



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Hagestein, Hoevenweg tussen 5 en 7

Gemeente Vijfheerenlanden

Datum: 26 november 2019

Projectnummer: 180461

ID: NL.IMRO.1961.bp0040-VA01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Huidige situatie plangebied	6
2.2	Toekomstige situatie plangebied	7
3	Beleid en regelgeving	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4	Milieu- en omgevingsaspecten	14
4.1	Milieueffectrapportage	14
4.2	Bodem	14
4.3	Geluid	15
4.4	Luchtkwaliteit	15
4.5	Bedrijven en milieuzonering	17
4.6	Externe veiligheid	18
4.7	Water	19
4.8	Natuur	21
4.9	Archeologie	22
4.10	Cultuurhistorie	24
4.11	Verkeer en parkeren	24
4.12	Kabels en leidingen	25
5	Wijze van bestemmen	26
5.1	Algemeen	26
5.2	Dit bestemmingsplan	27
6	Uitvoerbaarheid	29
6.1	Economische uitvoerbaarheid	29
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

Bijlagen

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 4: Watertoets
- Bijlage 5: Quick scan flora en fauna
- Bijlage 6: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 7: Nota beantwoording van Zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Hoevenweg te Hagestein bevindt zich tussen de woningen op nummer 5 en 7 een onbebouwd perceel. Het voornemen bestaat om deze inbreidingslocatie te ontwikkelen ten behoeve van 1 vrijstaande woning. Daarbij wordt aangesloten bij de kenmerken van de bebouwingsstructuur van de Hoevenweg. Gelet op de geldende tuinbestemming ter plaatse is dit voornemen juridisch-planologisch momenteel niet mogelijk. Het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Vianen (thans: Vijfheerenlanden) heeft, met inachtneming van een aantal voorwaarden, aangegeven medewerking te willen verlenen aan dit initiatief. Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk om het plan mogelijk te maken. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de noordrand van de bebouwde kom van de kern Hagestein in de gemeente Vijfheerenlanden (provincie Utrecht). Het plangebied betreft het onbebouwde perceel tussen Hoevenweg 5 en 7. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging in Hagestein en de globale begrenzing van het plangebied zelf weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.



Ligging plangebied (gele cirkel) in relatie tot de kern Hagestein (Bron: PDOK viewer).



Het plangebied bij benadering globaal geel omlijnd (Bron: PDOK viewer).

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan “Dorpen”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 21 april 2015 door de gemeenteraad van Vianen. Het plangebied heeft op basis van dit bestemmingsplan de bestemming ‘Tuin’ met functieaanduiding ‘specifieke vorm van tuin - dierenweide’. Deze bestemming voorziet ter plaatse in tuinen en balkons bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en in water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Als gevolg van de aanduiding ‘specifieke vorm van tuin - dierenweide’ is ook een dierenweide ter plaatse toegestaan en zijn de gronden bestemd voor het behouden van het groene en onbebouwde karakter. Enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn binnen deze gronden toegestaan.



Uitsnede uit verbeelding van vigerend bestemmingsplan “Dorpen” met daarop het plangebied bij benadering rood omlijnd (Bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Daarnaast geldt voor het plangebied ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Daaruit volgt dat voor bodemingrepen groter dan 30 m² en dieper dan 30 centimeter archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Tot slot is het 'Reparatieplan bijgebouwen' ter plaatse van toepassing. Dit paraplubestemmingsplan regelt een aantal zaken ten aanzien van wonen in relatie tot bijgebouwen.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Dorpen'. De huidige tuinbestemming staat het beoogde woongebruik immers niet toe. Ook is het ter plaatse niet mogelijk om gebouwen op te richten. Daarom is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en komt de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Het laatste hoofdstuk behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie plangebied

Hagestein

Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van de kern Hagestein. Hagestein heeft zich in de loop der jaren als langgerekte nederzetting op een stroomrug van de Gaasp ontwikkeld. Kenmerkend voor Hagestein zijn de evenwijdig aan elkaar lopende wegen. De Dorpsstraat en de Achterweg vormen hierbij de oudste bebouwingsstructuren. Deze linten zijn steeds verder verdicht en uitgegroeid. In de naoorlogse periode heeft een aantal meer planmatige uitbreidingen van de kern plaatsgevonden, bijvoorbeeld de omgeving van 'Het Laantje' in het zuiden van de kern. Met deze uitbreidingen is de diversiteit aan grondgebonden woningen toegenomen door naast de reeds aanwezige vrijstaande woningen ook meer twee-onder-één-kap-, geschakelde en rijwoningen aan de woningvoorraad toe te voegen. In algemene zin geldt dat de woningen een kleinschalig karakter hebben en wonen ook de overheersende functie is. Wel bevinden er zich op een aantal plekken in Hagestein bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en andere functies. De verspreide ligging van deze functies maakt dat er binnen Hagestein geen echte dorpskern aanwezig is. De onderstaande afbeelding geeft de ruimtelijke situatie in en rondom het plangebied weer.



