

TOELICHTING
VAN HET
BESTEMMINGSPLAN
BURG. JHR. HOEUFFTLAAN 8-12, VIANEN
GEMEENTE VIJFHEERENLANDEN

Opdrachtnummer : 99.510
IDnr. : NL.IMRO.1961.bpVIHoeufftlaan8-VA01
Datum : 7 augustus 2023
Versie : 6
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 2 november 2023 / 1015030

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	3
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	3
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED.....	3
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	5
1.4	LEESWIJZER.....	7
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	8
2.1	INLEIDING.....	8
2.2	BESTAANDE SITUATIE.....	8
2.3	NIEUWE SITUATIE	10
3	BELEIDSKADER	15
3.1	INLEIDING.....	15
3.2	RIJKSBELEID	15
3.3	PROVINCIAAL BELEID	17
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	20
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	26
4.1	INLEIDING.....	26
4.2	GELUID	26
4.3	LUCHTKWALITEIT	29
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	32
4.5	EXTERNE VEILIGHEID	33
4.6	BODEM	37
4.7	WATER	38
4.8	ECOLOGIE	42
4.9	ARCHEOLOGIE	46
4.10	CULTUURHISTORIE	48
4.11	KABELS EN LEIDINGEN.....	49
4.12	VERKEER EN PARKEREN.....	50
4.13	DUURZAAMHEID	53
4.14	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	55
5	JURIDISCHE ASPECTEN	58
5.1	INLEIDING.....	58
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	59
5.3	TOELICHTING OP DE ARTIKELEN	59
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	63
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	64
7.1	VOORBEREIDINGSFASE	64
7.2	TER INZAGE LEGGING ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	65
7.3	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	65
7.4	VASTSTELLING.....	66

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING 67

BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK
BIJLAGE 3	QUICKSCAN WET NATUURBESCHERMING
BIJLAGE 4	NOTITIE STIKSTOFDEPOSITIEBEREKENING
BIJLAGE 5	VLEERMUIS- EN BROEDVOGELONDERZOEK
BIJLAGE 6	VERGUNNINGSCHECK DIGITALE WATERTOETS
BIJLAGE 7	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK
BIJLAGE 8	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Woningbouwvereniging LEKSTEDewonen uit Vianen is voornemens om de leegstaande winkelpanden met bovenwoningen op Burg. Jhr. Hoeufftlaan 8-10 en de vrijstaande woning op Burg. Jhr. Hoeufftlaan 12, te herontwikkelen. Deze panden kennen een gemengde bestemming met op de begane grond ruimte voor onder meer dienstverlening en detailhandel en op de verdieping appartementen. De winkelpanden staan echter leeg en een invulling met nieuwe winkels is niet reëel. Ook een verbouwing om de panden te verduurzamen en zo geschikt te maken voor een nieuwe invulling is geen reële optie. Daarom is het voornemen om alle bebouwing op het perceel te slopen en te vervangen door nieuwe startersappartementen met open achtererven. Op die wijze wordt een bijdrage geleverd aan het oplossen van het woningtekort voor starters en wordt invulling gegeven aan de verdere verduurzaming van de wijk Hogeland/Zederik, die LEKSTEDewonen al in 2012 is gestart.

De nieuwbouw van startersappartementen past echter niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan 'Kom Vianen' waarin appartementen alleen op de verdieping zijn toegestaan en niet op de begane grond.

Om binnen de planlocatie 14 nieuwe startersappartementen te kunnen ontwikkelen dient een planologische procedure te worden doorlopen. Het voorliggende bestemmingsplan 'Burg. Jhr. Hoeufftlaan 8-12, Vianen' voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Vianen, in de wijk Hogeland/Zederik aan de Burg. Jhr. Hoeufftlaan 8-12. Het gebied bestaat uit twee percelen, kadastraal bekend onder gemeente Vianen, sectie B, nummers 5043 en 6437 en heeft een omvang van ca. 1.000 m².

