

Toelichting wijzigingsplan

‘Helsdingse Achterweg 22, Vianen’



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting wijzigingsplan

‘Helsdingse Achterweg 22, Vianen’

Identificatiecode

NL.IMRO.1961.WPVIHelsdAchterw22-VA01

Status

Vastgesteld

Datum

02-02-2021



Inhoudsopgave

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	4
2 BESTAANDE SITUATIE	5
2.1 Algemeen	5
2.2 Huidig gebruik	5
3 PLANBESCHRIJVING	7
3.1 Plan	7
3.2 Landschappelijke inpassing	11
3.3 Verkeer en parkeren	13
3.4 Duurzaamheid	14
4 BELEIDSKADER	15
4.1 Rijksbeleid	15
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	15
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	15
4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	16
4.2 Provinciaal beleid	17
4.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016)	17
4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016)	18
4.3 Gemeentelijk beleid	19
4.3.1 Toekomstvisie 2025 Vianen	19
4.3.2 Structuurvisie Vianen	19
4.3.3 Woonvisie gemeente Vijfheerenlanden 2020-2025	20
4.3.4 Welstandsnota Vianen 2015	21
4.4 Conclusie	22
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	23
5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	23
5.2 Geluid	24
5.3 Bedrijven en milieuhinder	26
5.4 Bodem	29
5.5 Archeologie en cultuurhistorie	30
5.6 Watertoets	31
5.7 Flora en fauna	37
5.7.1 Stikstofdepositie	39
5.8 Luchtkwaliteit	40
5.9 Externe veiligheid	42
5.10 Technische infrastructuur	45
5.11 Molenbiotoop	46

6 JURIDISCHE PLANOPZET	47
6.1 Inleiding	47
6.2 Systematiek van de regels	47
6.3 Bestemmingen	47
6.4 Aanduidingen	48
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	48
8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	48
8.1 Participatie	48
8.2 Vooroverleg	49
8.3 Zienswijzen	50

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Landschaps-inpassingsplan	Bureau Helsdingen	'Het Verlaat', Helsdingse Achterweg 22 te Vianen	17-11-2020
2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1581/v2	07-10-2020
3	Verkennd bodemonderzoek	Hopman en Peters	P2000122	11-02-2020
4	Digitale watertoets	Waterschap Rivierenland	20200603-9-23445	03-06-2020
5	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	BE/2020/423/r	08-06-2020

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het perceel Helsdingse Achterweg 22 te Vianen betreft een voormalige paardenhouderij. De bedrijfsactiviteiten zijn al enige tijd geleden beëindigd. Op het perceel is een Rijksmonumentaal boerderijensemble gelegen (boerderij met twee bijgebouwen). Het achterhuis van de boerderij en de twee bijgebouwen bevinden zich in een deplorabele bouwkundige staat.

Het plan is om de Rijksmonumentale boerderij en bijgebouwen te restaureren en in gebruik te nemen als woonboerderij met bijgebouwen. Gezien de omvang, de deplorabele bouwkundige staat en het Rijksmonumentale karakter zijn de restauratie- en onderhoudskosten bijzonder hoog. Daarom is het plan om de boerderij te splitsen in twee wooneenheden. Middels de splitsing van de boerderij in twee wooneenheden wordt draagvlak gecreëerd voor de restauratie, het onderhoud en daarmee instandhouding van de Rijksmonumentale boerderij en de bijgebouwen. Middels dit plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de instandhouding van een Rijksmonumentaal boerderijensemble.

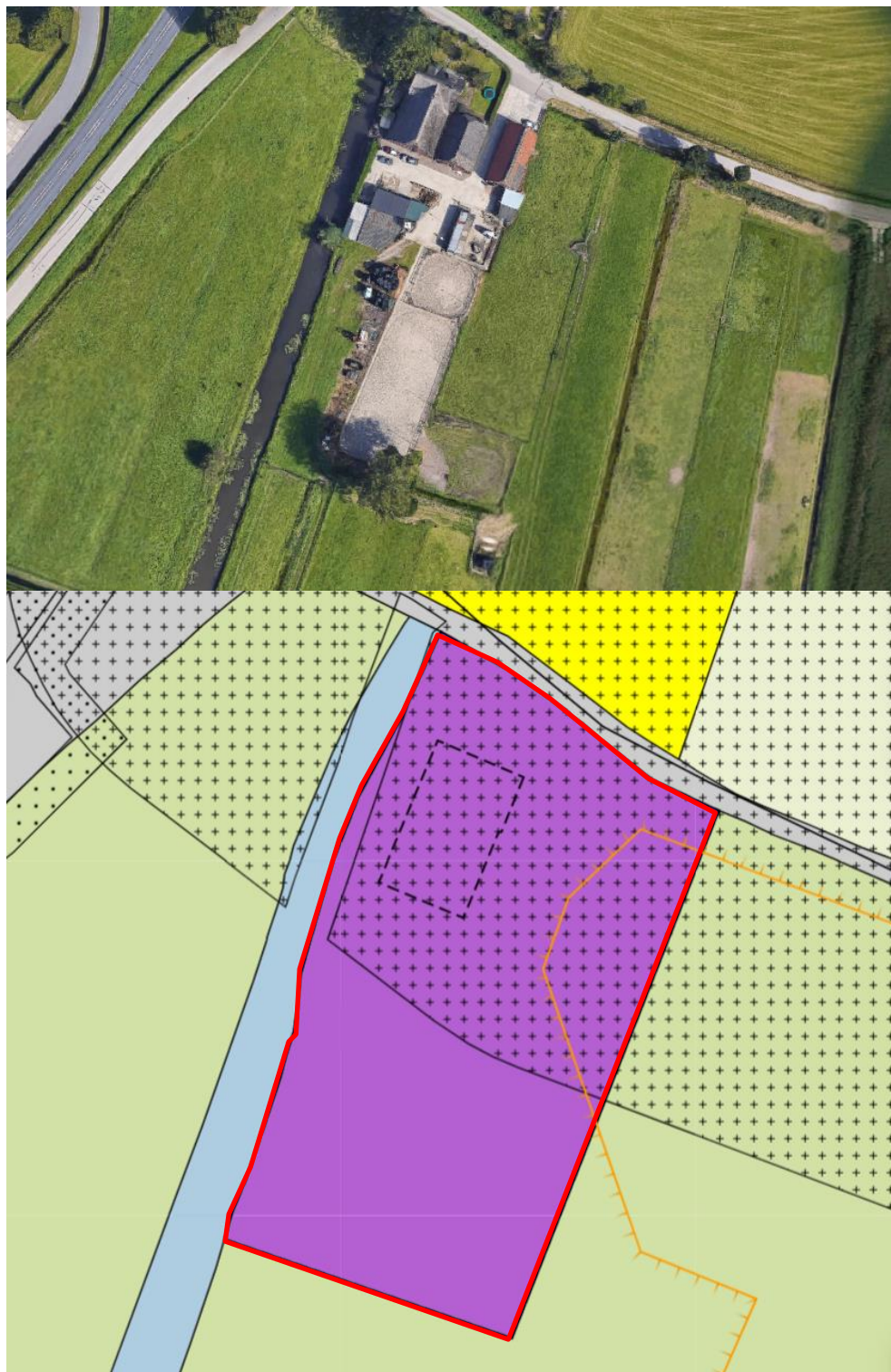
Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Vianen'. Op het perceel Helsdingse Achterweg 22 te Vianen is slechts één wooneenheid toegestaan. Daarbij betreft het een bedrijfswoning (bestemming 'bedrijf'), welke uitsluitend bewoond mag worden wanneer deze in relatie staat tot een bedrijf. Binnen de bestemming 'bedrijf' is het gebruik van de boerderij als burgerwoning niet toegestaan.

In het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Vianen' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'wonen' en het hoofdgebouw (de boerderij) te splitsen in twee wooneenheden (artikel 6.7.2).

Het college van B&W van de gemeente Vijfheerenlanden heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan het plan (kenmerk: PV-2020-0032 en PV-2020-0076) middels een wijzigingsprocedure op grond van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 6.7.2 van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Vianen'.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Vianen, sectie K, nummer 23 (gedeeltelijk). Het plangebied wordt begrensd door de Helsdingse Achterweg in het noorden. Aan de oost-, west- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door watergangen en het open slagenlandschap.



Afbeelding 1: Luchtfoto en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Landelijk gebied Vianen'

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Vianen' (vastgesteld op 14 december 2010) en heeft de bestemming:

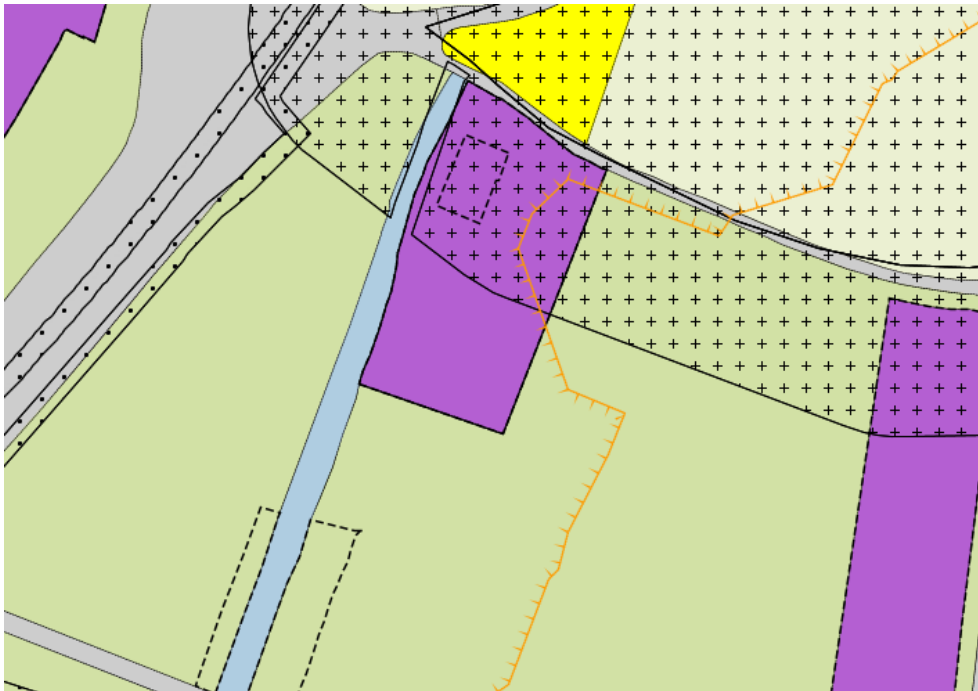
- Bedrijf.

De dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie – 2.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Bouwaanduiding 'karakteristiek';
- Functieaanduiding 'paardenhouderij';
- Gebiedsaanduiding 'geluidszone – weg'.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk gebied Vianen'

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het plan zijn beschreven:

- Hoofdstuk 2: Bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 4: Beleidskaders;
- Hoofdstuk 5: Milieuaspecten;
- Hoofdstuk 6: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 7: Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

Vianen is één van de kernen van de gemeente Vijfheerenlanden, welke per 1 januari 2019 is ontstaan uit een fusie van de gemeenten Leerdam, Vianen en Zederik. De gemeente Vijfheerenlanden telt ongeveer 55.000 inwoners, waarvan de stad Vianen circa 16.000 inwoners telt.

2.2 Huidig gebruik

Het perceel Helsdingse Achterweg 22 te Vianen betreft een voormalige paardenhouderij. De bedrijfsactiviteiten zijn al enige tijd geleden beëindigd. Op het perceel is een Rijksmonumentaal boerderijensemble gelegen (boerderij met twee bijgebouwen). Op het achterterrein van het perceel zijn verder enkele schuurtjes, overkappingen en voorzieningen van de paardenhouderij gelegen (waaronder een paardenbak). Het achterterrein van het perceel heeft een verrommelde uitstraling.



Afbeelding 3: Luchtfoto bestaande situatie



Afbeelding 4: Vooraanzicht huidige situatie

Het achterhuis van de boerderij en de twee bijgebouwen bevinden zich in een deplorabele bouwkundige staat. De zuidgevel van het achterhuis van de boerderij heeft op diverse plaatsen scheurvorming. Door de scheurvorming is de gevel instabiel. De kap aan de westzijde van het achterhuis is dun en niet waterkerend. Aan deze zijde is tevens sprake van lekkage. Het Rijksmonumentale bijgebouw gelegen aan de woonboerderij vertoont sporen van waterschade aan de voorgevel. Verder zijn diverse deuren, luiken, posten en kozijnen aan vervanging toe. Ondanks de achterstallige onderhoud en de huidige bouwkundige staat zijn de panden beeldbepalend en daarmee van cultuurhistorische waarde.