Topografische kaart ruimtelijke situatie rondom het plangebied (globaal rood omlijnd)
(Bron: J.W. van Aalst, www.opentopo.nl).

Plangebied

Het plangebied betreft een onbebouwd perceel aan de Hoevenweg. Dit perceel staat kadastraal bekend als gemeente Hagestein, sectie C, perceelnummer 97 en kent een omvang van circa 525 m². Zowel aan de noord- (Hoevenweg 5) als zuidzijde (Hoevenweg 7) van het plangebied bevindt zich een vrijstaande burgerwoning. De Hoevenweg vormt de oostelijke grens van het plangebied. Aan de westzijde bevinden zich gronden behorende bij het bedrijfsperceel aan de Hoevenweg 3a. Tussen deze bedrijfsgronden en het plangebied bevindt zich een C-watergang. Het plangebied is momenteel ingericht als agrarisch grasland en maakt onderdeel uit van een bebouwingslint met diverse vrijstaande woningen, veelal bestaande uit 1 à 2 bouwlagen met kapconstructie.



Het plangebied bij benadering globaal geel omlijnd (Bron: PDOK viewer).

2.2 Toekomstige situatie plangebied

Het voornemen bestaat om in het plangebied een woning te realiseren. Er is momenteel nog geen concreet bouwplan voor ogen. Wel zijn er op basis van de kenmerken en karakteristieken van het plangebied en haar omgeving een aantal functionele en ruimtelijke uitgangspunten te formuleren, waarbinnen het plangebied tot ontwikkeling gebracht moet worden. Dit bestemmingsplan legt via de regels en verbeelding behorende bij dit plan deze kaders vast. Binnen de nieuwe kaders is het mogelijk om meerdere bouwplannen te realiseren, zolang deze maar binnen de kaders passen. Hierna wordt ingegaan op de uitgangspunten.

Functionele uitgangspunten

In lijn met de historische en huidige functionele structuur langs de Hoevenweg wordt in het plangebied enkel een woonprogramma mogelijk gemaakt. Het perceel maakt immers onderdeel uit van het historische woonlint van de Hoevenweg. Met de ontwikkeling van het plangebied wordt een inbreidingslocatie in dit bebouwingslint op passende wijze tot ontwikkeling gebracht. Daarbij komt dat de grootte van het plangebied overige functies vrijwel onmogelijk maakt. Het bestemmingsplan zal ter plaatse onder voorwaarden wel een beroep en/of bedrijf-aan-huis mogelijk maken, zoals dat bij iedere woonbestemming in Hagestein het geval is. Het functionele programma is als zodanig opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Ruimtelijke uitgangspunten

De woningen langs de Hoevenweg zijn allen vrijstaand. Dit maakt dat ook in het plangebied enkel de ontwikkeling van één vrijstaande woning wordt toegelaten. Om dit vrijstaande karakter te garanderen wordt het bouwvlak 3 meter uit de erfgrans van Hoevenweg nummer 5 gesitueerd. Ook de afstand tussen het bouwvlak van Hoevenweg 7 en het bouwvlak in het plangebied is 3 meter. Passend bij de omgeving is het bouwvlak in het plangebied gelijk getrokken met de achtergevel van de naastgelegen woning behorend bij het adres Hoevenweg 5. Om verder aan te kunnen sluiten bij de bebouwingsmassa's in de omgeving wordt een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 10 meter aangehouden, passend bij de karakteristieken van het bebouwingslint. Ook de voortuinzone wordt in dit plan voortgezet. Parke- ren gebeurt op eigen terrein.

Met de hiervoor beschreven uitgangspunten wordt gezorgd dat er een ontwikkeling tot stand komt, die passend is bij de kenmerken en karakteristieken van het plangebied en haar omgeving.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (thans Natuurnetwerk Nederland, NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans Natuurnetwerk Nederland, NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS/NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro artikel 3.1.6 tweede lid)*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie¹ blijkt dat een woningbouwplan die voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Daarmee hoeft er voor dit plan geen toets aan de Ladder worden doorlopen. Daarbij komt dat de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. De ontwikkeling is daarmee niet in strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 2013-2025 (herijking 2016)

Op 12 december 2016 is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) (PRS) vastgesteld door de Provinciale Staten van Utrecht. De structuurvisie is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is.

De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016) (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten. In paragraaf 3.2.2 wordt nader ingegaan op de verordening.

Toetsing

Raadpleging van de digitale versie van de PRS wijst uit dat in het plangebied een aantal provinciale belangen spelen. Navolgend wordt hier op ingegaan.

