op het perceel Walsland 51 wordt gesloopt, en hiervoor in de plaats worden maximaal 4 woningen teruggebouwd; 2 sociale huurappartementen (een zogenaamde

beneden- en bovenwoning) aan de Schoolstraat en 2 grondgebonden woningen (zogenaamde 'schuurwoningen') aan de Walsland. Dit betekent dat er ten opzichte van de bestaande situatie maximaal 3 woningen worden toegevoegd.

Om een inschatting te maken van de hoeveelheid autoverkeer die met het plan wordt gegenereerd, zijn de kencijfers van het CROW geraadpleegd. Het CROW is een onafhankelijk kenniscentrum voor infrastructuur, openbare ruimte en verkeer en vervoer. Op grond van CROW-Publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren', waarin ook kencijfers voor de verkeersgeneratie van verschillende functies (waaronder wonen) zijn aangegeven, blijkt dat voor appartementen (huur midden/goedkoop, incl. sociale huur) rekening gehouden moet worden met ca. 4,5 motorvoertuigen per etmaal / per woning. Dit kencijfer is gebaseerd op de in de CROW gehanteerde uitgangspunten¹⁰. Voor de grondgebonden woningen in de vrije sector (koop, twee-onder-een-een-kap) dient aan de hand van de CROW-cijfers rekening gehouden te worden met 8 motorvoertuigen per etmaal / per woning.

Omdat ervaringen binnen de gemeente Vijfheerenlanden uitwijzen dat de verkeersbewegingen bij sociale huurappartementen hoger zijn dan de bovengenoemde CROW-cijfers, wordt in relatie tot het voorliggende plan uitgegaan van gemiddeld 6 tot 8 verkeersbewegingen per etmaal / per woning, vergelijkbaar met (vrije sector) grondgebonden woningen aan de hand van de CROW-richtlijnen. Omdat met het beoogde woningbouwplan maximaal 3 woningen ten opzichte van de huidige situatie worden toegevoegd, betekent dit dat rekening gehouden moet worden met ca. 18 tot 24 extra verkeersbewegingen per etmaal. Dit betreft een relatief kleine hoeveelheid extra verkeer, welke zonder problemen opgaat in het huidige verkeersbeeld van het omliggende wegennet, waaronder de Schoolstraat, Walsland en de Weesdijk

4.12.2 Parkeren

Zoals reeds in paragraaf 3.4.5 van deze plantoelichting is aangegeven heeft de gemeente Vijfheerenlanden in juni 2022 voor het aspect parkeren gemeentelijk beleid vastgesteld in de vorm van de 'Beleidsnota Parkeernormen Vijfheerenlanden 2022-2030'. Deze nota is reeds in 2021 juridisch verankerd middels het 'Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren'.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte in het voorliggende plan is de gemeentelijke beleidsnota parkeernormen geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied in de zone 'centrum' ligt. Uitgaande van het voorliggende woningbouwplan worden er 4 nieuwe woningen voorzien; 2 sociale huurappartementen (een zogenaamde beneden- en bovenwoning) aan de Schoolstraat en 2 grondgebonden woningen (zogenaamde 'schuurwoningen') aan de Walsland. In bijgaande tabel 3 staat het aantal benodigde parkeerplaatsen weergegeven.

¹⁰ *Uitgegaan is van 'huurwoningen, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)', weinig stedelijk gebied, centrum (de gemeente Vijfheerenlanden wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'weinig stedelijk gebied')*