In het noordoosten, zuidwesten en zuidoosten wordt het plangebied begrensd door de zij- en achtertuinen / erven behorend bij de grondgebonden woningen en nutsbebouwing aan respectievelijk de Hogelandseweg, M.E. Hartmanstraat en Burg. Jhr. Hoeufftlaan. In het noordwesten wordt het plangebied begrensd door de Burg. Jhr. Hoeufftlaan.

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



Figuur 1 – Globale ligging plangebied op een topografische kaart (bron: PDOK viewer)



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

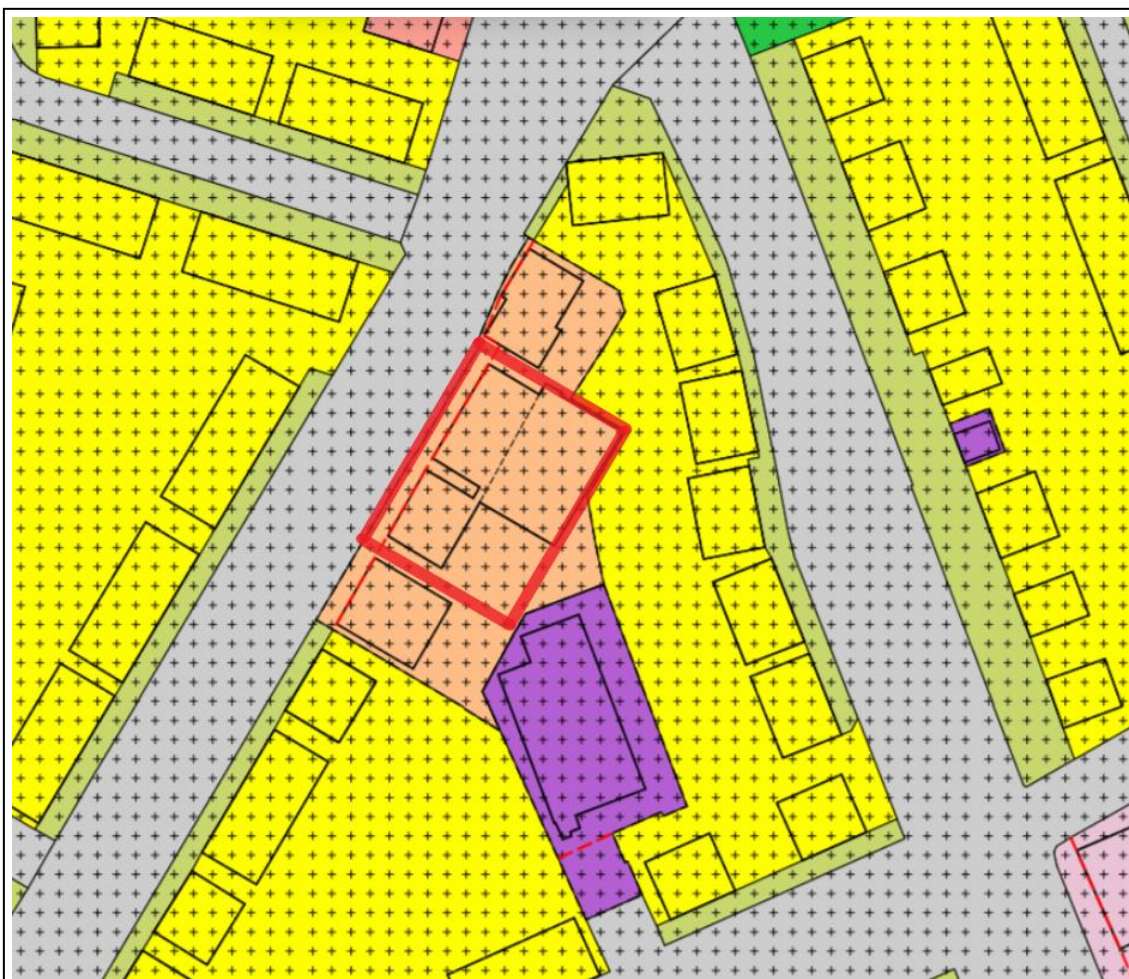
1.3 Vigerend bestemmingsplan

1.3.1 Huidige bestemmingen

Het plangebied maakt momenteel deel uit van het bestemmingsplan 'Kom Vianen'. Dit plan is op 11 mei 2010 door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Vianen¹ vastgesteld.