Afbeelding 5: Scheurvorming zuidgevel achterhuis boerderij



Afbeelding 6: Kap westzijde achterhuis boerderij



Afbeelding 7: Waterschade aan de voorgevel bijgebouw

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Plan

Het plan is om de Rijksmonumentale boerderij en bijgebouwen te restaureren en in gebruik te nemen als woonboerderij met bijgebouwen. Gezien de omvang, de deplorabele bouwkundige staat en het Rijksmonumentale karakter zijn de restauratie- en onderhoudskosten bijzonder hoog. Daarom is het plan om de boerderij te splitsen in twee wooneenheden. Middels de splitsing van de boerderij in twee wooneenheden wordt draagvlak gecreëerd voor de restauratie, het onderhoud en daarmee instandhouding van de Rijksmonumentale boerderij met bijgebouwen. Middels dit plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de instandhouding van een Rijksmonumentaal boerderijensemble.

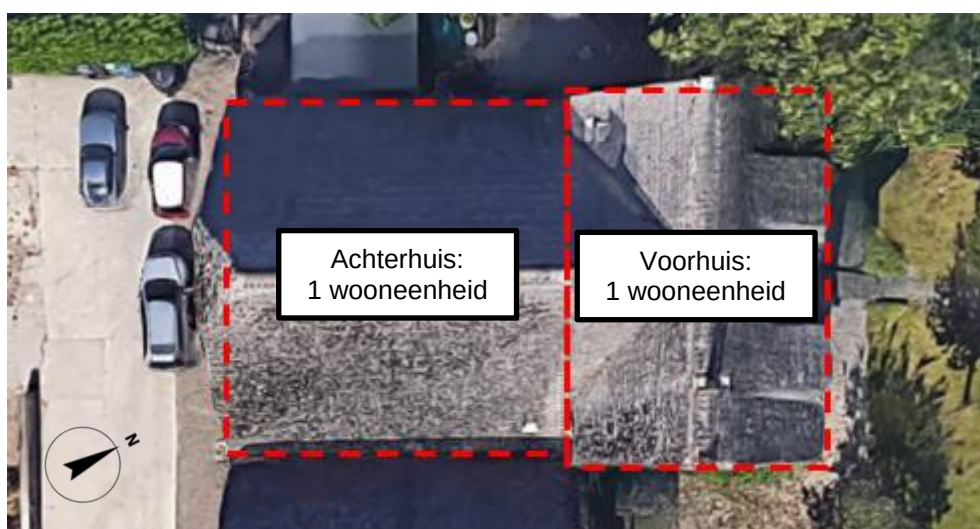
Voor dit plan wordt gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Vianen' ten behoeve van de wijziging van de bestemming 'bedrijf' in de bestemming 'wonen' en de splitsing van de boerderij in twee wooneenheden (artikel 6.7.2). Om gebruik te maken deze wijzigingsbevoegdheid dient te worden voldaan aan de onderstaande voorwaarden in tabel 1.

Tabel 1: Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	
Lid	Voorwaarde
a.	De bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning mag niet worden vergroot;
b.	De bestaande situering mag niet worden gewijzigd;
c.	De wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
d.	De bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 75 m ² per woning; indien de (gezamenlijke) oppervlakte van de bijgebouwen reeds meer dan 75 m ² bedraagt, dan is een maximale bebouwde oppervlakte toegestaan van 75 m ² plus de helft van het meerdere, met een totaal maximum van 150 m ² ;
e.	In aanvulling op het bepaalde onder d geldt dat alle overtollige, niet beeldbepalende, bedrijfsbebouwing dient te worden gesaneerd;
f.	Het aantal woningen mag uitsluitend worden vermeerderd indien er sprake is van: 1. Woningsplitsing gebouwen die zijn aangeduid als 'karakteristiek'; 2. Een extra woning in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling;
g.	In de gevallen zoals genoemd in sub f onder 1 zijn de volgende criteria van toepassing: 1. De woningtoevoeging noodzakelijk is in verband met het herstel of de verbetering van de te beschermen architectonische of cultuurhistorische waarden; 2. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan twee; 3. De bestaande inhoud van de woning c.q. het pand mag niet worden vergroot; 4. De beide woningen dienen na splitsing een inhoud te hebben van minimaal 350 m³; 5. De wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiend uit de milieuwetgeving; 6. De te realiseren woning dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma; 7. Voorts zijn de overige maatvoeringseisen met betrekking tot bijgebouwen en andere bouwwerken voor de bestemming 'wonen' (artikel 16) van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Vianen' van toepassing;

Tabel 2: Toetsing aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Lid	Toetsing voorwaarde
a.	De bebouwde oppervlakte van de boerderij blijft ongewijzigd. De boerderij wordt uitsluitend gesplitst in twee wooneenheden (zie afbeelding 8).
b.	De situering van de Rijksmonumentale boerderij en bijgebouwen blijven ongewijzigd.
c.	Het plan leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van omliggende agrarische bedrijven. Het plan is getoetst aan de hand van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf (Helsdingse Achterweg 20) is gelegen op ca. 240 meter. Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) bedraagt de richtafstand voor dit agrarisch bedrijf 100 meter. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat géén agrarische bedrijven in de bedrijfsvoering worden beperkt als gevolg van dit plan. Dit is nader uitgewerkt in hoofdstuk 5.3 'Bedrijven en milieuhinder'.
d. en e.	De voorwaarden d. en e. dienen in relatie tot elkaar te worden gezien. De achterliggende doelstelling van deze wijzigingsbevoegdheid is om een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen. Op grond van de voorwaarden d. en e. dienen bestaande beeldbepalende gebouwen behouden te blijven en overige en/of overtollige (vrijstaande) bijgebouwen te worden gesaneerd. De twee bijgebouwen op het perceel Helsdingse Achterweg 22 hebben een Rijksmonumentale status en zijn beeldbepalend. Deze bijgebouwen worden gerestaureerd en in stand gehouden. Ter bescherming van deze beeldbepalende bijgebouwen is op de verbeelding van het wijzigingsplan op deze panden de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' gelegd. Hiermee mogen de bijgebouwen niet zonder omgevingsvergunning worden gesloopt, maar is het niet toegestaan om deze bijgebouwen in de toekomst te wijzigen naar woningen. Alle overige bebouwing op het achterterrein wordt gesaneerd.
f.	1. De boerderij Helsdingse Achterweg 22 te Vianen heeft de aanduiding 'karakteristiek'. Het aantal woningen in de boerderij kan op grond hiervan worden vermeerderd indien wordt voldaan aan de gestelde criteria onder g.
	2. N.v.t.
g.	1. Gezien de omvang, de deplorabele bouwkundige staat en het Rijksmonumentale karakter zijn de restauratie- en onderhoudskosten van de boerderij en bijgebouwen bijzonder hoog. Middels de splitsing van de boerderij in twee wooneenheden wordt draagvlak gecreëerd voor de restauratie, het onderhoud en daarmee instandhouding van de Rijksmonumentale boerderij en de bijgebouwen. Hiermee wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor de instandhouding van een Rijksmonumentaal boerderijensemble.
	2. De boerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden. Dit wordt juridisch verankerd middels het opnemen van de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' op de verbeelding van het wijzigingsplan.
	3. De boerderij wordt uitsluitend gesplitst in twee wooneenheden. De inhoud van de boerderij blijft ongewijzigd.
	4. De twee wooneenheden hebben ieder een inhoud van minimaal 350 m ³ . Dit is juridisch verankerd in de regels van het wijzigingsplan.
	5. Zie c.

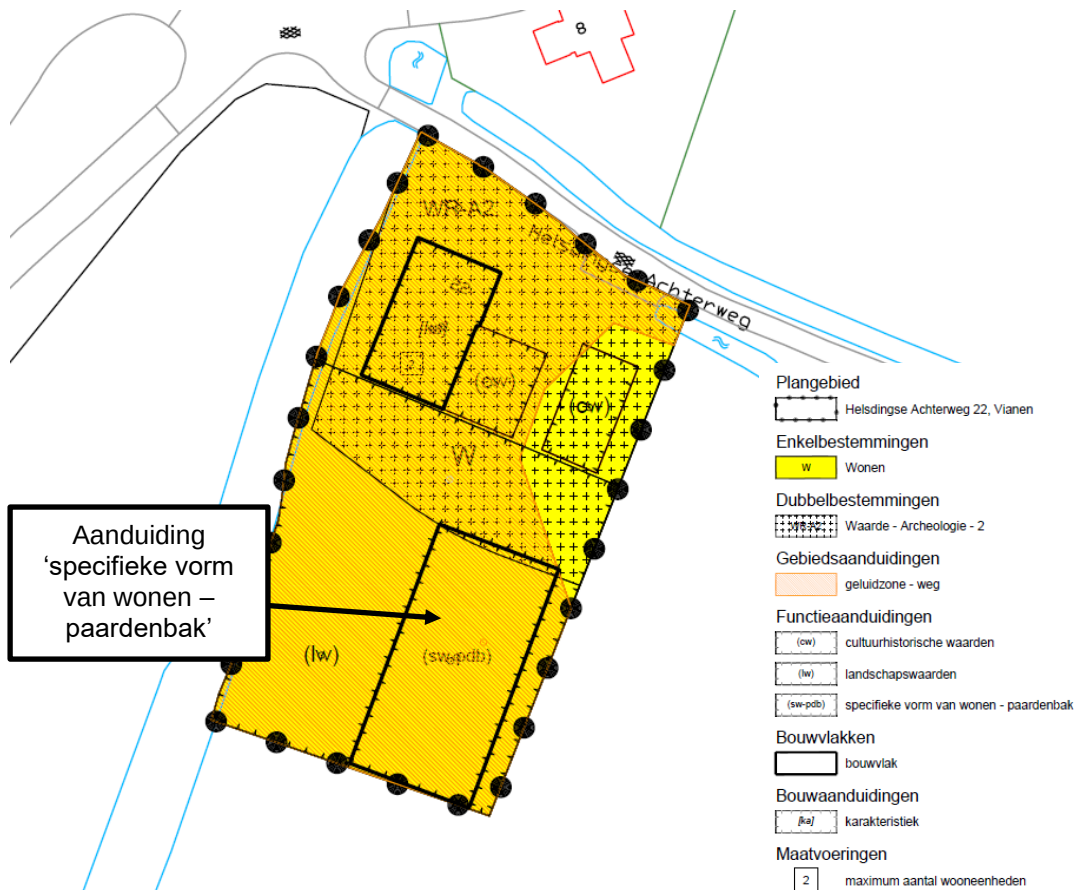
	6.	De gemeenteraad van Vijfheerenlanden heeft op 16 juli 2020 de Woonvisie gemeente Vijfheerenlanden 2020-2025 vastgesteld. In Vianen is er sprake van huishoudensgroei. De groei van het aantal huishoudens voor het grootste deel veroorzaakt door de groep alleenstaanden en stellen van 65 jaar en ouder. De jongere huishoudensgroepen nemen de komende tien jaar ook toe. Tevens geldt voor de stedelijke kern Vianen ook mogelijkheden om bij te dragen aan de regionale opgave à 800 woningen in de periode tot 2040. Tot slot, is er een groter wordende vraag naar woningen die op maat aansluiten bij de persoonlijke woonwensen en -eisen, zoals circulair bouwen, klimaatadaptief bouwen en levensloopbestendig bouwen. Dit plan sluit aan bij de woning-behoefte in Vianen. Dit is nader uitgewerkt in hoofdstuk 4.3.3 van deze toelichting.
	7.	Wat betreft de regels voor de overige maatvoeringseisen met betrekking tot bijgebouwen en andere bouwwerken is aangesloten bij de regels voor de bestemming 'wonen' in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Vianen'.
h.	N.v.t.	