Overstroombaar gebied

Het plangebied is aangewezen als 'overstroombaar gebied'. Binnen deze gebieden zet de provincie in op het voorkomen van overstromingen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals grootschalige bouwlocaties, nieuwe kwetsbare en vitale objecten en infrastructuur, dient daarom aangegeven te worden hoe rekening wordt gehouden met randvoorwaarden vanuit waterveiligheid (overstromingsrisico's).

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

Landschap Groene Hart

Hagestein behoort tot het landschapstype Groene Hart en kent de volgende kernkwaliteiten:

- 1 openheid;
- 2 (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
- 3 landschappelijke diversiteit;
- 4 rust en stilte.

De provincie vraagt gemeenten en initiatiefnemers om bij ontwikkelingen gebruik te maken van deze kernkwaliteiten.

Algemene beleidslijn verstedelijking & Wonen – Binnenstedelijke woningbouw

De provincie Utrecht richt zich in haar verstedelijkingsbeleid primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims.

Raadpleging van de digitale kaart van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) heeft uitgewezen dat het plangebied is aangewezen als gebied dat benut kan worden ten behoeve van binnenstedelijke woningbouw. De provincie Utrecht streeft er naar om twee derde van het woningbouwprogramma binnenstedelijk op te lossen. Dit biedt kansen om de leefbaarheid in steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en woonomgeving. Navolgende afbeelding geeft het woningbouwprogramma weer binnen de regio Utrecht. Voor de voormalige gemeente Vianen geldt dat het volledige woonprogramma van 2.150 woningen binnenstedelijk is voorzien. De ontwikkeling van 'Hoef en Haag' neemt het grootste deel van dit programma voor zijn rekening.

	PRS 2013			Gerealiseerd 2013 t/m 2015	Herijking 2016		
	Binnenstedelijke woningbouw	uitleg	totaal		Binnenstedelijke woningbouw	uitleg	totaal
Bunnik	275	1.000	1.275	177	275	1.000	1.275
De Bilt	670	0	670	161	670	0	670
Houten	1.700	250	1.950	366	1.710	270	1.980
Nieuwegein	2.000	0	2.000	519	2.000	0	2.000
Stichtse Vecht	1.800	0	1.800	638	1.800	PM	1.800 + PM
Utrecht	22.750	5.000	27.750	3.464	27.750	PM	27.750 + PM
Vianen	650	1.500	2.150	158	2.150	0	2.150
Zeist	2.200	PM	2.200	738	2.200	PM	2.200
IJsselstein	500	0	500	231	500	0	500
Totaal regio Utrecht	32.545	7.750	40.295	6.452	39.055	1.270+ PM	40.325 + PM

Programma Woningbouw 2013 t/m 2028 (in aantallen woningen) (Bron: Provincie Utrecht).

In paragraaf 3.2.2 wordt getoetst aan de regels behorende bij deze provinciale beleidsambities. Daaruit volgt dat dit plan aansluit bij de beschreven ambities.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) (herijking 2016)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 Provincie Utrecht (herijking 2016) is op 12 december 2016 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De PRV bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen zoals opgenomen in de structuurvisie.

Toetsing

Binnen de PRV gelden voor het plangebied een aantal provinciale belangen, waaronder het overstroombaar gebied, het landschapstype Groene Hart en het stedelijk gebied. Als gevolg hiervan moet het plan:

- rekening houden met het overstromingsgevaar;
- bijdragen aan de kernkwaliteiten van het Groene Hart;
- rekening houden met de woningbouwafspraken.

Gelet op het kleinschalige karakter van dit plan en het feit dat er sprake is van een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied is het niet noodzakelijk om op deze schaal rekening te houden met overstromingsrisico's. Het feit dat het plan binnen bestaand stedelijk gebied is voorzien en rekening houdt met de geldende woningbouwafspraken maakt dat het plan aansluit bij het verstedelijkingsbeleid van de provincie Utrecht. Ook wordt er ruimtelijk gezien aangesloten bij de kenmerken en karakteristieken van de lintbebouwing waartoe het plangebied behoort, zodat de beoogde ontwikkeling dan ook aansluit bij de kernkwaliteiten van het Groene Hart. Daarmee is er geen sprake van strijdigheid met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Conclusie

Het voorgenomen plan is niet in strijd met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Vianen

De Structuurvisie Vianen 2030 vormt een actualisatie van de 'Structuurvisie Vianen 2015' en borduurt daar in hoofdlijnen op voort. Het doel van de structuurvisie is te voldoen aan de Wet ruimtelijke ordening en de (locatie)keuze van Hoef en Haag als woningbouwlocatie nader uit te werken en te verankeren in het ruimtelijk beleidskader van de gemeente Vianen. De visie (het wensbeeld) loopt tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De structuurvisie gaat in op de zeven kwaliteiten van de gemeente Vianen:

- Groene gemeente;
- Rijke cultuurhistorie;
- Recreatieve trekpleister;
- Vrij breed voorzieningenniveau;
- Centrale ligging en goede bereikbaarheid;
- Veel werkgelegenheid;
- Grote diversiteit aan prettige woonmilieus.