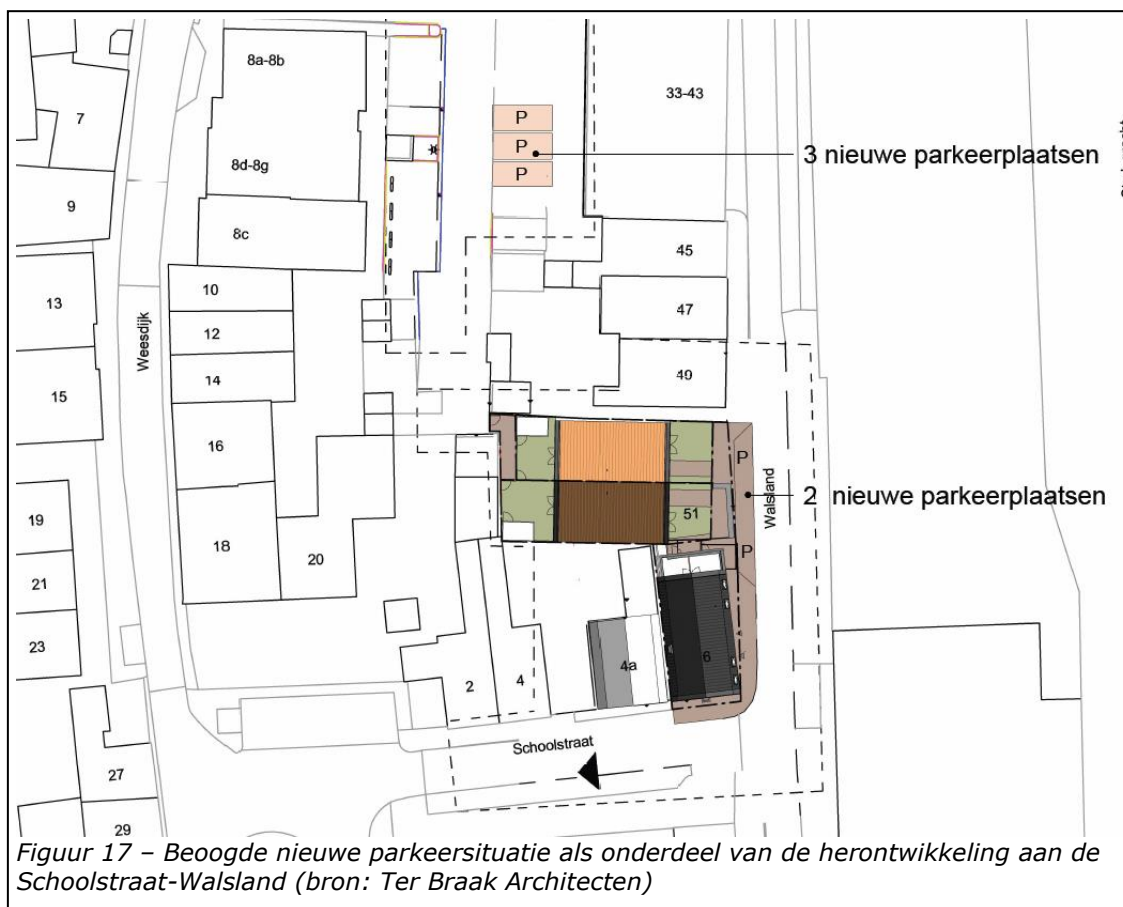
Functie (type woning)	Parkeernorm (per woning)	Aantal in plan	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Wonen (Huur, appartement, midden/goedkoop, incl. sociale huur)	0,7	2	1,4
Wonen (koop, huis, twee-onder-een-een-kap)	1,3	2	2,6
Totaal			4

Tabel 3 – Overzicht benodigd aantal parkeerplaatsen planontwikkeling Schoolstraat 6 en Walsland 51 te Vianen, gebaseerd op de Beleidsnota Parkeernormen Vijfheerenlanden 2022-2030

De huidige parkeerplaats aan de Walsland (in het openbaargebied, nabij de aansluiting met de Schoolstraat) komt als gevolg van de beoogde woningbouwontwikkeling te vervallen. Deze parkeerplaats moet gecompenseerd worden. In totaal moeten als gevolg van het nieuwe woningbouwplan dan ook 5 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Hieraan wordt invulling gegeven door 3 nieuwe (haaks)parkeerplaatsen op het binnenterrein te realiseren. Dit binnenterrein ligt noordelijk van het plangebied, op ca. 30 meter, en is in eigendom van LEKSTEDewonen.

Ook worden direct ten oosten van het plangebied 2 (langs)parkeerplaatsen aan de Walsland aangelegd. In totaal worden daarmee 5 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. In bijgaande figuur 17 is dit in beeld gebracht.