Afbeelding 8: Beoogde splitsing boerderij Helddingse Achterweg 22 Vianen

Paardenbak

Op het achtererf ligt in de huidige situatie een paardenbak voor hobbymatig gebruik. De bestaande paardenbak wordt (grotendeels) verwijderd. Dit wijzigingsplan biedt de mogelijkheid om ter plaatse van het bouwvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – paardenbak' een paardenbak voor hobbymatig gebruik te realiseren. Verder is in de regels van het wijzigingsplan juridisch verankerd dat er geen verlichting is toegestaan, de paardenbak landschappelijk wordt ingepast (zie hoofdstuk 3.2) en de bijbehorende mestplaat/put geen hinder veroorzaakt voor omliggende woningen en bedrijven. Dit is nader uitgewerkt in hoofdstuk 5.3 Bedrijven en milieuzonering.



Afbeelding 9: Nieuwe juridisch-planologische situatie

3.2 Landschappelijke inpassing

Om de ruimtelijke kwaliteit te behouden dan wel te versterken is het bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied wenselijk zorg te dragen voor een passende inrichting van het plangebied (landschappelijke inpassing). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Bureau Hetsdingen een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het landschappelijk inpassingsplan is uitvergroet toegevoegd in de bijlage en is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het wijzigingsplan.

Landschappelijk inpassingsplan

De openheid van het landschap is volgens de Landschapsvisie van de voormalige gemeente Vianen een kernkwaliteit van het Groene Hart. Ook het plangebied heeft naar het oosten en zuiden toe een open karakter. Daarnaast is de omgeving van het plangebied vrij divers; weilanden, boomgaarden, water en bouwlanden komen in de omgeving voor. Deze diversiteit is in de afgelopen 170 jaar wel afgenomen; weilanden krijgen steeds meer de overhand. Hierdoor is het wenselijk de bestaande groenstructuren in stand te houden en waar mogelijk te versterken. Ook de identiteit van het landschap moet worden behouden en versterkt.

Het landschap rondom Het Verlaat is een agrarisch gebied. Ondanks dat Het Verlaat geen agrarische maar een woonbestemming krijgt, blijft dit karakter behouden en door de sanering van de voormalige bedrijfsgebouwen op het erf wordt dit karakter zelfs versterkt waardoor de situatie verbeterd. Ook de kade langs de Oude Zederik, een in het huidige bestemmingsplan beschermd landschapselement, blijft behouden. Om de identiteit van het landschap te versterken wordt alle niet-karakteristieke bebouwing rondom Het Verlaat gesaneerd. Op deze wijze worden doorzichten tussen de boerderij en het landschap hersteld en komt de Rijksmonumentale bebouwing beter tot haar recht.

Om de diversiteit die het landschap in de 19e eeuw kende terug te brengen, wordt ten oosten van de boerderij een boomgaard aangeplant. Op deze plaats heeft in het verleden ook een boomgaard gestaan. Ook worden twee rijen met knotwilgen aangeplant, één langs de Oude Zederik en één ten noorden van de meest noordelijke dwarsloot. Hier waren in het verleden ook knotbomen aanwezig.

Naast een versterking van de landschappelijke identiteit sluit dit plan ook aan op de ecologische structuur, omschreven in de Structuurvisie van de voormalige gemeente Vianen. In het zuiden van de ecologische structuur is griendcultuur het natuurdoeltype, in het westen is dit de fruitcultuur. Het plangebied grenst aan het zuidwesten van deze structuur en door het toevoegen van zowel knot- als fruitbomen wordt aangesloten op beide natuurdoeltypen.

Naast het versterken van cultuurhistorische en ecologische kwaliteiten van het landschap moet het ontwerp uiteraard ook modern woongenot mogelijk maken en voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm. Door boerderij en erf aan de hedendaagse standaarden te laten voldoen is het behoud van de boerderij en het omringende landschap gewaarborgd. Gekozen is voor een harmonieuze integratie tussen het traditionele beeld en de 21ste eeuwse gebruikerswensen. De moderne elementen zullen met authentieke materialen vervaardigd worden en op subtiële wijze, zo veel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg, in de tuin worden geïntegreerd. De locatie van deze eigentijdse toevoegingen volgt de traditionele erfindeling of gaat zo veel mogelijk uit van de bestaande situatie. Ook het parkeren wordt landschappelijk ingepast; de ambitie is dat geparkeerde auto's vanaf de openbare weg niet meer zichtbaar zullen zijn.

Afbeelding 10: Landschappelijk inpassingsplan (uitvergroot in bijlage)



3.3 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het perceel Helsdingse Achterweg 22 te Vianen wordt thans ontsloten middels twee in- en uitritten op de Helsdingse Achterweg. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.



Afbeelding 11: Huidige ontsluiting Helsdingse Achterweg 22 Vianen

Verkeer

Dit plan voorziet uitsluitend in een juridisch-planologische wijziging (wijziging bestemming 'bedrijf' naar 'wonen') en een splitsing van een boerderij in twee wooneenheden. Het plan resulteert in een afname van het aantal verkeersbewegingen (zie tabel 3).

Voor de berekening van verkeersgeneratie is uitgegaan van CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). In het CROW-beleid wordt uitgegaan van een bandbreedte van een minimale tot een maximale parkeernorm. In de berekening is uitgegaan van het gemiddelde, de stedelijkheidsgraad "niet stedelijk" en het gebiedstype "buitengebied".

Tabel 3: Verkeersgeneratie per etmaal			
Woningtype	Gemiddelde norm	Aantal eenheden	Verkeersgeneratie
Bestaande situatie			
Koop, huis, vrijstaand	8,2 per woning	1	8,2 verkeersbewegingen
Manege (paardenhouderij)	4,0 per box/paard	9	36,0 verkeersbewegingen
Totaal bestaande situatie			43 verkeersbewegingen
Nieuwe situatie			
Koop, huis, twee-onder-een-kap	7,8 per woning	2	14,6 verkeersbewegingen
Totaal nieuwe situatie			15 verkeersbewegingen
Verskil			- 28 verkeersbewegingen

Parkeren

Voor de berekening van parkeerbehoefte is tevens uitgegaan van CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). In het CROW-beleid wordt uitgegaan van een bandbreedte van een minimale tot een maximale parkeernorm. In de berekening is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad “niet stedelijk” en het gebiedstype “buitengebied”. De twee woningen in de boerderij kunnen worden geschaard in de categorie ‘Koop, huis, twee-onder-een-kap’.

Tabel 4: Parkeerbehoefte nieuwe situatie			
Woningtype	Gemiddelde norm	Aantal eenheden	Parkeerbehoefte
Koop, huis, twee-onder-een-kap	2,2 per woning	2	4,4 parkeerplaatsen
Totaal			5 parkeerplaatsen

De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Op het perceel is voldoende ruimte voor het parkeren van minimaal vijf auto's.

3.4 Duurzaamheid

De gemeente Vijfheerenlanden heeft de ambitie om meer duurzaam te bouwen binnen de gemeente. De aanvrager is bewust van deze gemeentelijke ambitie.

De boerderij zal worden verduurzaamd. De boerderij en de bijgebouwen worden geïsoleerd conform de huidige eisen en de woningen worden mogelijk gasloos. Door het isoleren van de Rijksmonumentale boerderij gaat er minder warmte verloren. Tijdens de uitwerking/ontwerp van de renovatie wordt advies ingewonnen op het gebied van vloerverwarming, warmtepompen, zonne-energie, en dergelijke. Voorafgaand aan de restauratiewerkzaamheden en het verduurzamen van de panden zal in samenwerking met Bureau Helsdingen overleg plaatsvinden met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed van de gemeente Vijfheerenlanden.

In het kader van de klimaatverandering (voorkomen hittestress), biodiversiteit en wateropvang is een groene inrichting wenselijk. Het plan draagt hieraan bij door de betonnen verharding en de paddock te verwijderen en daarvoor in de plaats een groene inrichting van het perceel te realiseren.

Tot slot, voorziet het plan in het stimuleren van de biodiversiteit door het aanbrengen van een fruitboomgaard (waar rond het jaar 1900 tevens een fruitboomgaard heeft gestaan) en het opnieuw inrichten van de westelijk gelegen watergang door deze te voorzien van een ecologische oever. Hierdoor wordt een geschikt (micro)klimaat gerealiseerd voor diverse flora en fauna.

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals een economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een Rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

Het plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad. Middels dit plan is de instandhouding van de Rijksmonumentale boerderij met bijgebouwen gewaarborgd.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Het plan is kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke rijksbelangen in het Barro.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Een voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Inmiddels biedt jurisprudentie een beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is de volgende definitie opgenomen: *'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. 'De bouw van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3929). De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRvS 18 december 2013, ECLI: NL:RVS:2013: 2471).'*

'Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS: 2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).'

Toetsing aan 'Ladder voor duurzame verstedelijking

Het plan voorziet in de splitsing van een boerderijvolume in twee wooneenheden. Op basis van bovenstaande jurisprudentie is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016)

De provincie Utrecht heeft op 4 februari 2013 de nieuwe provinciale ruimtelijke structuurvisie vastgesteld. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is het ruimtelijke beleid van de provincie Utrecht voor de periode tot 2028 uitgestippeld. Hiermee heeft de provincie aansluiting gezocht bij de SVIR het Rijk. Eind 2016 heeft de provincie Utrecht de 'Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016)' vastgesteld. De herijking 2016 betreft een actualisatie van het ruimtelijk provinciaal beleid en bijbehorende regels. In de herijking zijn beleidswijzigingen opgenomen over onder andere experimenteerruimte, duurzame energie, kernrandzones, detailhandel en landbouw.

De provincie Utrecht streeft naar een aantrekkelijke provincie voor wonen, werken en recreëren. Het provinciale beleid is gericht op de in samenwerking met verschillende regionale partijen opgestelde Strategie Utrecht 2040. De doelen uit de Strategie Utrecht 2040 zijn vertaald in vier pijlers met provinciale belangen:

- Een duurzame leefomgeving:
 - Behouden en bevorderen van een robuust en duurzaam bodem- en watersysteem en een waterveilige provincie;
 - Voldoende ruimte bieden voor realisatie van duurzame energiebronnen;
 - Anticiperen op de ruimtelijke lange termijn gevolgen van klimaatverandering;
 - Beschermen en realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving waarin ook stilte beleefd kan worden.
- Beschermen kwaliteiten:
 - Behouden van de kwaliteit van de cultuurhistorische structuur en streven naar een betere beleefbaarheid ervan;
 - Behouden van de kernkwaliteiten van het landschap en behouden van aardkundige waarden en streven naar een betere beleefbaarheid ervan;
 - Beschermen en ontwikkelen van soorten en van een robuust netwerk van natuur.
- Vitale dorpen en steden:
 - Bevorderen van binnenstedelijke ontwikkeling;
 - Voldoende ruimte bieden voor het realiseren van een op de behoefte aansluitend aanbod van woningen en woonvoorzieningen;
 - Voldoende ruimte bieden voor het functioneren en versterken van een vitale en innovatieve regionale economie;
 - Voldoende ruimte bieden voor behoud en versterking van een goede retailstructuur;
 - Zorgdragen voor en voldoende ruimte bieden voor een goede bereikbaarheid voor woon-, werk- en vrijetijdslocaties.
- Dynamisch landelijk gebied:
 - Uitnodigende zones die stad en land verbinden en bijdragen aan kwaliteit van het binnenstedelijk leefmilieu;
 - Zodanige condities scheppen dat de vitale regionale economie in het landelijk gebied zich kan ontwikkelen;
 - Zodanige condities scheppen dat een goede recreatieve structuur wordt behouden en versterkt.

De provincie Utrecht vindt in het kader van de ruimtelijke kwaliteit de volgende thema's belangrijk:

- Behouden van bestaande kwaliteiten en het versterken ervan. Zowel gebiedskenmerken als samenhangende ensembles (historische stads- en dorpsgezichten, de bebouwings- en functiediversiteit in het stedelijk gebied);
- Samenhang en continuïteit behouden, herstellen dan wel versterken (ontbrekende schakels toevoegen en/of versnipperde onderdelen samenvoegen);
- Vergroten (functie)diversiteit. Functiemenging in het stedelijk gebied, woningdifferentiatie en het recreatieaanbod in de natuurgebieden;
- Robuustheid landschap vergroten (ter bevordering recreatieve sector);
- Beleefbaar en toegankelijk maken van het karakteristieke landschap en binnenstedelijke gebieden.