Toetsing

In de structuurvisie wordt op het gebied van woningbouw in relatie tot de kleine kernen Hagestein, Everdingen en Zijderveld ingezet op kleinschalige woningbouw. Het uitgangspunt is kleinschalige uitbreiding. Aangezien met voorliggend initiatief een inbreidingslocatie binnen de bestaande kern van Hagestein tot ontwikkeling wordt gebracht, sluit voorliggend plan aan bij deze gemeentelijke ambitie. Dit maakt dat dit plan in lijn is met de Structuurvisie Vianen.

3.3.2 Toekomstvisie Vianen 2025

De strategische toekomstvisie 'Vianen 2025' geeft richting aan de toekomstige programmabegroting en functioneert als toetssteen voor de bijbehorende uitgewerkte beleidskaders. De visie biedt daarmee houvast voor het invullen van de Uitvoeringsagenda. De visie is gebaseerd op de kernkwaliteiten en kernwaarden van de gemeente Vianen en wordt ondersteund door trends, leefstijlen en andere relevante (feitelijke) informatie. Op basis van de trends en ontwikkelingen en de input vanuit de Viaanse gemeenschap zijn 'wonen', historische en landschappelijke waarde' en vitaliteit en dynamiek' de inhoudelijke hoofdkeuzes binnen de Toekomstvisie.

Toetsing

Binnen het thema 'wonen' geldt dat de toekomstvisie zich inzet op de beschikbaarheid van starterswoningen, seniorenwoningen en het accommoderen van lichte groei. Gelet op de ligging van het plangebied in een omgeving van vrijstaande woningen ligt het niet in de lijn der verwachting dat voorliggend plan een grote bijdrage kan leveren aan het voorzien in huisvesting voor starters. Wel biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid om in het plangebied een levensloopgeschikte woning te realiseren en wordt een bijdrage geleverd aan de nieuwbouwpoging van Vianen. Daarbij wordt in dit plan aangesloten bij kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het plangebied. Dit maakt dat het plan in lijn is met de ambities uit de toekomstvisie.

Conclusie

De ontwikkeling van voorliggend plan past binnen het geldende gemeentelijke beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de bouw van 1 vrijstaande woning op een onbebouwd perceel. De omgeving van het plangebied is geheel omringd en gevormd door stedelijke functies en bebouwing. Met dit plan wordt slechts in zeer geringe mate het areaal aan stedelijke functies vergroot en zijn gelet op het feit dat het een woningbouwontwikkeling betreft niet tot nauwelijks milieueffecten te verwachten. Dit maakt dat, gelet op de aard (wonen) en omvang (1 woning) van de ontwikkeling, gesteld wordt dat er geen sprake is van een activiteit zoals genoemd in het Besluit m.e.r.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing

In het plangebied (de onderzoekslocatie) is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd om de milieuhygiënische bodemkwaliteit (grond en grondwater) ter plaatse te kunnen bepalen. Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is de relevante bodeminformatie van de onderzoekslocatie verkregen. De onderzoekslocatie valt binnen de contour van een voormalige boomgaard uit de periode tussen 1940 en 1973. Van deze periode is bekend dat het zeer persistente DDT (net als andere organochloorbestrijdingsmiddelen, afgekort OCB's), op grote schaal werden toegepast in de landbouw en tuinbouw. Op basis hiervan is de onderzoekslocatie verdacht op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging met OCB's. Bij het chemisch onderzoek zijn in de grond geen OCB's aangetroffen. Wel zijn verontreinigingen met cadmium, lood, zink en PAK aangetoond, in gehalten boven de achtergrondwaarde. In het grondwater zijn verontreinigingen met barium en naftaleen aangetoond in een concen-

² Geofoxx (2019). Verkennend bodemonderzoek. Hoevenweg tussen 5 en 7 te Hagestein. Projectnummer: 20181348/RREK. 21 januari 2019.

tratie boven de streefwaarde. De aangetroffen concentraties leveren echter geen milieuhygiënische risico's op voor de gebruikers, het milieu en de functie wonen. Het terrein(deel) is daarmee vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt voor het voorgenomen gebruik (wonen). Op een deel van het perceel (is een loodgehalte van 210 mg/kg droge stof aangetroffen (maximale waarde wonen). Uit recent onderzoek is gebleken dat de risico's bij lood in de bodem waarschijnlijk groter zijn, dan dat dit voorheen werd beschouwd. GGD-Nederland heeft daarom gebruiksadviezen opgesteld bij waarden groter dan 210 mg/kg d.s. Deze gebruiksadviezen moeten in acht worden genomen bij de ontwikkeling van het plangebied ("Lood in bodem en gezondheid" aanvullend advies met informatie voor GGD-adviseurs gezondheid en milieu GGD-projectgroep bodem - definitieve versie: 29 januari 2016).