4.12.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.13 Duurzaamheid

4.13.1 Algemeen

Het meenemen van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten wordt door steeds meer partijen belangrijk gevonden. Het integreren van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten biedt kansen in iedere fase van een project. Zo kan met een slimme ruimtelijke planning het energieverbruik van gebouwen teruggedrongen worden, bijvoorbeeld door zongericht verkavelen. In het ontwerp van een gebouw kan bijvoorbeeld door de juiste materiaalkeuze de impact op milieu verlaagd worden, door bijvoorbeeld het vermijden van uitlogende materialen als zink of door het gebruik van gerecyclede materialen. Het gebruik van natuurvriendelijke materialen binnenshuis kan het binnenklimaat verbeteren. Dit resulteert in een gezonde en toekomst bestendige leefomgeving, met onder andere een hogere kwaliteit en comfort, alsook lagere vaste (energie)lasten.

4.13.2 Wetgeving en beleid

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 eisen gesteld aan nieuwe gebouwen, zoals:

- Minimale isolatiewaarden (Rc) voor dichte uitwendige scheidingsconstructies, per onderdeel van de schil - 4,5 voor gevel, 6 voor het dak en 3,5 voor de vloer.
- Een gemiddelde U-waarde van 1,65 voor ramen (glas en kozijn) en deuren, maximaal 2,2.
- Drie eisen voor 'bijna energie neutrale gebouwen' (BENG). Hierbij wordt er onder meer gekeken naar de energiebehoefte van een gebouw in kWh/m² gebruiksoppervlakte per jaar. Voor woningen en woongebouwen is dat 25 kWh/m² per jaar. Het primair fossiel energiegebruik is ook 25 kWh/m² per jaar. Het minimale aandeel hernieuwbare energie is 50%.
- Een Milieuprestatie Gebouw (MPG). Deze verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m².

Milieuprestatie Gebouw (MPG)

Vanuit het Bouwbesluit geldt de verplichting om bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van een gebouw. De verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m². Of dit ook voor betreffende bouwplannen zal gelden is dus afhankelijk van de exacte invulling. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen zal te zijner tijd een BENG-berekening aangeleverd worden. Voor de MPG kan er gekozen worden voor het uitvoeren van een berekening met bijvoorbeeld GPR-gebouw.

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid voor dit aspect is vastgelegd in de Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028. In dit beleid wordt ingegaan op ruimtelijke maatregelen

inzake de klimaatverandering en anderzijds energiebesparing door het gebruik van duurzame energiebronnen te stimuleren.

Het beleid is gericht op het stimuleren hiervan bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ingezet wordt op het ruimtelijk mogelijk maken van opwekking en distributie van duurzame energie.

Daarnaast geldt de provinciale ambitie om in 2040 klimaatneutraal te zijn. Hierbij gaat het om zowel CO₂-reductie alsook het onafhankelijk zijn van de beperkt beschikbare fossiele brandstoffen. Bij gebiedsontwikkelingen wordt daarom gestreefd naar zelfvoorzienendheid voor energie. Om deze reden geldt bij verstedelijking, renovatie, herstructurering, transformatie en uitbreiding de voorwaarde dat omschreven wordt op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en de inzet van duurzame energie.

In de provinciale Omgevingsverordening behorende bij de structuurvisie is dan ook als eis aan ruimtelijke plannen opgenomen dat binnen het stedelijk gebied de toelichting op het ruimtelijk plan een beschrijving bevat van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Tot ruimtelijke plannen behoren onder meer bestemmingsplannen, beheersverordeningen, of afwijking hiervan via omgevingsvergunning (2.12 eerste lid onderdeel a onder 3 Wabo).

Gemeentelijk beleid

Als onderdeel van de woonvisie benoemt de gemeente het uitgangspunt dat er zo duurzaam mogelijk wordt gebouwd. 'Bij nieuw te ontwikkelen projecten is een bindende voorwaarde dat er klimaatneutraal wordt gebouwd'. Uitgangspunt van de woonvisie is dat op alle onderdelen van GPR Gebouw een 7 wordt gehaald. In de Visie Duurzaamheid Vianen 2016-2020 wordt daarbovenop gesteld dat bij nieuwbouw minimaal GPR 8 op thema's Milieu en Energie wordt gehaald bij nieuw te ontwikkelen woningbouwprojecten. Het gebruik van GPR wordt gratis door de gemeente beschikbaar gesteld.