Dit plan voorziet in een juridisch planologische wijziging (wijziging bestemming 'bedrijf' naar 'wonen') en de splitsing van een boerderij in twee wooneenheden, teneinde meer draagvlak ontstaat voor de restauratie en het onderhoud van de Rijksmonumentale panden. Het plan sluit aan bij de pijler 'beschermen kwaliteiten'. Het plan draagt bij aan het behoud van de cultuurhistorische waarde ter plaatse. Het plan draagt bij aan de provinciale doelstelling om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren dan wel te behouden door instandhouding van de karakteristieke en beeldbepalende gebouwen te verzekeren. Het plan resulteert in een afname aan verharding/ bebouwing en het perceel wordt landschappelijk ingepast. Het landschappelijk inpassingsplan gaat uit van het behoud dan wel versterken van de karakteristieke landschappelijke elementen in het gebied. Dit is nader uitgewerkt in hoofdstuk 3.2 van deze toelichting.

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016)

Gelijktijdig met de 'Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016)' heeft de provincie Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Verordening (Herijking 2016) vastgesteld. De verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. De PRV bevat regels die relevant zijn voor de inhoud van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen. Het gaat onder meer om regels over bodem, water, energie, cultureel erfgoed, wonen, werken, verkeer en vervoer, landelijk gebied, landschap, natuur en recreatie. Hier moet de gemeente rekening mee houden bij het opstellen van bestemmingsplannen, waarbij het vooral gaat om het integrale ruimtelijke beleid zoals opgenomen in de PRS. In de PRV zijn onder meer regels opgenomen voor bodem, water, energie, cultureel erfgoed, wonen, werken, verkeer en vervoer, landelijk gebied, landschap, natuur en recreatie.

Landelijk gebied (verstedelijking)

Het plangebied is op de kaart gelegen in het 'landelijk gebied'. In het landelijk gebied is in principe verstedelijking niet toegestaan. Onder verstedelijking wordt verstaan: nieuwe vestiging van woningen, niet-agrarische bedrijven, detailhandel en voorzieningen. Onder verstedelijking wordt mede verstaan uitbreiding van bestaande bedrijfsbebouwing van aan het landelijk gebied gebonden functies die niet worden gerechtvaardigd door een op de eigen bedrijfsvoering gerichte economische en functionele noodzaak. Het plan voorziet in het wegbestemmen van een bedrijfsbestemming en de splitsing van een boerderij in twee wooneenheden teneinde draagvlak te creëren voor de restauratie en het onderhoud van de Rijksmonumentale boerderij en bijgebouwen. Middels dit plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor deze Rijksmonumenten.

Landschap

Het plangebied is gelegen in het 'Groene Hart'. Voor het landschap Groene Hart gelden de volgende kernkwaliteiten: openheid, (veen)weidekarakter (inclusief strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.), landschappelijke diversiteit en rust en stilte. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor dit plan een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het landschappelijk inpassingsplan gaat uit van het behoud dan wel versterken van de karakteristieke landschappelijke elementen in het gebied. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 3.2 van deze toelichting.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Toekomstvisie 2025 Vianen

De gemeente Vianen heeft in 2013 een strategische toekomstvisie ontwikkeld. In deze visie is een gewenst beeld opgenomen van de toekomst op het gebied van wonen, werken, voorzieningen, onderwijs, recreatie, sport en cultuur. Op het gebied van wonen heeft de gemeente de volgende uitgangspunten:

- Er zijn voldoende woningen voor de verschillende doelgroepen, zoals gehandicapten, alleenstaanden, starters en jongeren;
- Het bevorderen van doorstroming, zodat er meer huur- en koopwoningen vrijkomen voor bepaalde doelgroepen (zoals starters en doorstromers);
- Het ontwikkelen van een levensloopbestendige gemeente;
- Het behouden van de kwaliteiten in de bestaande woongebieden;
- Bij de (her)ontwikkeling van projecten wordt uitgegaan van 30% seniorenwoningen en 20% jongerenhuisvesting;
- Bij het zoeken naar nieuwe woningbouwlocaties de combinatie wonen-zorg-dienstverlening leidend zal zijn;
- Het verduurzamen van de woningvoorraad, onder meer via prestatieafspraken met de woningcorporatie.

Dit plan voorziet in de splitsing van een boerderij in twee wooneenheden. De boerderij wordt verduurzaamd, waarmee het plan bijdraagt aan het verder verduurzamen van de woningvoorraad. Het plan draagt bij aan het bevorderen van doorstroming in de (lokale) woningmarkt. Het plan is hiermee in overeenstemming met de toekomstvisie.

4.3.2 Structuurvisie Vianen

De Structuurvisie Vianen is door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Vianen vastgesteld op 4 december 2012. De visie vormt een actualisatie van de 'Structuurvisie Vianen 2015' en borduurt daar in hoofdlijnen op voort. In het beleidsdocument is een visie opgenomen voor de volgende punten:

- Landschap, natuur en water;
- Recreatie en toerisme;
- Voorzieningen en leefbaarheid
- Infrastructuur en verkeer;
- Werken;
- Bevolking en wonen;

Voor dit plan zijn met name de aspecten landschap en wonen van belang.

Landschap, natuur en water

De gemeente zal de komende jaren veel aandacht houden voor natuur, landschap en water om zo een groene gemeente te blijven. Bestaande groenstructuren worden behouden en waar mogelijk versterkt. Aangesloten dient te worden bij de kernkwaliteiten van het Groene Hart: openheid, (veen)weidekarakter, lintbebouwing, landschappelijke diversiteit en rust en stilte.

Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het landschappelijk inpassingsplan gaat uit van het behoud dan wel versterken van de karakteristieke

landschappelijke elementen in het gebied. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 3.2 van deze toelichting.

Bevolking en wonen

Vianen heeft de ambitie om het inwonersaantal te laten groeien naar minimaal 21.000 inwoners om het huidige stedelijke voorzieningenniveau in stand te houden. Uitgangspunten van het woonbeleid:

- Voldoende woningen voor verschillende doelgroepen;
- Bevorderen van doorstroming;
- Ontwikkelen levensloopbestendige woningen;
- Behoud van de kwaliteiten in de bestaande woongebieden;
- Bij (her)ontwikkeling wordt uitgegaan van 30% seniorenwoningen en 20% jongerenhuisvesting;
- De combinatie wonen-zorg-dienstverlening is leidend;
- Verduurzamen van de woningvoorraad.

Het plan voorziet in de splitsing van de boerderij in twee wooneenheden, waarmee een woning wordt toegevoegd aan de woningmarkt. Met de toevoeging van één woning wordt doorstroming in de (lokale) woningmarkt bevorderd.

Het plan draagt bij aan het verduurzamen van de woningvoorraad. De boerderij wordt geïsoleerd, de kap (waar nodig) vervangen en wordt onderzocht welke duurzaamheidsmaatregelen kunnen worden toegepast. Daarbij wordt gedacht aan het opvangen van zonne-energie, warmtepompen, en dergelijke. Het plan is in overeenstemming met de Structuurvisie Vianen.

4.3.3 Woonvisie gemeente Vijfheerenlanden 2020-2025

De gemeenteraad van Vijfheerenlanden heeft op 16 juli 2020 de Woonvisie gemeente Vijfheerenlanden 2020-2025 vastgesteld. Het doel van de nieuwe Woonvisie voor Vijfheerenlanden is dat het voor iedereen goed wonen is in Vijfheerenlanden en de woonwensen en woningbehoefte van al onze inwoners zoveel mogelijk binnen onze gemeentegrenzen mogelijk te maken.

De Woonvisie gaat uit van de volgende uitgangspunten:

- Behoud en versterking van de vitaliteit heeft de prioriteit van de kleine kernen.
- Bouwen voor de doorstroming binnen Vijfheerenlanden: voor ouderen en voor jongeren.
- Aandacht voor lage inkomens en middeninkomens uit Vijfheerenlanden die in de knel komen.
- Bouwen primair voor de eigen inwoners, ruimte voor kleine dorpsgerichte plannen, die aansluiten bij initiatieven van dorpsbewoners.
- Ruimte bieden aan complementaire woningtypen: voorzien in de behoefte aan kleine woningen (tiny houses), mantelzorgwoningen, knarrenhofjes, en vrije kavels.
- Focus op de verduurzaming van de bestaande voorraad, bij nieuwbouw zorgen voor energieneutraliteit.
- Rekening houden met rode contour, en nieuwe regels zoals Omgevingswet, PAS en de POVI.
- Aansluiting zoeken bij de strategische visie 2035.

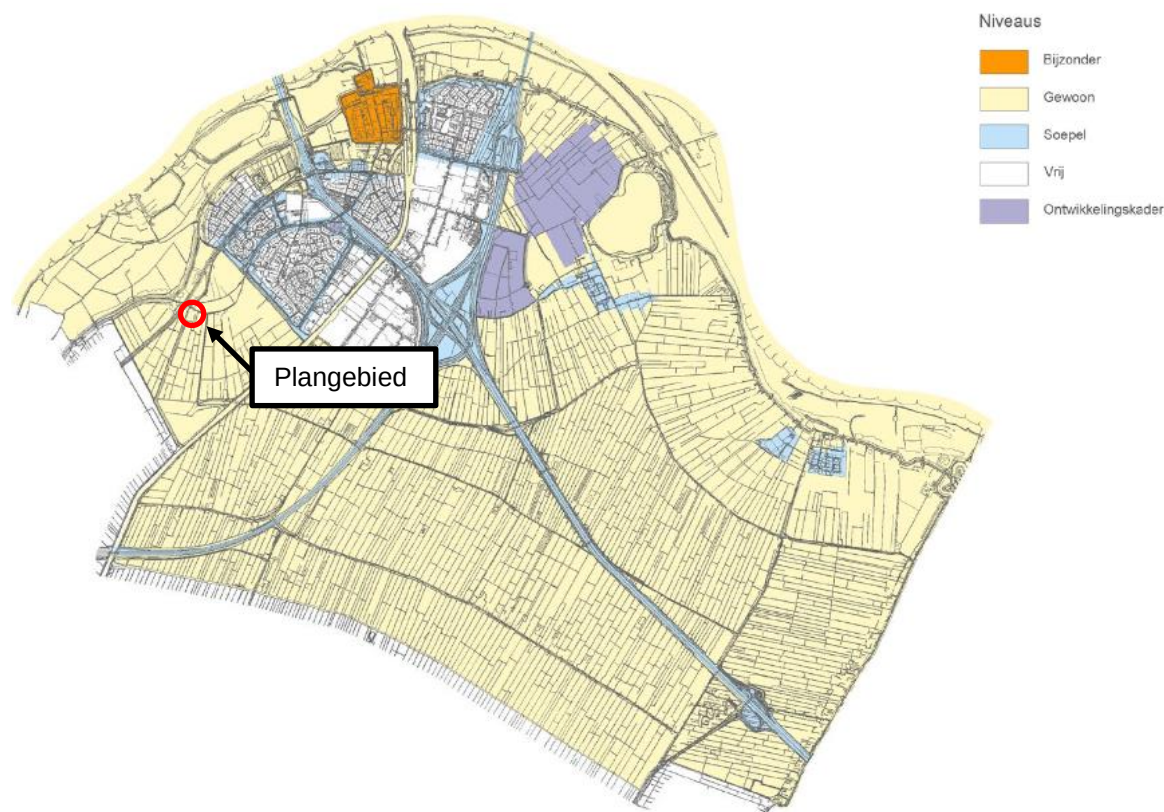
In Vianen is er sprake van huishoudensgroei. De groei van het aantal huishoudens voor het grootste deel veroorzaakt door de groep alleenstaanden en stellen van 65 jaar en ouder. De jongere huishoudensgroepen nemen de komende tien jaar ook toe. Tevens geldt voor de stedelijke kern Vianen ook mogelijkheden om bij te dragen aan de regionale opgave à 800 woningen in de periode tot 2040. Tot slot, is er een groter wordende vraag naar woningen die op maat aansluiten bij de persoonlijke woonwensen en -eisen, zoals circulair bouwen, klimaatadaptief bouwen en levensloopbestendig bouwen.

Het plan speelt in op de woningbehoefte in Vianen. De Rijksmonumentale boerderij wordt gerestaureerd en geïsoleerd conform de huidige eisen. Het plan draagt bij aan de gemeentelijke doelstelling om te komen tot een duurzamere woningvoorraad. Middels dit plan wordt een grote boerderij gesplitst in twee kleinere en daarmee betaalbare woningen. Het plan is in overeenstemming met de Woonvisie gemeente Vijfheerenlanden 2020-2025.