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuwe geluidgevoelige functie mogelijk gemaakt. Daarom is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï³ uitgevoerd waarin de geluidsbelastingen ten gevolge van de Hoevenweg en de Reijersteinseweg inzichtelijk zijn gemaakt. Uit het onderzoek volgt dat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Onderzoek naar maatregelen en het volgen van een hogere grenswaardeprocedure is in voorliggende situatie dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering in de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen

³ Alcedo (2019). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Hoevenweg tussen 5 en 7 te Hagestein. Rapportnummer: 20175925.R01.V02. 13 maart 2019.

waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal $1,2 \mu g/m^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Onderliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 1 woning. Het plan draagt daarom 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Op basis van zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering.

Conclusie

Het aspect lucht vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

In onderhavige situatie is sprake van de realisatie van een nieuwe, gevoelige functie in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. De directe omgeving van het plangebied kent grotendeels een woonbestemming dan wel een agrarische bestemming zonder bebouwingsmogelijkheden waardoor het gebied op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' wordt getypeerd als een 'rustige woonwijk'. In de directe nabijheid (circa 100 meter) van het plangebied bevindt zich één bedrijf op het adres Hoevenweg 3A. Dit bedrijf grenst vrijwel direct aan de westzijde van het plangebied.

De gronden van het bedrijf kennen de bestemming 'Bedrijf' en zijn bestemd voor bedrijven uit ten hoogste categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'. Uit de toelichting van het geldende bestemmingsplan 'Dorpen' volgt dat het om bedrijfsactiviteiten gaat die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn. Daarmee is de verwachting gerechtvaardigd dat de bedrijfsgronden, feitelijk ingezien als timmerfabriek, geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter wel nader onderzoek in de vorm van een akoestisch onderzoek industrielawaai⁴ uitgevoerd. Onderzocht zijn zowel de gevolgen bij een maximale invulling van het bestemmingsplan als de feitelijke uitvoering van de activiteiten. Daaruit blijkt het volgende:

- Op basis van de planologisch maximale situatie wordt bij de nieuwe woonbestemming voldaan aan de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau.
- Op basis van de planologisch maximale situatie wordt bij de nieuwe woonbestemming voldaan aan de richtwaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde voor het maximaal geluidsniveau.
- Op basis van de feitelijke invulling kan bij de nieuwe woonbestemming worden voldaan aan de richtwaarden uit het Activiteitenbesluit.
- De planologische maximale invulling van het kavel is maatgevend voor de beoordeling van de geluidsaspect. Wanneer de nieuwe woonbestemming met de achtergevel in dezelfde lijn als de naast gelegen bestaande woning, Hoevenweg 5 wordt gesitueerd, dan wordt het timmerbedrijf niet belemmerd in zijn bedrijfsvoering en is bij de woning sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Het bouwvlak uit voorliggend plan is gelijkgetrokken met de achtergevel van de naastgelegen bestaande woning aan de Hoevenweg 5, zodat het timmerbedrijf niet wordt belemmerd in zijn bedrijfsvoering en een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering in de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

⁴ Alcedo (2018). Akoestisch onderzoek timmerfabriek. Woning aan de Hoevenweg te Hagestein, kavel 97. Kenmerk: 20186623.PCL20070. 5 juli 2018.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van één kwetsbare object. Raadpleging van de provinciale risicokaart wijst uit dat er in de directe nabijheid van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Wel vindt er vervoer met gevaarlijke stoffen plaats over de A2 en A27. Deze wegen bevinden zich op circa 1 kilometer afstand van het plangebied. Uit gegevens van de Lijst wegvakken datatellingen & basisnet (2018 06) van Rijkswaterstaat volgt dat over deze wegen geen stofcategorieën worden vervoerd met een invloedsgebied dat tot het plangebied reikt. Het uitvoeren van een onderzoek externe veiligheid is in voorliggende situatie daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering in de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.7 Water

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke ge-

bied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid – Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021

Op 7 december 2015 heeft de provincie het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 (BWM-plan) vastgesteld. Dit plan legt het beleid op basis van de provinciale wettelijke taken voor bodem, water en milieu vast voor de periode 2016-2021. Het BWM-plan richt zich op vier belangrijke maatschappelijke opgaven: waterveiligheid en wateroverlast, schoon en voldoende oppervlaktewater, ondergrond en leefkwaliteit stedelijk gebied. Vanaf 2016 is al het bodem-, water en milieubeleid in één integraal plan opgenomen. De opgaven vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van dit plan.

De provincie heeft in het plan de volgende doelen geformuleerd:

- Wij streven naar een robuust bodem- en watersysteem. Dit houdt in dat onder normale omstandigheden alle functies goed uitgevoerd kunnen worden en dat extreme situaties goed opgevangen kunnen worden.
- Wij streven naar bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied.
- Wij streven naar een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving, zodat de mogelijkheden die het natuurlijk systeem ons biedt ook in de toekomst gebruikt kunnen worden.
- Wij streven naar een gezonde leefomgeving, die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio.

Om hierin een focus aan te brengen zijn vier prioriteiten benoemd:

- 1 Waterveiligheid en wateroverlast
- 2 Schoon en voldoende oppervlaktewater
- 3 Ondergrond
- 4 Leefkwaliteit stedelijk gebied

Beleid Waterschap Rivierenland – Waterbeheerprogramma 2016-2021

Voor de periode 2016-2021 is het Waterbeheerprogramma *Koers houden, kansen benutten* bepalend voor het waterbeleid van Waterschap Rivierenland. Dit plan bevat de koers waarop het waterschap lange termijn doelen wil bereiken op het gebied van waterveiligheid, het watersysteem en de waterketen. Het waterschap heeft het zorgen voor veilige dijken en een evenwichtig watersysteem als missie. Op het gebied van waterveiligheid hanteert het waterschap de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen en

afvoeren'. Tevens zet het waterschap in op voldoende en schoon water in het hele watersysteem. Tenslotte streeft het waterschap naar een duurzame en doelmatige inrichting van de waterketen en het beheer.

Toetsing

Voor voorliggend plan is een watertoets⁵ opgesteld. Met de beoogde ontwikkeling zal sprake zijn van een toename van het verhard oppervlak in het plangebied. Deze toename zal kleiner zijn dan 500 m². Uit het doorlopen van de watertoets voor het perceel Hoevenweg tussen 5 en 7 met bovengenoemde gegevens blijkt dat het Waterschap Rivierenland verwacht dat het ruimtelijk plan een geringe invloed heeft op de taken en belang van het Waterschap. In deze fase van de planvorming (bestemmingsplan) kan volstaan worden met het automatisch gegenereerde wateradvies. Dit advies is terug te vinden in de watertoets, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.8 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

In het plangebied is met een quickscan flora en fauna⁶ inzicht verkregen in de mogelijkheden voor kwetsbare en/of beschermde flora en fauna en de eventuele risico's en randvoorwaarden die hiermee verband houden. Tevens is bepaald of nader ecologisch onderzoek noodzakelijk is. Tot slot is beoordeeld of er een natuurgebied nabij het plangebied is en of een voortoets nodig is om de effecten van de ontwikkeling hierop nader te onderbouwen. In de navolgende tabel zijn de conclusies van deze quickscan weergegeven.

Onderwerp	Resultaat en interpretatie	Conclusie
NNN, Natura 2000	Geen invloed verwacht van de voorgenomen activiteiten gezien afstand en de beoogde nieuwe situatie.	Voortoets niet noodzakelijk.
Vissen	Geen geschikt oppervlaktewater aanwezig. Geen negatieve effecten verwacht op vissen.	Nader onderzoek niet noodzakelijk
Amfibieën	Voor strikt beschermde amfibieën is de locatie niet geschikt. Geen negatieve effecten verwacht op strikt beschermde amfibieën.	Nader onderzoek niet noodzakelijk

⁵ Geofoxx (2019). Memo waterparagraaf Hoevenweg tussen 5 en 7. Kenmerk: 20181348. 23 januari 2019.

⁶ Geofoxx (2019). Quickscan flora en fauna. Hoevenweg 5a te Hagestein. Projectnummer: 20181348/RREK. 21 februari 2019.

Reptielen	Locatie is niet geschikt voor reptielen.	Nader onderzoek niet noodzakelijk
Vogels	Voor vogels met jaarrond beschermde nesten is de locatie ongeschikt. Algemeen voorkomende soorten kunnen broeden in het groen rondom de woning.	Nader onderzoek niet noodzakelijk Snoeien/verwijderen groen in het kader van uitvoering werkzaamheden buiten broedseizoen vogels.
Zoogdieren	Locatie voor strikt beschermde grondgebonden zoogdieren ongeschikt. Essentiële functies voor vleermuizen op locatie kunnen redelijkerwijs worden uitgesloten.	Nader onderzoek naar beschermde landzoogdiersoorten niet noodzakelijk. Nader onderzoek naar vleermuizen is niet noodzakelijk
Ongewervelden	Voor beschermde ongewervelden is de locatie niet geschikt.	Nader onderzoek niet noodzakelijk
Flora	Voor beschermde flora is de locatie ongeschikt.	Nader onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Met inachtneming van het feit dat het snoeien en verwijderen van groen in het kader van de werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels plaatsvindt, vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.9 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