Ook heeft de gemeenteraad op 4 februari 2021 het 'Samenhangend duurzaamheidsbeleid' vastgesteld. In dit beleid staan drie duurzaamheidsthema's centraal:

1. Energiek en verantwoord;
2. Circulair en schoon;
3. Klimaatbestendig en biodivers.

Uitgangspunt is dat steeds rekening wordt gehouden met de effecten op 'elders' en 'later', zodanig dat een ontwikkeling in balans is met zijn omgeving.

Overigens heeft de gemeente Vijfheerenlanden het 'Convenant Duurzame Woningbouw' ondertekend. Dit convenant is op initiatief door de provincie Utrecht en de gemeenten Utrecht en Amersfoort en ROM Utrecht opgesteld. Bij het tot stand komen van het convenant zijn ook de waterschappen en vertegenwoordigers uit de bouwketen in de regio nadrukkelijk betrokken.

In het convenant staan afspraken die op het gebied van onder andere energiegebruik, circulariteit, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit zijn gemaakt. Daarbij is onderscheid gemaakt in drie verschillende ambitieniveaus (goud, zilver en brons).

4.13.3 Relatie met het plangebied

Met het voorliggende plan worden op initiatief van Stichting LEKSTEDewonen vier nieuwe woningen gebouwd. De woningen zullen voldoen aan de uitgangspunten van BENG. Er zal gebruik gemaakt worden van een goede isolatie en duurzame materialen en installaties.

In het stadium waarin de planvorming zich nu bevindt is echter nog geen GPR-score aan te geven, noch concrete duurzaamheidsmaatregelen.

Bij de definitieve uitwerking van de plannen in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouwen zullen dan ook alle verplichte documenten met betrekking tot het aspect duurzaamheid en energie worden toegevoegd.

4.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.14.1 Regelgeving

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit m.e.r. en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

4.14.2 Beoordeling plan

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt op de percelen aan de Schoolstraat 6 en Walsland 51 een nieuw woningbouwplan mogelijk gemaakt. Het betreft een herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie van in totaal ca. 370 m² groot waar de bestaande bebouwing wordt gesloopt en daarvoor in de plaats worden maximaal 4 woningen teruggebouwd. Daarmee blijft deze ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarden.

Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt, dient wel te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. Daarom zijn alle mogelijke milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling onderzocht en beschreven in een 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling'¹¹. Deze notitie is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Hieruit blijkt dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Op grond van deze meldnotitie is voor het bestemmingsplan dan ook geen mer-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r..

4.14.3 Conclusie

Voor dit bestemmingsplan is geen m.e.r.-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r. Het college van de gemeente Vijfheerenlanden moet op basis van de opgestelde meldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling nog een formeel m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Binnen dit besluit kan het college aangeven of een milieueffectrapportage nodig is.

¹¹ mRO b.v., 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Woningbouw Schoolstraat 6 en Walsland 51, Vianen', november 2023

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

5.1.1 Algemeen

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.

5.1.2 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 werkterreinen.

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 verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor eenieder.

5.2 Opbouw regels en verbeelding

5.2.1 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;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

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

5.2.2 De verbeelding (plankaart)

Ruimtelijke instrumenten, zoals een bestemmingsplan, dienen te worden gemaakt en vastgesteld op een ondergrond in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting (RD). Vanaf 1 juli 2017 is het verplicht om de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) als ondergrond te gebruiken. Om te voorkomen dat onduidelijk is welke ondergrond bij dit bestemmingsplan is gebruikt, is in dit plan een verwijzing opgenomen naar de ondergrond in combinatie met de peildatum van de BGT (i.c. 12 juni 2023).

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, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven. De analoge verbeelding is op een schaal van 1:500 geplot.