4.3.4 Welstandsnota Vianen 2015

Vanaf 29 september 2015 is in de Welstandsnota het welstandsbeleid voor het hele grondgebied van de gemeente Vianen uitgewerkt. Het plangebied is gelegen in het welstandsgebied 'landelijk gebied'. Het landelijk gebied van Vianen heeft gevarieerde bebouwing geclusterd in linten, zoals de Diefdijk, Lekdijk, Tienhovenseweg en Zijderveldselaan. De bebouwingslinten zijn de identiteitsdragers van het landschap en hebben ieder een eigen karakteristiek. Het beeld van de Helsdingse Achterweg wordt gevormd door enkele boerderijen, grasland, akkers en boomgaarden in een onregelmatige verkaveling. Percelen worden begrensd met afrasteringen, sloten komen weinig voor. Erven staan haaks op de weg, voorgevels zijn gericht op het lint. Voor het plangebied geldt het welstandsniveau 'gewoon'.

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast. Het landschappelijk inpassingsplan gaat uit van het behoud dan wel versterken van de karakteristieke landschappelijke elementen in het gebied. Dit is nader uitgewerkt in hoofdstuk 3.2. Vanwege de Rijksmonumentale status van de boerderij en bijgebouwen wordt het plan voor de restauratie van deze objecten voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed, waarbij mogelijk tevens advies wordt gevraagd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.



Afbeelding 12: Kaart welstandsniveaus



Afbeelding 13: Kaart welstandsgebieden

4.4 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 4 'Beleidskader' kan worden geconcludeerd dat:

- Middels het dit plan wordt een toekomstbestendige situatie gecreëerd voor een de instandhouding van een Rijksmonumentaal boerderijensemble;
- Het plan resulteert in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (o.a. afname verharding/bebouwing en landschappelijk inpassing terrein)
- Er is geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling', waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk is;
- Het plan past binnen de rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidskaders.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Tot slot is voor activiteiten die wel genoemd zijn bij bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde, de verplichting tot het vaststellen op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Onderzoek

Het plan betreft de juridisch-planologische wijziging van een bedrijfsperceel naar een woonperceel en de splitsing van een boerderij in twee wooneenheden. De activiteit, het realiseren van woningen, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D 11.2 van het besluit m.e.r. Er is geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Bij de nieuwbouw van woningen, onder de grenswaarde van 2.000 woningen waarvoor een direct m.e.r.-plicht geldt, geldt wel de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

Kenmerken van het plan

Middels het plan worden een kwalitatief slechte boerderij gerestaureerd en gesplitst in twee woningen. De twee woningen zullen voldoen aan de huidige bouweisen. Middels het plan krijgt een voormalige bedrijfslocatie een nieuwe invulling in de vorm van wonen. Er vinden op de locatie, behoudens een bedrijf of beroep aan huis, geen bedrijfsactiviteiten meer plaats.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot beschermde natuurgebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake.

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen afnemen ten opzichte van de huidige juridisch-planologische situatie (paardenhouderij). Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu.

Conclusie

Voor dit plan hoeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van de diverse milieuaspecten. In de volgende hoofdstukken zijn de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer.

5.2 Geluid

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wgh kent de volgende geluidsgevoelige functies:

1. Woningen,
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal),
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

De Wgh stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige functies en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen.

Cumulatie geluidsbronnen

Wanneer voor een geluidsgevoelige bestemming die in de zone van meerdere geluidsbronnen (wegverkeer, spoorwegverkeer of industrielawaai) ligt en waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe hoog de gecumuleerde geluidbelasting is. De gecumuleerde geluidbelasting wordt berekend met de rekenmethode die in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is vastgelegd, rekening houdend met de dosiseffect relaties van de verschillende bronsoorten. Het bevoegd gezag moet dan een oordeel vellen over de hoogte van deze geluidbelasting. Een wettelijke toetsing aan een grenswaarde voor deze gecumuleerde geluidbelasting is niet aan de orde.

Onderzoek

Het plan voorziet in de toevoeging van een wooneenheid. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van het toevoegen van een geluidsgevoelige functie. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is derhalve noodzakelijk.

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van een spoorwegtraject en/of een gezoneerd industrieterrein dus kan buiten beschouwing worden gelaten.

Om de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai op de geplande extra woning in kaart te brengen is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- *De berekende geluidbelasting op de woning ten gevolge van de maatgevende Lexmondesestraatweg ten hoogste 50 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde voor wegverkeer in buitenstedelijk gebied van 53 dB;*
- *Maatregelen aan de bron of in de overdrachtsweg om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde, zoals het aanbrengen van geluidreducerend asfalt of geluidschermen, ondervinden overwegende bewaren van civieltechnische, stedenbouwkundige en financiële aard, mede gezien de kleinschalige ontwikkeling;*
- *De berekende maatgevende geluidbelasting ten gevolge van de Helsdingse Achterweg, Helsdingse Voorweg, Kolfbaanweg, Middelwaard en Bloemendaalseweg respectievelijk ten hoogste 32, 33, 31, 19 en 24 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh bedragen. Deze geluidbelastingen zijn niet*

hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer;

- *De berekende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen ten hoogste 50 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt;*
- *De woning over geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte beschikt, waarmee aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan.*

In afstemming met de ODRU en de gemeente Vijfheerenlanden is gebleken dat het aanvragen van hogere waarden niet nodig wordt geacht omdat dit al tijdens de bestemmingsplanprocedure (Landelijk gebied Vianen) is gedaan.

De “bestaande” woning (die niet is meegenomen in het akoestisch onderzoek) voldoet eveneens aan het gemeentelijk geluidbeleid. De gecumuleerde geluidbelasting is acceptabel (maximaal 54 dB excl. aftrek). Dit is gebleken uit een berekening die is uitgevoerd door de ODRU. Hieronder is de gecumuleerde geluidbelasting (exclusief aftrek) weergegeven van de “bestaande” woning.



Afbeelding 14: Gecumuleerde geluidsbelasting bestaande woning

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen.

5.3 Bedrijven en milieuhinder

Beleidskader

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven) en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruikgemaakt van de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In de onderstaande tabel zijn de afstanden weergegeven.

Tabel 5: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering editie 2009)

Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

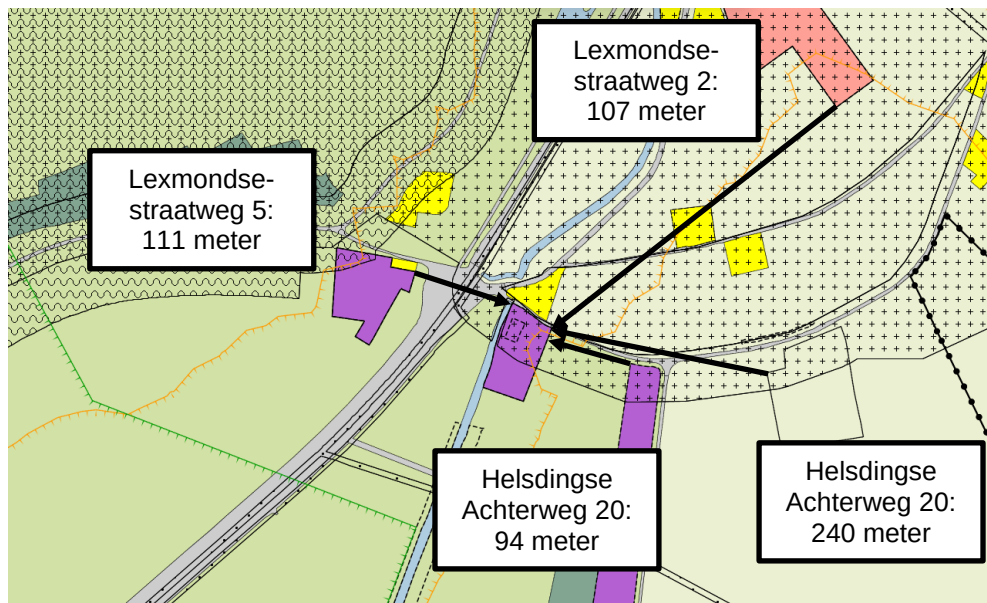
Onderzoek

Het plan betreft de splitsing van een boerderij in twee wooneenheden. In het kader van de bedrijven en milieuzonering is hiermee sprake van toevoeging van een milieugevoelige functie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het plan getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In de omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijven gelegen.

Tabel 6: Omliggende bedrijven

Adres	Functie	Milieu-cat.	Zwaarste richtafstand conform VNG	Werkelijke afstand
Lexmondse-straatweg 5	Aannemersbedrijf	3.2	50 meter	111 meter
Helsdingse Achterweg ong.	Gronddepot	3.1	30 meter	94 meter
Helsdingse Achterweg 20	Fokken en houden van rundvee	3.2	30 meter	240 meter
Lexmondse-straatweg 2	Tuincentrum	2	10 meter	107 meter

Op afbeelding 15 is te zien dat wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet in de bedrijfsvoering- en ontwikkelingen worden beperkt als gevolg van dit plan.



Afbeelding 15: Omliggende bedrijven

Mestplaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens gekeken naar de eventuele hinder van de mestplaat bij de paardenbak voor omliggende woningen en bedrijven.

De gemeente Vijfheerenlanden is bezig met het opstellen van een geurverordening voor de gehele gemeente. De planning is dat de geurverordening eind 2020 wordt vastgesteld in de gemeenteraad. Er wordt daarin, in het buitengebied, een afstand van 25 meter opgenomen voor “vaste afstand dieren”, zoals koeien en paarden. De voormalige gemeente Vianen had geen geurverordening.

In het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is voor de opslag vaste mest, waaronder een mestplaat, geen specifieke richtafstand opgenomen. De opslag van vaste mest maakt normaliter onderdeel uit van een inrichting.

De paardenbak met mestplaat kan, ondanks er geen sprake is van een bedrijf en de schaal/aard vele malen kleiner is, het beste worden geschaard in de categorie ‘manege’ (milieucategorie 3.1). Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering geldt voor ‘een manege’ een grootste richtafstand van 50 meter voor geur. Gezien in dit geval sprake is van een zeer kleine mestplaat bij een paardenbak voor hobbymatig gebruik van slechts enkele paarden (eigen gebruik) kan een gereduceerde richtafstand van 30 meter worden gerechtvaardigd.

De dichtstbijzijnde woning t.o.v. de mestplaat betreft de woning die wordt toegevoegd in de boerderij binnen dit plangebied. De mestplaat ligt op ca. 35 meter van de boerderij (zie afbeelding 16). Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen en bedrijven.

Bovendien dient opgemerkt te worden dat de mestplaat/de opslag van vast mest een omvang heeft van minder dan 3 m³. De eisen van het Activiteitenbesluit over het opslaan van agrarische bedrijfsstoffen niet van toepassing (artikel 3.45 Activiteitenbesluit) zijn daarmee niet van toepassing.

5.4 Bodem

Beleidskader

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik is door milieuadviesbureau Hopman en Peters een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd in de bijlage. De conclusies van dit onderzoek luiden:

‘Geconcludeerd moet worden, dat gezien het feit dat er gehalten boven de achtergrondwaarden zijn aangetoond, de onderzoekshypothese ‘verdachte locatie’ in de zin van de NEN 5740 aangenomen dient te worden.

De licht verhoogde gehalten aan zware metalen in het bovengrondmonster zijn mogelijk te relateren aan het licht puinhoudende karakter van de bodem, maar zijn van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven.

De licht verhoogde gehalten aan barium en naftaleen in het grondwatermonster zijn niet eenduidig te verklaren, de concentraties zijn echter van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven.

Op basis van de thans beschikbare gegevens wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht.’