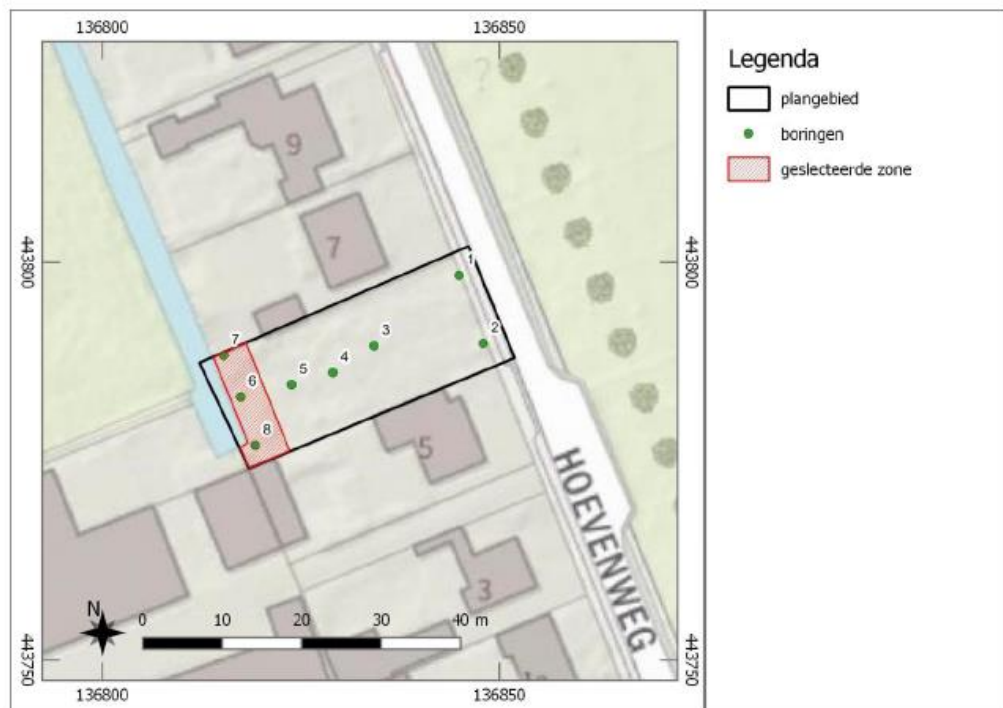
Toetsing

Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Voor terreinen met een Waarde Archeologie 2 geldt, dat een rapport dient te worden overlegd waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld bij plangebieden groter dan 30 m² en verstoringen die dieper reiken dan 30 cm. Gelet op de beoogde ontwikkeling is archeologisch onderzoek⁷ in het plangebied uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat het plangebied een middelhoge verwachting voor nederzittingsresten uit de Vroege IJzertijd tot en met de Romeinse tijd en een hoge verwachting voor nederzittingsresten uit de Vroege Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd heeft. Uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd werden nog resten van strijd en defensie verwacht, in het bijzonder resten van de Arkelse Oorlogen uit de 15e eeuw n. Chr.

Op basis van de resultaten van het booronderzoek is mogelijk één of meerdere archeologische vindplaats(en) in het plangebied aanwezig. Wanneer de geplande graafwerkzaamheden in het uiterste westen van het plangebied (zie navolgende afbeelding) dieper reiken dan 60 cm beneden maaiveld kunnen eventueel aanwezige

⁷ Synthegra (2019). Bureau- en Inventariserend veldonderzoek, verkennend en karterend booronderzoek. Hoevenweg Hagstein Gemeente Vijfheerenland. Rapport: S180084. 19 juni 2019.

archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd verloren gaan en is vervolgonderzoek noodzakelijk. In het centrale deel van het plangebied worden op basis van het booronderzoek geen archeologische waarden verwacht. De oostelijke zijde van het plangebied biedt te weinig indicatie voor de aanwezigheid van archeologische waarden. Als in het uiterste westen van het plangebied diepe graafwerkzaamheden zullen plaatsvinden, is een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek nodig om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Voor dit proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van het proefsleuvenonderzoek vastgelegd.



Selectiebesluit:

Voor de westelijke zone, zoals door Synthegra gedefinieerd (Synthegra-rapport S180084, Fig. 4.2.1: Advieskaart), dient een dubbelbestemming Waarde Archeologie te worden opgenomen. In deze zone dient bij alle bodemingrepen dieper dan 60 cm – mv een archeologisch vervolgonderzoek te worden uitgevoerd door een daartoe gecertificeerde instantie, conform de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologische Programma van Eisen (PvE). Dit omdat naar onze mening de wetenschappelijke waarde van de eventueel aan de oostzijde aan te treffen sloot niet dusdanig hoog is dat dit de kosten voor het uitvoeren van een archeologisch vervolgonderzoek rechtvaardigt.

Conclusie

Met inachtneming van het selectiebesluit en het opnemen van de archeologische dubbelbestemming is het aspect archeologie voldoende gewaarborgd in het bestemmingsplan en vormt het geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.10 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

In het plangebied en langs de Hoevenweg is geen bebouwing aanwezig met een monumentale status en/of cultuurhistorische waarde. Bij de stedenbouwkundige opzet van de beoogde woningbouw is rekening gehouden met de karakteristieken van de omgeving waartoe het plangebied behoort. Daarmee wordt gesteld dat de ontwikkeling niet zorgt voor eventuele aantasting van aanwezige cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW⁸ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt. Onderhavige ontwikkeling richt zich op de realisatie van 1 vrijstaande koopwoning. Gelet op het feit dat het plangebied aan de rand van de kern Hagestein ligt, wordt gesteld dat de kencijfers voor 'rest bebouwde kom' aangehouden kunnen worden. De voormalige gemeente Vianen wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'weinig stedelijk gebied'. Voor de ontwikkeling van 1 vrijstaande koopwoning volgt uit deze kerncijfers dat er maximaal 8,6 extra verkeersbewegingen per etmaal ontstaan. Het betreft een zeer minimale hoeveelheid extra verkeer, waardoor het gerechtvaardigd is te stellen dat dit extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Hoevenweg.

Parkeren

De voormalige gemeente Vianen heeft voor het aspect parkeren gemeentelijk beleid vastgesteld in de vorm van de Nota Parkeernormen. Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen dient gekeken te worden naar het functietype en waar de functie zal worden gerealiseerd. Het plangebied behoort volgens de parkeernota tot 'rest bebouwde kom'. Voor een vrijstaande woning wordt uitgegaan van de prijsklasse 'duur'. Dit betekent dat er 2,2 parkeerplaats op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Hiervoor is voldoende ruimte in het plangebied aanwezig. Het gemeentelijk parkeerbeleid is in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in

⁸ CROW, publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.

voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

Conclusie

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

4.12 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is de bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het be-

stemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 De specifieke bestemmingen

Voor de regels van onderhavig plan is zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Dorpen' en het 'Reparatieplan bijgebouwen'. Gelet op het ontwikkelingsgerichte karakter van dit plan is daar waar nodig een regeling op maat opgesteld. Het plan bevat de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

Bestemmingen

Tuin

In het plangebied is de voortuin bestemd als 'Tuin'. Hier zijn tuinen, balkons, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen en toegangswegen toegestaan. In de bouwregels is opgenomen dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan, waarbij onder andere voorwaarden worden gesteld aan een overkapping boven de voordeur. Tevens zijn er specifieke bouwregels opgenomen ten aanzien van erkers.

Wonen

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen' zijn primair bedoeld voor het wonen in een woning met aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, erven en bijbehorende voorzieningen. In totaal is maximaal 1 vrijstaande woning toegestaan in het plangebied. Deze woning dient in het aangewezen bouwvlak te worden gerealiseerd en te voldoen aan de op de verbeelding weergegeven maximum goot- en bouwhoogte. Verder zijn er bouwregels voor binnen en voor buiten het bouwvlak opgenomen. Tot slot worden aan de uitoefening van een beroep- of bedrijf-aan-huis een aantal voorwaarden gesteld.

Waarde - Archeologie

In de archeologische dubbelbestemming is de specifieke archeologische waarde voor het plangebied vertaald in een juridische regeling. Binnen de dubbelbestemming gelden beperkingen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voor het uitvoeren van bepaalde grondroerende werken en werkzaamheden (zoals het afgraven van gronden). De dubbelbestemming maakt het mogelijk een archeologisch rapport te verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen of het uitvoeren van werken en werkzaamheden, en uit het rapport dient te blijken dat door de grondroerende werkzaamheden geen archeologische waarden worden aangetast.

Een belangrijke uitzondering op de verplichting tot het overleggen van een archeologisch rapport geldt indien de oppervlakte van het gebouw niet groter is dan de in de bestemming aangegeven oppervlakte, of niet dieper gaat dan de aangegeven diepte.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde “aangewezen bouwplannen” waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m².

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 is het ontwerpbestemmingsplan Hagestein, Hoevenweg tussen 5 en 7 toegestuurd aan de volgende overlegpartners:

- Provincie Utrecht;
- Waterschap Rivierenland.

Het vooroverleg heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Hagestein, Hoevenweg tussen 5 en 7 heeft van 19 september tot en met 30 oktober 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er is één zienswijze ingediend. In de “Nota beantwoording van Zienswijzen” is de ingediende zienswijze door de gemeente beantwoord. De ingediende zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.