5.3 Toelichting op de artikelen

In deze paragraaf wordt daar waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op de artikelen van de regels. Sommige regelingen zijn daarom hierna niet opgenomen, deze worden geacht voor zich te spreken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan gebruikt worden, zijn in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de toekomstige woonpercelen in het plangebied, waaronder ook tuinen, erven en verhardingen worden verstaan. Het betreft in feite het gehele plangebied.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken binnen de woonbestemming aangegeven waarbinnen de woningen mogen worden gebouwd. De situering daarvan is gebaseerd op de verkaveling / inrichtingsschets zoals beschreven in paragraaf 2.3 van deze plantoelichting. Daarbij is ook het maximum aantal woningen per bouwvlak aangeduid en is tevens de maximum toegestane goot- en bouwhoogte aangegeven. Ook buiten het bouwvlak zijn nog gebouwen in de vorm van aan- of uitbouwen en bijgebouwen toegestaan, waarvoor geldt dat deze alleen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd. Voor deze gebouwen gelden ook nadere bouwregels. De plansystematiek hiervoor is afgestemd op het bestemmingsplan 'Binnenstad', maar wel toegesneden op de onderhavige ontwikkeling.

Beroep en bedrijf aan huis

Tot de woonfunctie kunnen ook aan huis verbonden beroepen of bedrijfsactiviteiten aan huis worden gerekend. In de bestemmingsomschrijving is daarom expliciet bepaald dat aan huis verbonden beroepen of bedrijfsactiviteiten aan huis op de begane grond zijn toegestaan. Deze mogelijk is afgestemd op de regeling voor beroep en bedrijf aan huis die binnen de gemeente Vijfheerenlanden gebruikelijk is. Om te voorkomen dat de beroeps- of bedrijfsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is deze aan een maximale maatvoering gebonden. Ook dient deze functie door de bewoner zelf te worden uitgeoefend.

Artikel 4 Waarde - Archeologie – 1

Deze dubbelbestemming zorgt ervoor dat de gronden mede zijn bestemd voor het behoud en bescherming van aanwezige en beschermde archeologische monumenten. Deze bescherming vindt plaats door regels met betrekking tot bouwen en het uitvoeren van werken- en werkzaamheden, gekoppeld aan een verbod en omgevingsvergunning.

Artikel 5 Waarde - Beschermd stadsgezicht

Deze dubbelbestemming zorgt ervoor dat de waarden binnen het beschermd stadsgezicht Vianen behouden blijven en versterkt worden. Het plangebied ligt binnen de aanduiding 'overige zone – zone c', waar specifieke regels gelden ten behoeve van het historische beeld van zone C van het beschermde stadsgezicht Vianen. Zo dienen de gebouwen binnen het plangebied voorzien te worden van een zadeldak of schilddak met een dakhelling tussen 35° -60°. Ook mag de

voorgevelbreedte niet minder dan 4,5 meter bedragen en niet meer dan 10 meter. Met de genoemde voorgevelbreedte wordt de gevel bedoeld die op zichzelf als gevel is aan te duiden. De genoemde bandbreedte van 4,5 meter en 10 meter geldt dus niet persé voor een woning/wooneenheid. Van deze regels kan worden afgeweken als vooraf advies van de Erfgoedcommissie (commissie van Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed) is ingewonnen.

Ook zijn regels opgenomen met betrekking tot het geheel of gedeeltelijk slopen van hoofdgebouwen en met betrekking tot het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

In dit artikel is een regeling voor bestaande afmetingen en afstanden opgenomen, evenals aanvullende bouwregels voor dakkapellen en gevelopbouwen, afgestemd op de regeling in het bestemmingsplan 'Binnenstad'. Ditzelfde geldt voor een regeling voor de overschrijding van de bouwgrenzen voor ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt en daarmee valt onder het algemene gebruiksverbod in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Volgens deze bepaling in de Wabo is het verboden om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

De regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken, zoals:

- Het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen;
- geringe afwijkingen van de ligging van bouw- en aanduidingsgrenzen, voor zover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan in verband met de werkelijke toestand van het terrein.
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages tot maximaal 10% van de voorgeschreven maatvoering;

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Dit artikel bevat een wijzigingsbevoegd als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening om onder voorwaarden de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen.

Artikel 11 Overige regels

In dit artikel zijn parkeerbepalingen opgenomen. Uitgegaan wordt van een dynamische verwijzing waarbij wordt verwezen naar de te hanteren parkeernormen uit de CROW, danwel dan wel het gemeentelijk parkeerbeleid. De parkeerregeling is daarmee afgestemd op het vastgestelde 'Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren' uit 2021.