Gesteld kan worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft de bodemkwaliteit geen belemmeringen.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

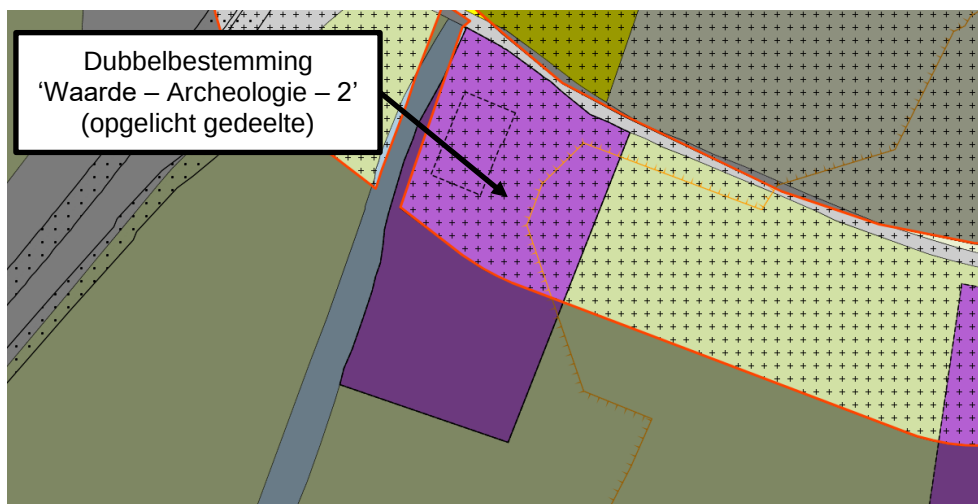
Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Onderzoek

Archeologie

In het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Vianen' is ter plaatse van het noordelijk deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' opgenomen. Ter plaatse van gronden met deze dubbelbestemming geldt dat bij bodemingrepen groter dan of gelijk aan 30 m² en/of dieper dan 30 cm voorafgaand archeologische onderzoek noodzakelijk is.



Afbeelding 17: Uitsnede bestemmingsplan Landelijk gebied Vianen'

Het plan voorziet niet in bodemingrepen dieper dan 30 cm. Op basis hiervan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Ter bescherming van de archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' overgenomen in het wijzigingsplan.

Cultuurhistorie

In het plangebied zijn drie Rijksmonumentale gebouwen gelegen. Het plan is om deze cultuurhistorisch waardevolle panden te restaureren. Dit plan voorziet in een toekomstbestendige situatie voor de instandhouding van deze cultuurhistorisch waardevolle panden.

Conclusie

Het plan ondervindt voor wat betreft archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen.

5.6 Watertoets

In het plangebied is Waterschap Rivierenland de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Beleidskader

Waterschapsbeleid

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

- Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie;
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater door o.a. centralisatie van zuiveringen en van slibverwerkingen.

Verordening 'de Keur'

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. De beschermingszone is een obstakelvrije onderhoudsstrook die in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Binnen de beschermingszone van een A- of B-watergang mogen niet zonder toestemming van het Waterschap Rivierenland werkzaamheden plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. Voor een A-watergang geldt in de Alblasserwaard een beschermingszone van 5 meter en voor een B-watergang 1 meter. Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en of meldingsplichtig, omdat deze invloed hebben op de wateraan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Onderzoek

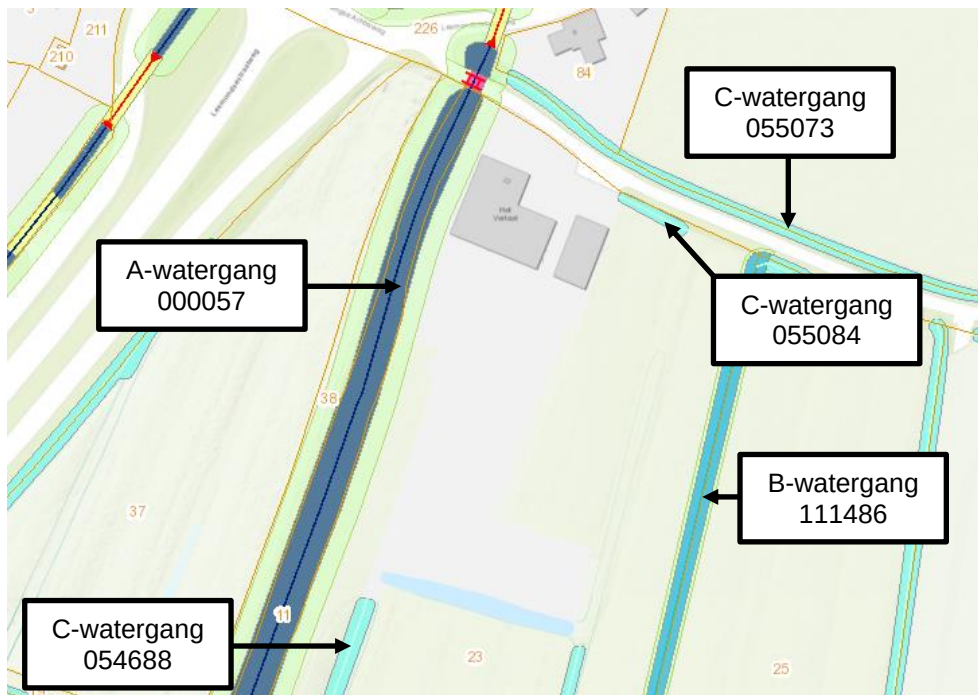
Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20200603-9-23445). De uitkomsten zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Watergangen

In de directe omgeving van het plangebied zijn watergangen gelegen. Het plan voorziet in de restauratie van de kade langs watergang A-000057. Voor deze werkzaamheden is het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland vereist.

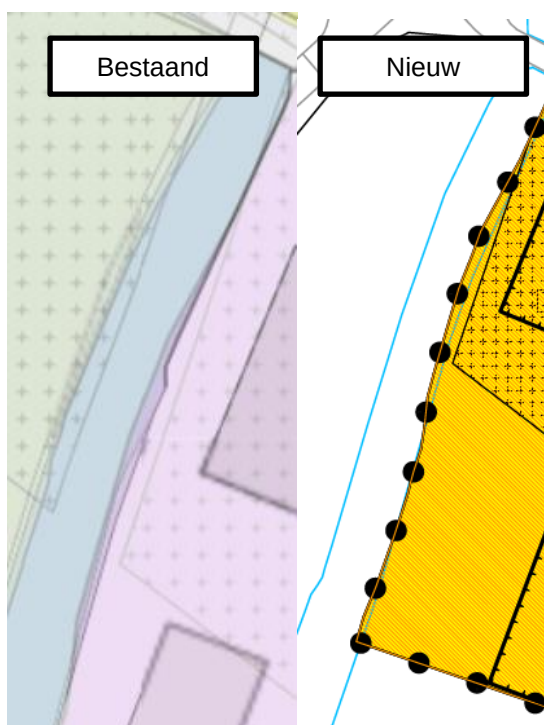
In de zuidwesthoek van het plangebied langs de A-watergang worden enkele nieuwe knotwilgen aangeplant. De knotwilgen worden aangeplant conform de eisen van het waterschap Rivierenland (o.a. op min. 5 meter van het oppervlaktewater). De overige beplanting aan de westzijde betreft bestaande beplanting welke

in stand wordt gehouden. Het plan voorziet verder niet in werkzaamheden in de watergangen of de beschermingszones daarvan.



Afbeelding 18: Uitsnede legger wateren

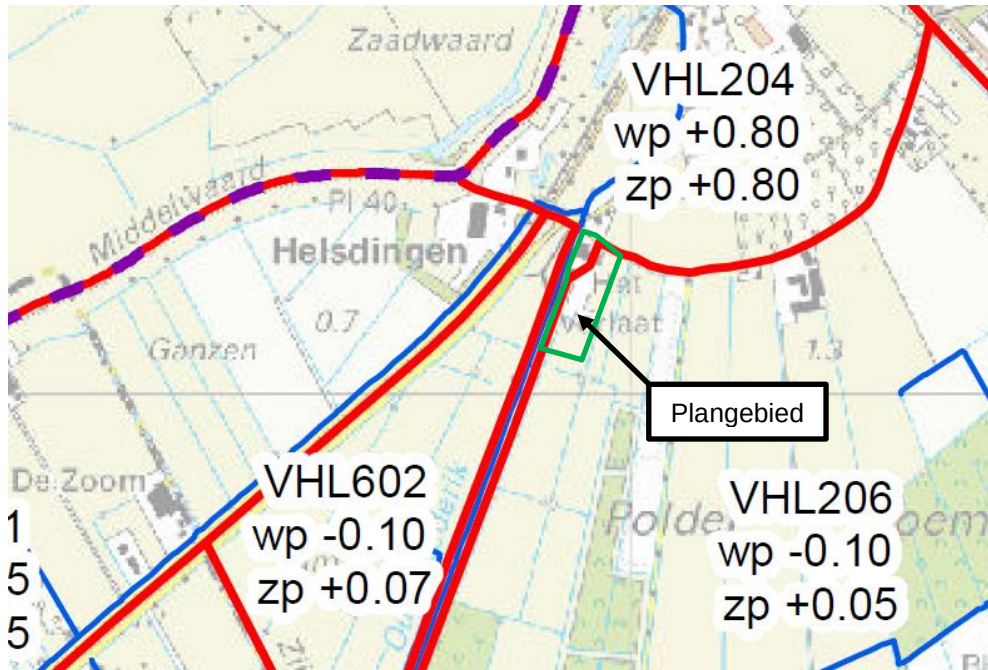
Normaliter worden A-watergangen op de verbeelding van het bestemmingsplan bestemd als 'Water'. In het huidige bestemmingsplan 'Landelijk gebied Vianen' is echter te zien dat de bestemming 'Bedrijf' voor een klein deel over de A-watergang is gelegen (zie afbeelding 19). Met dit wijzigingsplan kan dit niet worden gewijzigd naar de bestemming 'Water'. Derhalve is de volledige bedrijfsbestemming gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.



Afbeelding 19: Bestemmingen i.r.t. A-watergang

Peilgebied

Het plangebied is gelegen binnen de peilgebieden VHL204 en VHL602. Het peilgebied VHL204 heeft een winter- en zomerpeil van +0,80 m NAP en het peilgebied VHL206 heeft een winterpeil van -0,10 m NAP en een zomerpeil van +0,05 m NAP. Ten aanzien van de drooglegging geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,7 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,0 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen.



Afbeelding 20: Uitsnede peilgebiedenkaart

Waterberging en compensatie

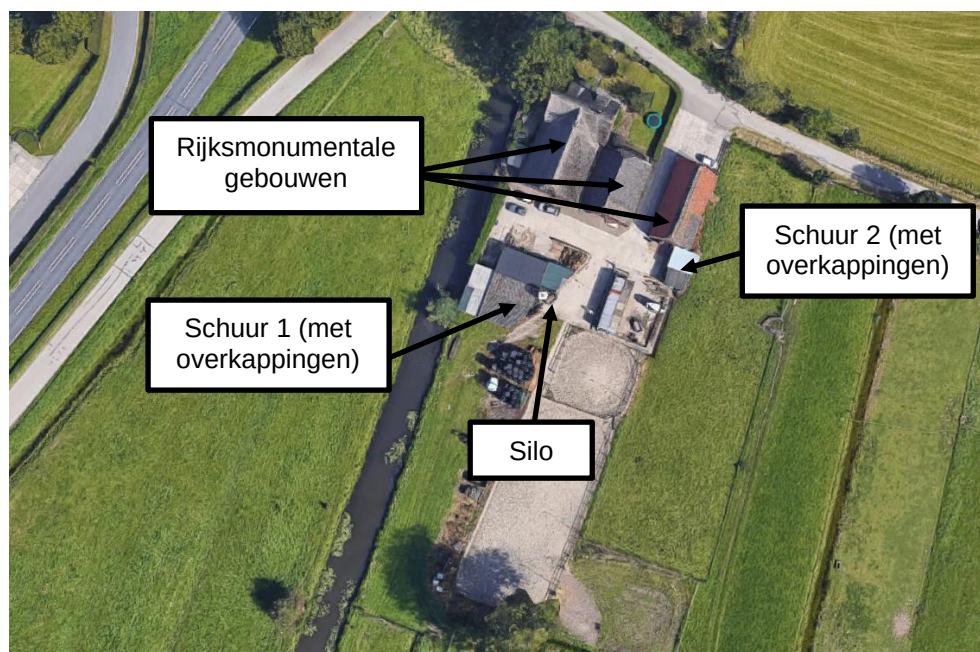
Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaatsvindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Compensatie is noodzakelijk indien het verhard oppervlak toeneemt. Om te berekenen welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is, heeft het Waterschap Rivierenland de stelregel dat 436 m³ waterberging moet worden gerealiseerd bij een toename van het verhard oppervlak van 10.000 m². Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling voor particulieren wanneer deze nog niet eerder is benut. In het landelijke gebied geldt een eenmalige particuliere vrijstelling van 1500 m².

Voor het plan is een verhardingsbalans opgesteld (zie tabel 7).

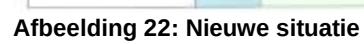
Tabel 7: Oppervlaktebalans	
Bestaande situatie	Oppervlakte (m²)
Rijksmonumentale boerderij	325 m ²
Rijksmonumentaal bijgebouw 1	168 m ²
Rijksmonumentaal bijgebouw 2	167 m ²
Schuur 1 (met overkappingen)	212 m ²
Schuur 2 (met overkappingen)	80 m ²
Silo	5 m ²
Terreinverharding (incl. mestplaat)	1.475 m ²
Totaal bestaande situatie	2.432 m²
Nieuwe situatie	
Rijksmonumentale boerderij	325 m ²
Rijksmonumentaal bijgebouw 1	168 m ²
Rijksmonumentaal bijgebouw 2	167 m ²
Terreinverharding (incl. mestplaat, terrassen)	855 m ²
Totaal nieuwe situatie	1.515 m²
Vershil	917 m² afname

* De paardenbakken en paddocks zijn niet meegenomen in de oppervlaktebalans, omdat het uitsluitend een houten omranding met zand betreft (waterdoorlatend).

Het plan resulteert in een afname aan verharding/bebouwing. Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen niet vereist dan wel noodzakelijk.



Afbeelding 21: Bestaande situatie



Hemelwater- en vuilwaterafvoer

Conform de Leidraad Riolering en het waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- Het gebruiken van het hemelwater;
- Het opvangen van het hemelwater op een vegetatiedak;
- Het infiltreren van het hemelwater zonder overloop;
- Het infiltreren van hemelwater met overloop naar oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar het oppervlaktewater;
- Het afvoeren van het hemelwater naar rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. Met de inwerkingtreding van het Besluit lozen buiten inrichtingen per 1 juli 2011, worden door het waterschap geen voorschriften meer gesteld voor het zuiveren van afvloeiend hemelwater. Conform artikel 3.3 en 3.4 van dit besluit is het lozen van hemelwater op het oppervlaktewater toegestaan. Indien schoon hemelwater vervuild wordt door het oppervlak waar het over afstroomt kan maatwerk mogelijk blijven.

Rondom het plangebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Vuil water kan worden afgevoerd via het bestaande gescheiden rioleringsstelsel (DWA). Het rioleringsstelsel valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Vijfheerenlanden. In het plangebied is geen rioolwaterpersleiding gelegen van het Waterschap Rivierenland.

Waterkering

Het plangebied is niet gelegen in een kern- en/of (buiten)beschermingszone van een waterkering.

Wegbeheer

Buiten de bebouwde kom is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk voor het beheer van de wegen. Het plangebied grenst aan de Helsdingse Achterweg. Ter plaatse is deze weg in beheer van het waterschap Rivierenland. Ten behoeve van het plan worden geen nieuwe in- en uitrit gerealiseerd en/of in- en uitritten gewijzigd. Derhalve is het aanvragen van een watervergunning niet noodzakelijk. Bij de uitvoering van dit plan wordt rekening gehouden met de weg.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Voor de restauratie van de kade langs watergang A-000057 dient een watervergunning bij het Waterschap Rivierenland te worden aangevraagd.

5.7 Flora en fauna

Beleidskader

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet Natuurbescherming toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek

Soortenbescherming

Om de invloed van de geplande werkzaamheden op eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen is door Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De resultaten van deze ecologische quickscan zijn:

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en algemene broedvogels als de boerenwaluw welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.'

Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m augustus). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.
- De vrijstaande stallen dienen na de beoogde ontwikkeling toegankelijk gehouden te worden voor de boerenwaluw.

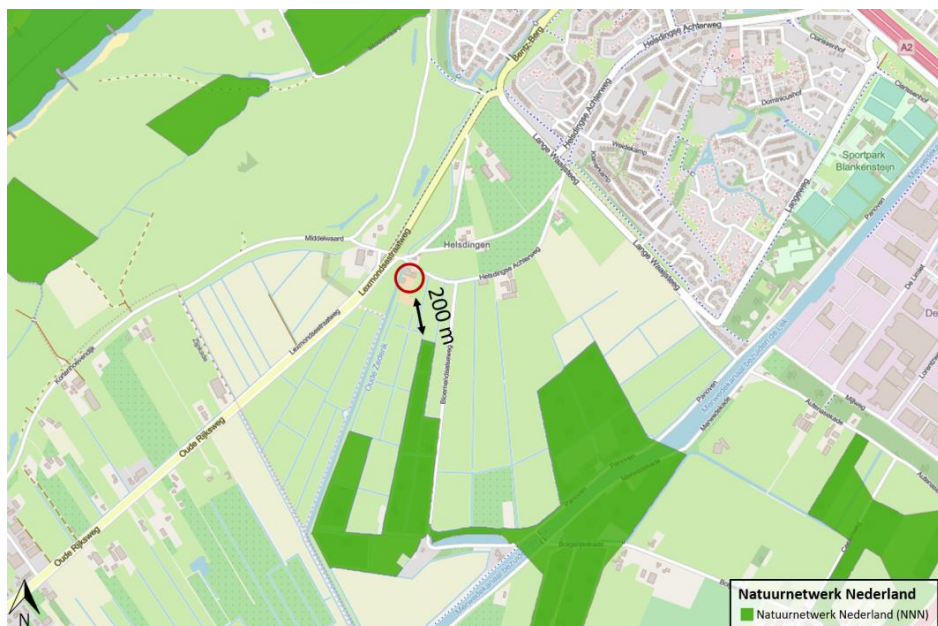
Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 3,9 km ligt het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Lek'. Op een afstand van circa 200 m ligt het Natuurnetwerk Nederland.

Ondanks dat de beoogde ontwikkeling buiten een beschermd gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.



Afbeelding 23: Afstand plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden



Afbeelding 24: Afstand plangebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland

5.7.1 Stikstofdepositie

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Blom Ecologie B.V. adviseert om projecten die kunnen leiden tot een toename van stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden te beoordelen middels de AERIUS Calculator. Doel daarvan is vast te stellen of significante effecten kunnen worden uitgesloten. In sommige gevallen kan op voorhand negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie worden uitgesloten, wegens de grote afstand tot stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden, een afname in stikstofemissie of een beperkte ingreep.

De beoogde ontwikkeling betreft de renovatie van de rijksmonumenten en het versterken van de damwand. Ten opzichte de huidige situatie leidt de beoogde ingreep niet tot een toename in het aantal verkeersbewegingen. Er worden geen mobiele machines ingezet. Gedurende de werkzaamheden kan er een beperkte en tijdelijke stikstofemissie verwacht worden ten gevolge van transportbewegingen (het 'projecteffect'). Na de beoogde ontwikkeling wordt er een afname in stikstofemissie verwacht door de hogere isolatiewaarde.

Gezien er sprake is van een grote afstand (3,9 km) tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en er een afname in stikstofemissie wordt verwacht kan op voorhand uitgesloten worden dat er sprake is van een verhoging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Een berekening middels de AERIUS Calculator kan derhalve achterwege blijven.

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft flora en fauna en stikstofdepositie geen belemmeringen.

5.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer moeten bij het nemen van dit besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit in acht worden genomen. De Europese Unie heeft luchtkwaliteitsnormen vastgesteld, die tot doel hebben mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging te beschermen. Nederland heeft deze luchtkwaliteitsnormen opgenomen in de nationale wetgeving. De Nederlandse wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit in de buitenlucht vloeit voort uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt, bedragen:

Tabel 8: Grenswaarden luchtkwaliteit			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf jan. 2015
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM _{2,5})	24-uurgemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf jan. 2015

De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) hanteert advieswaarden voor het jaar 2030 voor fijnstof (PM₁₀) van 20 µg/m³ en 10 µg/m³ voor PM_{2,5}, wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. Pas als aan deze waarden wordt voldaan kan vanuit een goede motivering worden gesproken over acceptabele concentraties en goed woon- een leefklimaat.

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring (2019) het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie van 16,7 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 18,1 µg PM₁₀/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 11,0 µg PM_{2,5}/m³;

Voor het jaar 2030 geeft dezelfde NSL-monitoring het volgende overzicht met betrekking tot fijnstof:

- Een fijnstofconcentratie van 14,9 µg PM₁₀/m³;
- Een fijnstofconcentratie van 8,3 µg PM_{2,5}/m³.

Op basis van bovenstaande kan worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan alle grenswaarden wordt voldaan. Gesteld kan worden dat er sprake is van acceptabele concentraties en een goed woon- en leefklimaat.

Besluit Niet In Betekenende Mate

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM) vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het plan valt in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%).

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

5.9 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon overlijdt door een ongeval met een risicobron, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) onbeschermd op een bepaalde plaats in de buurt van die risicobron zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Binnen de contour van $PR10^{-6}$ per jaar mogen zich geen kwetsbare objecten (objecten als gebouwen of terreinen waar zich veel mensen of waar zich beperkt zelfredzame mensen bevinden) en bij voorkeur ook geen beperkt kwetsbare objecten (objecten of terreinen waar zich een beperkt aantal mensen bevinden). Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal 10 personen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met een risicobron. Voor het groepsrisico geldt geen normering. Er is wel een zogenaamde oriëntatiewaarde vastgesteld. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor dit plan.

Vervoer gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied zijn de Rijkswegen A2 en de A27 gelegen, die onderdeel uitmaken van het Basisnet Weg voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

De A2 (wegvak U84) is gelegen op circa 1600 meter van het plangebied. Het plangebied valt daarmee ruimschoots buiten de zone waarbinnen het groepsrisico dient te worden verantwoord (200 meter), de $PR 10^{-6}$ per jaar contour voor het wegvak U84 (géén $PR 10^{-6}$ per jaar contour), de $PR 10^{-7}$ per jaar contour (74 meter), de veiligheidszone (0 meter) en het PAG (geen).

De A27 (wegvak Z128) is gelegen op circa 2100 meter van het plangebied. Het plangebied valt daarmee ruimschoots buiten de zone waarbinnen het groepsrisico dient te worden verantwoord (200 meter), de $PR 10^{-6}$ per jaar contour voor het wegvak Z128 (géén $PR 10^{-6}$ per jaar contour), de $PR 10^{-7}$ per jaar contour (0 meter), de veiligheidszone (16 meter) en het PAG (30 meter).

Het plaatsgebonden risico van deze Rijkswegen vormen geen belemmering voor het plan. Op grond van artikel 8 van het Bevt is een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Verder zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen, spoorwegen of wegen geleden waarover voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid

Artikel 7 van het Bevt schrijft voor dat in de toelichting bij een bestemmingsplan, voor zover het gebied waarop dat plan betrekking heeft binnen het invloedsgebied ligt van de weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in elk geval moet worden ingegaan op:

- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, en
- Voor zover dat plan betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg een ramp voordoet.

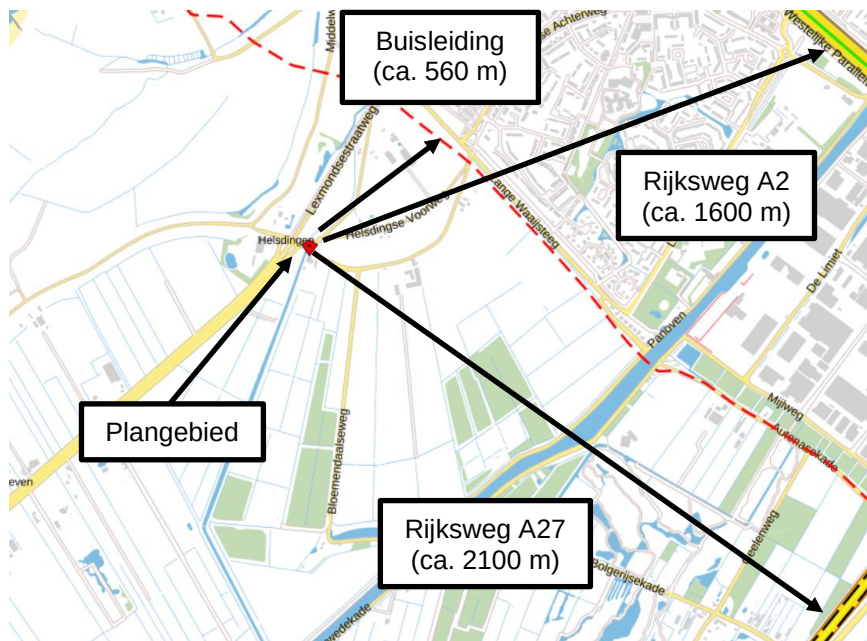
Als gevolg van een incident met een tankwagen kunnen toxische (vloeistof)stoffen vrijkomen. In geval van een toxische plas op de A2/A27 zal deze (gedeeltelijk) verdampen, waarbij een toxische wolk wordt gevormd. Afhankelijk van de weersomstandigheden en de windrichting kan een toxische wolk richting het plangebied drijven. De kans dat personen hieraan overlijden naar aanleiding van dit scenario is groter naarmate de gebruikers van het gebied zich op een kortere afstand van de risicobron bevinden. Het effectgebied waarbinnen onherstelbare of ernstige gezondheidsklachten (Alarmeringsgrenswaarde AGW) bij blootstelling kunnen optreden is afhankelijk van de weercondities en terrein. Bij stabiel weer (type F1,5) is deze afstand over stedelijk gebied ca. 1630 meter en over landelijk gebied 2220 meter (bron: EV-scenarioboek.nl). Het plangebied is gelegen op ca. 1600 meter van de A2 en ca. 2100 meter van de A27.

In geval van een incident met een gifwolk op de A2 of de A27 is men veilig in de woningen als men de ramen en deuren sluit en de ventilatie uitzet. De woningen worden uitgevoerd met een uitschakelbare ventilatiesysteem. Hiermee kunnen bewoners van de woningen zich tijdelijk onttrekken aan een toxische wolk en daarmee veilig schuilen. Daarnaast hebben de bewoners de mogelijkheid om via de (hoofd-)entree(s) van hun woning en omliggende wegen te vluchten. Het wegennetwerk biedt vluchtmogelijkheden in meerdere richtingen, waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht. Gezien de grote afstand tot de A2 en de A27 heeft men voldoende tijd om te vluchten.

Bij een toxische wolk op de A2/A27 zal de brandweer hoofdzakelijk vanaf het bovenwinds gebied optreden. De brandweer komt ter plaatse wanneer de toxische vloeistof volledig is uitgestroomd en is verdampt. De brandweer zal zich hoofdzakelijk richten op het verdunnen van de toxische wolk met behulp van water.

Buisleidingen

Ten noordwesten van het plangebied is een ondergrondse brandstofleiding van de Defensie Pijplijn Organisatie (DPO) gelegen. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 560 meter. Deze zogenoemde K2 leiding heeft een uitwendige diameter van 6,63 inch en een maximale werkdruk van 80 bar. Voor deze leiding geldt een $PR10^{-6}$ -contour van 0 meter. Het groepsrisico is tevens verwaarloosbaar. Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) d.d. augustus 2008 heeft aangegeven dat het invloedsgebied van een dergelijke brandstofleiding enkele meters buiten de $PR10^{-6}$ contour bedraagt. Het plangebied valt ruimschoots buiten dit invloedsgebied. Daarbij betreft dit plan een kleinschalige ontwikkeling (toevoeging van slechts één woning). Gezien de kleinschaligheid van het plan, de lage bevolkingsdichtheid en de grote afstand tot de leiding zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's te verwachten.



Afbeelding 25: Uitsnede Risicokaart

Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft externe veiligheid geen belemmeringen.

5.10 Technische infrastructuur

Beleidskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningslijnen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologische relevante leidingen zoals rioolpersleidingen, waterleidingen, hoogspanningslijnen of straalpaden gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het plan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

5.11 Molenbiotoop

Beleidskader

In het buitengebied van de gemeente Vijfheerenlanden zijn meerdere molens gelegen. In het gebied rondom deze molens is een molenbiotoop vastgesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen.

Richtlijnen t.a.v. molens in ruimtelijke planvorming

1. Binnen een straal van 100 m, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, geen bebouwing of beplanting mag worden opgericht hoger dan het onderste punt van de verticale staande wiek van de molen;
2. Binnen de straal van 100 tot 400 m, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, geen bebouwing of beplanting mag worden opgericht met een grotere hoogte dan $\frac{1}{30}$ van de afstand, gemeten tussen de bebouwing of beplanting en het onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen.

Onderzoek

Het plangebied is niet gelegen binnen een molenbiotoop. Het plan leidt daarmee niet tot beperking van de windvang van en/of zicht op een molen.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve invloed op de windvang van en/of zicht op een molen.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het wijzigingsplan 'Helsdingse Achterweg 22, Vianen' bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het wijzigingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels.

In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het wijzigingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende wijzigingsplan 'Helsdingse Achterweg 22, Vianen' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

Voor wat betreft de regels van het wijzigingsplan 'Helsdingse Achterweg 22, Vianen' is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Vianen' (identificatiecode: NL.IMRO.0620.bp0001-VG01). De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Wonen

Middels dit wijzigingsplan wordt het gehele bedrijfsbestemmingsvlak op het perceel Helsdingse Achterweg 22 Vianen gewijzigd naar 'wonen'.

Binnen het woonbestemmingsvlak liggen twee bouwvlakken. Eén bouwvlak voor de gesplitste Rijksmonumentale boerderij. Op dit bouwvlak liggen de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' en de bouwaanduiding 'karakteristiek'.

Het tweede bouwvlak is bedoeld voor de paardenbak. Op dit bouwvlak ligt de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – paardenbak'.

Ter bescherming van de Rijksmonumentale bijgebouwen zijn deze bijgebouwen op de verbeelding aangeduid met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Daarmee is het niet toegestaan om de bijgebouwen zonder omgevingsvergunning te slopen en/of te wijzigen naar woningen.

Het gedeelte met de functieaanduiding 'landschapswaarden' is uitsluitend bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke en historische waarden. Dit ter behoud van het plan als historisch complex.

Waarde – Archeologie – 2

Ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden blijft op het noordelijke deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' ongewijzigd.

6.4 Aanduidingen

- Bouwvlakken;
- Bouwaanduiding 'karakteristiek';
- Functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- Functieaanduiding 'landschapswaarden'
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – paardenbak';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2'.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

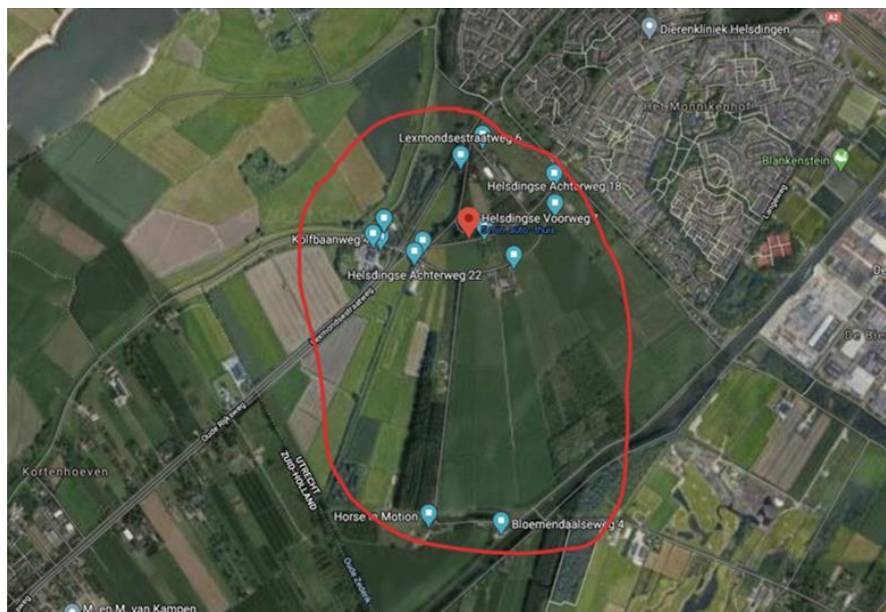
8.1 Participatie

In het kader van het maatschappelijk draagvlak hebben de initiatiefnemers van dit plan, in overleg met Stichting Buurtschap Helsdingen en adviesbureau Helsdingen, de bewoners van buurtschap Helsdingen uitgebreid geïnformeerd over de plannen.

Ten eerste, zijn de omwonenden via de WhatsApp-groep van de bewoners van buurtschap Helsdingen geïnformeerd over het plan.

Ten tweede, is op 22 juni 2020 een videobijeenkomst georganiseerd voor de bewoners van buurtschap Helsdingen. In een ruime cirkel rond het plangebied zijn bewoners uitgenodigd voor deze informatiebijeenkomst (zie afbeelding 26). Op de avond hebben de initiatiefnemers aan hand van een slideshow de plannen gepresenteerd en toegelicht. De omwonenden hadden tevens uitgebreid de mogelijkheid tot het stellen van vragen en/of het maken van opmerkingen. Stichting Buurtschap Helsdingen heeft aangegeven positief te staan tegenover het plan.

Tenslotte, de initiatiefnemer heeft uitvoerig contact met de omwonenden/ bewoners van buurtschap Helsdingen over de voortgang van dit plan. In overleg met de buurt is besloten om op een later moment een buurtbarbecue te organiseren op het perceel Helsdingse Achterweg 22. De omwonenden worden hiermee de gelegenheid geboden om kennis te maken met de locatie en de plannen te aanschouwen.



Afbeelding 26: Betrokken omwonenden

8.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Vijfheerenlanden bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de volgende instanties:

- Provincie Utrecht;
- Waterschap Rivierenland;
- Gasunie;
- Veiligheidsregio Utrecht;
- Vitens.

De Gasunie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan.

De Veiligheidsregio Utrecht vraagt aandacht voor de snelwegen A2 en A27 als risicobron en de aanwezigheid van bluswatervoorzieningen. De Veiligheidsregio Utrecht heeft opmerkt dat de monumentale boerderij op meer dan 40 meter van een brandkraan als primaire bluswatervoorziening ligt en hiermee niet voldoet aan de prestatie-eis die is gesteld in artikel 6.30 van het Bouwbesluit.

Het eerste punt is naar aanleiding van het advies van de Veiligheidsregio Utrecht verwerkt in het wijzigingsplan. In reactie op het tweede punt is de initiatiefnemer van dit plan in overleg getreden met het Team Ondersteuning Repressie van de Veiligheidsregio Utrecht. De situatie ter plaatse, de afstand tot de brandkraan alsmede de beschikbaarheid en de goede bereikbaarheid van voldoende bluswater in de vorm van de watergang direct naast het plangebied zijn afgestemd met de Veiligheidsregio Utrecht.

Naar aanleiding van de reactie van de provincie Utrecht is in de regels bepaald dat voor het gebied achter de bestaande bebouwing geen (vergunningsvrije) bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. Dit ter behoud van het plan als historisch complex. De opmerking aangaande het doortrekken van de sloot zal in de toekomst in overweging worden genomen. Om financiële redenen wordt het doortrekken van de sloot in eerste instantie achtwege gelaten.

Naar aanleiding van de reactie van het Waterschap Rivierenland is in de regels opgenomen dat de bestemming 'Wonen' ook is bestemd voor water en water-huishoudkundige voorzieningen en is in hoofdstuk 5.6 Watertoets toegevoegd dat het plangebied grenst aan een weg van het waterschap en is beschreven dat de nieuw toe te voegen knotwilgen in de zuidwesthoek van het plangebied langs de A-watergang conform de eisen van het waterschap Rivierenland (o.a. op min. 5 meter van het oppervlaktewater) worden aangeplant. De overige beplanting aan de westzijde betreft bestaande beplanting.

Het Waterschap Rivierenland heeft verder geconstateerd dat de plangrens (en daarmee de woonbestemming) over de A-watergang valt. In hoofdstuk 5.6 Watertoets van de toelichting is met een tweetal afbeeldingen geïllustreerd dat de plangrens (bedrijfsbestemming) al zo loopt in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Vianen'. Met dit wijzigingsplan kan dit niet worden gewijzigd naar de bestemming 'Water'.

Tot slot, van Vitens is geen reactie ontvangen.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft vanaf 11 december 2020 tot en met 21 januari 2021 ter inzage gelegen, waarbij een ieder de gelegenheid had een zienswijze in te dienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.