Omdat inmiddels de gemeentelijke 'Beleidsnota Parkeernormen Vijfheerenlanden 2022 – 2030' geldt (vastgesteld door de gemeenteraad op 10 juni 2022), wordt deze nota hiermee van toepassing verklaard en wordt tevens rekening gehouden met een eventuele toekomstige aanpassing van dit beleid.

Er wordt aan deze parkeernota getoetst op het moment dat een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor een gebruiksactiviteit wordt aangevraagd. Ook daarna moet worden voorzien in de juiste instandhouding van de parkeervoorzieningen. Deze voorwaardelijke verplichting houdt in dat er met bestuursrechtelijke handhavingsmiddelen kan worden optreden als blijkt dat niet aan de verplichting wordt voldaan.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

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

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

Artikel 13 Slotregel

Bij deze regel is vermeld hoe het plan kan aangehaald worden.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan moet een exploitatieplan (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van de gronden behorend bij de percelen aan de Schoolstraat 6 en Walsland 51 in Vianen mogelijk. Er wordt voorzien in een nieuw woningbouwplan waarbij tevens de herinrichting van nabijgelegen gronden in verband met parkeren is voorzien.

De beoogde ontwikkeling is een initiatief van Stichting LEKSTEDewonen op eigen gronden. Uitzondering hierop vormt de realisatie van 2 langspaarkeerplaatsen aan de Walsland. Deze gronden zijn in eigendom van de gemeente Vijfheerenlanden. Voor de uitvoering van het project neemt LEKSTEDewonen de financiële verantwoordelijkheid.

Tussen de gemeente en LEKSTEDewonen zal een anterieure overeenkomst afgesloten worden. Daarmee wordt voldaan aan de verantwoording van de financiële uitvoerbaarheid. Dat betekent volgens artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan worden afgezien van het opstellen van een grondexploitatieplan, daar het verhaal van kosten voor de gemeente anderszins is verzekerd.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Voorbereidingsfase

7.1.1 Informatie directe omgeving

Op 23 februari 2023 heeft LEKSTEDewonen een inloopavond voor omwonenden georganiseerd. Omwonenden konden de plannen voor de nieuwbouw bekijken.

Bewoners van vijf woningen in de buurt van de Schoolstraat 6 en een vertegenwoordiging van de gemeente waren tijdens de inloopavond aanwezig.

De reacties op het ontwerp waren grotendeels positief.

Naderhand is er een nieuwsbrief opgesteld waarin ook een antwoord is gegeven op de meest gestelde vragen tijdens de inloopavond.

De nieuwsbrief (april 2023) is ook via de website te raadplegen:

<https://www.lekstedewonen.nl/projecten/details/schoolstraat-walsland-vianen>

7.1.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is overleg gevoerd over het concept-ontwerpbestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening.

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader is het concept-ontwerpbestemmingsplan voorgelegd en gedeeld met de volgende instanties:

- Provincie Utrecht;
- Gasunie;
- Vitens;
- Dunea;
- Oasen;
- Veiligheidsregio Utrecht;
- Omgevingsdienst Regio Utrecht;
- Waterschap Rivierenland.

Naar aanleiding van de reactie van het waterschap Rivierenland zijn enkele wijzigingen doorgevoerd in paragraaf 4.7 van de plantoelichting. De reactie van Oasen wordt ter kennisgeving aangenomen, te meer omdat er in de plantoelichting al is ingegaan op de ligging in de boringsvrije zone en de aanvullende provinciale regels hiervoor.

De andere partijen hebben aangegeven geen op- en aanmerkingen bij het plan te plaatsen of hebben geen reactie uitgebracht binnen de gestelde reactietermijn.

7.2 Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van ter inzagelegging (6 weken) kan eenieder zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen. Zodra eventuele zienswijzen bekend zijn, dan zullen deze worden beantwoord door middel van een Nota beantwoording Zienswijze. Deze dient door het college en de gemeenteraad vastgesteld te worden.

7.3 Vaststelling

Na de ter inzagelegging neemt de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1 Geluidonderzoek wegverkeer

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek

Bijlage 3 Quicksan Wet natuurbescherming

**Bijlage 4 Nader soortenonderzoek (vleermuizen, steenmarter,
gierzwaluw en huismus)**

Bijlage 5 Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 6 Digitale Watertoets

Bijlage 7 Archeologisch onderzoek

Bijlage 8 Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling