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

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



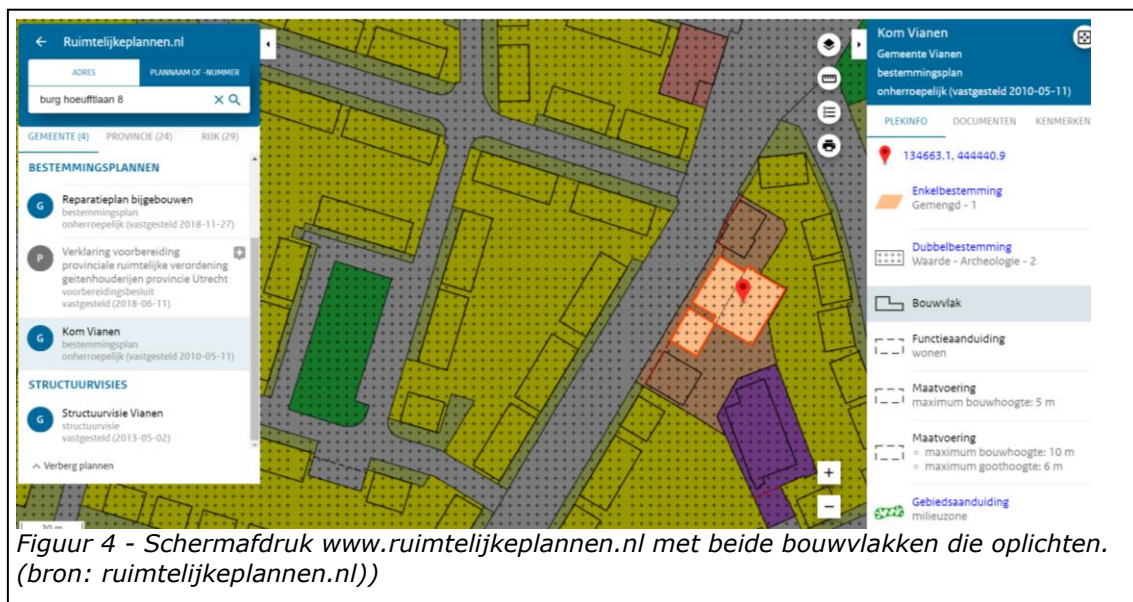
Figuur 3 - Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kom Vianen' met rood omlijnd het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl))

De bestaande winkelpanden met bovenwoningen en de beide percelen hebben de bestemming 'Gemengd -1' met de aanduiding 'wonen' als bedoeld in artikel 6 van de regels van het bestemmingsplan 'Kom Vianen'. De gronden zijn daarmee bestemd voor detailhandel, dienstverlening, horeca van categorie 1 en

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

maatschappelijke voorziening op de begane grond en uitsluitend wonen op de verdieping.

Het op de verbeelding aangeduide bouwvlak mag volledig worden bebouwd met gebouwen en met bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor Burg. Jhr. Hoeufftlaan 8-10 is dat een ruim bouwvlak dat vrijwel het gehele perceel bestrijkt. Voor Burg. Jhr. Hoeufftlaan 12 is dat een kleiner bouwvlak aan de straat.



Binnen het bouwvlak mag de goothoogte van de gebouwen maximaal 6 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 10 meter.

Buiten het bouwvlak mag per bouwperceel maximaal 30% worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. De bouwhoogte van gebouwen mag buiten het bouwvlak maximaal 4 meter bedragen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 2 meter.

Ter bescherming van de hoge archeologische verwachtingswaarden in het gebied geldt er voor het gehele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -2'. Volgens deze dubbelbestemming geldt er in het plangebied een verbod om zonder omgevingsvergunning te bouwen of grondbewerkingen dieper dan 30 cm uit te voeren. Voor bebouwing met een oppervlakte van 30 m² of minder geldt het verbod niet. Bij dergelijke kleinschalige bodemingrepen staan de kosten voor een archeologisch onderzoek in geen verhouding tot het bouwplan.

Ook ligt er over het gehele plangebied een gebiedsaanduiding 'milieuzone'. Deze aanduiding heeft een signalerende functie: Hier geldt volgens provinciale regels een verbod op grondboringen van 40 meter of dieper. Op deze diepte zit namelijk een kleilaag in de bodem die vanwege de drinkwaterwinning niet mag worden doorboord.

In het bestemmingsplan 'Reparatieplan bijgebouwen' is de bestemming 'Gemengd-1' uit het plan 'Kom Vianen' nog aangevuld met een verbod om de gronden te gebruiken voor:

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

Tot slot geldt in het plangebied ook nog het 'Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren'. Volgens deze parapluregeling moet er bij bouwen en bij het gebruiken van gronden en bouwwerken worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor voertuigen. Van voldoende parkeergelegenheid is volgens de regeling sprake indien voldaan wordt aan de parkeernormering op basis van de meest actuele CROW publicatie dan wel het gemeentelijk parkeerbeleid. In de regeling zit een mogelijkheid voor het College om onder voorwaarden van de geldende parkeernormen af te wijken. Ook bevat de regeling een mogelijkheid voor het college om nadere eisen te stellen aan de maatvoering van een parkeervoorziening.

De bouwregels van de huidige gemengde bestemming (situering bouwvlakken, toegestane bouwhoogte, verbod wonen op de begane grond en verbod tuinen), laten een integrale herontwikkeling voor woningbouw niet zonder meer toe.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

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

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

Hoofdstuk 4 gaat in op diverse relevante milieu- en omgevingsaspecten, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd.

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

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

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Inleiding

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

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Het plangebied in de omgeving

De planlocatie is gesitueerd aan de Burg. Jhr. Hoeufftlaan 8-12 en maakt onderdeel uit van de bestaande stedelijke structuur van Vianen, specifiek de wijk Hogeland/Zederik. Zederik is de eerste naoorlogse uitbreidingswijk van de kern Vianen. Ruimtelijk gezien bestaat de wijk hoofdzakelijk uit laagbouw met één of twee bouwlagen met kap. In verhouding met dit kleinschalige karakter is op een aantal locaties sprake van een afwijkend ruimteprofiel, zoals de appartementengebouwen aan de Lijnbaan en Aimé Bonnastraat (variërend van 4 tot maximaal 7 bouwlagen). Laatstgenoemde maakt deel uit van een stedelijke herstructurering van de gronden aan het Merwedekanaal.

De bebouwing in Zederik bestaat in hoofdzaak uit rijenwoningen in twee bouwlagen met zadeldak met rechte rooilijnen die evenwijdig aan de straat lopen. De voorgevels zijn daarbij in de regel georiënteerd op de straat. In hoeksituaties staan woningen soms ook met hun zijgevel naar de straat. Aan de Burg. Hoeufftlaan is dit ter hoogte van het plangebied het geval. De woningen aan de overzijde van Burg. Hoeufftlaan 8 staan met de zijgevel naar de straat.

Verder verspringt de voorgevelrooilijn ter hoogte van de splitsing met de Hogelandseweg. Burg. Jhr. Hoeufftlaan 4-6 staat wat dichter op de weg op de overgang naar de flauwe bocht richting de splitsing met de Hogelandseweg. In de oksel van de splitsing staat een twee-aaneengeschakelde woning met de voorzijde naar de splitsing.

De woonfunctie overheerst in Zederik, maar aan de Burg. Jhr. Hoeufftlaan is, nabij de splitsing met de Hogelandseweg, een aantal winkels- en dienstverleningsfuncties aanwezig.

De Burg. Jhr. Hoeufftlaan, met in het verlengde daarvan de Prinses Julianastraat, alsook de Prins Bernhardstraat vormen een belangrijke verbindingroute naar de (historische) binnenstad van Vianen. Samen met de Aimee Bonnastraat zorgen deze wegen voor een belangrijke ontsluitingsfunctie in dit deel van de kern Vianen. De meeste bebouwing in de wijk wordt rechtstreeks of via woonstraten op deze wegen ontsloten.

2.2.2 Het plangebied

Het plangebied zelf heeft betrekking op de winkelpanden en bijbehorende percelen/achtererven gelegen aan de Burg. Jhr. Hoeufftlaan 8 t/m 12. Beide percelen zijn in eigendom van LEKSTEDewonen.

Bebouwing:

Burg. Jhr. Hoeufftlaan 8-10/10a bestaat uit 2 winkelpanden met bovenwoning onder één kap. De winkelruimte loopt ver door naar achteren. De aanbouw achter nummers 8-10/10a beslaat nagenoeg het gehele achtererf en loopt door tot aan de

perceelsgrenzen. Deze massale aanbouw heeft een hoogte van circa 5 meter, met een hele flauwe kap. Alleen achter Burg. Jhr. Hoeufftlaan is nog een klein stukje achtererf opengelaten. Dit stukje is volledig verhard.

Burg. Jhr. Hoeufftlaan 12 is een vrijstaande woning in één bouwlaag met een zadeldak met wolfseinde. Op de erfgrens met Burg. Jhr. Hoeufftlaan 10 staat een lage en smalle aanbouw met een bouwhoogte van circa 3 meter. Deze smalle aanbouw loopt helemaal door naar de achterste perceelsgrens. De rest van het achtererf is open en volledig verhard.

Burg. Jhr. Hoeufftlaan 8-12 zijn georiënteerd op de Burg. Jhr. Hoeufftlaan. De afstand van de bebouwing tot het voetpad van de Burg. Jhr. Hoeufftlaan bedraagt circa 2 meter. Burg. Jhr. Hoeufftlaan 12 heeft hier een smalle voortuin met een groen haag van circa 1,50 meter hoog. Na het voetpad is er een fietspad, parkeervakken voor langsparkeren en dan de rijbanen van de weg. Ook aan de overzijde is er eerst weer een strook met langsparkeren, het fietspad, het voetpad en een smalle voortuin.

Parkeren:

Bij Burg. Jhr. Hoeufftlaan 8-10 is er geen parkeergelegenheid op eigen terrein. Wel is er aan de voorzijde van nummer 10/10a een oprit gemaakt voor laden en lossen voor de winkel. Hier is geen langspaarkeerplek aanwezig.

Bij Burg. Jhr. Hoeufftlaan 12 wordt er naast de woning geparkeerd en wordt er ook op het achtererf geparkeerd.

Groenstructuur:

Langs de Burg. Jhr. Hoeufftlaan staan laanbomen. De bomen staan ver uit elkaar met 2 tot 3 parkeervakken er tussen.

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



Figuur 5 - Foto plangebied, gezien vanaf de Burg. Jhr. Hoeufftlaan (bron: Google Streetview)



Figuur 6 - Luchtfoto ter hoogte van het plangebied in relatie tot de directe omgeving

2.3 Nieuwe situatie

2.3.1 Het initiatief

Zoals reeds in hoofdstuk 1 van deze plantoelichting is aangegeven, wordt met het voorliggende plan ingezet op de herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie aan de Burg. Hoeufftlaan in de kern Vianen.

Alle bestaande bebouwing op de percelen wordt gesloopt, het achtererf wordt vrij gemaakt en daarvoor in de plaats komen 2 appartementengebouwen in 2 bouwlagen met een kap. Verdeeld over deze 2 appartementengebouwen worden in totaal 14 startersappartementen gerealiseerd. Voor deze appartementen is er voldoende parkeerruimte op het achtererf, dat voor parkeren wordt ingericht zodat de parkeerdruk in de straat niet toeneemt.

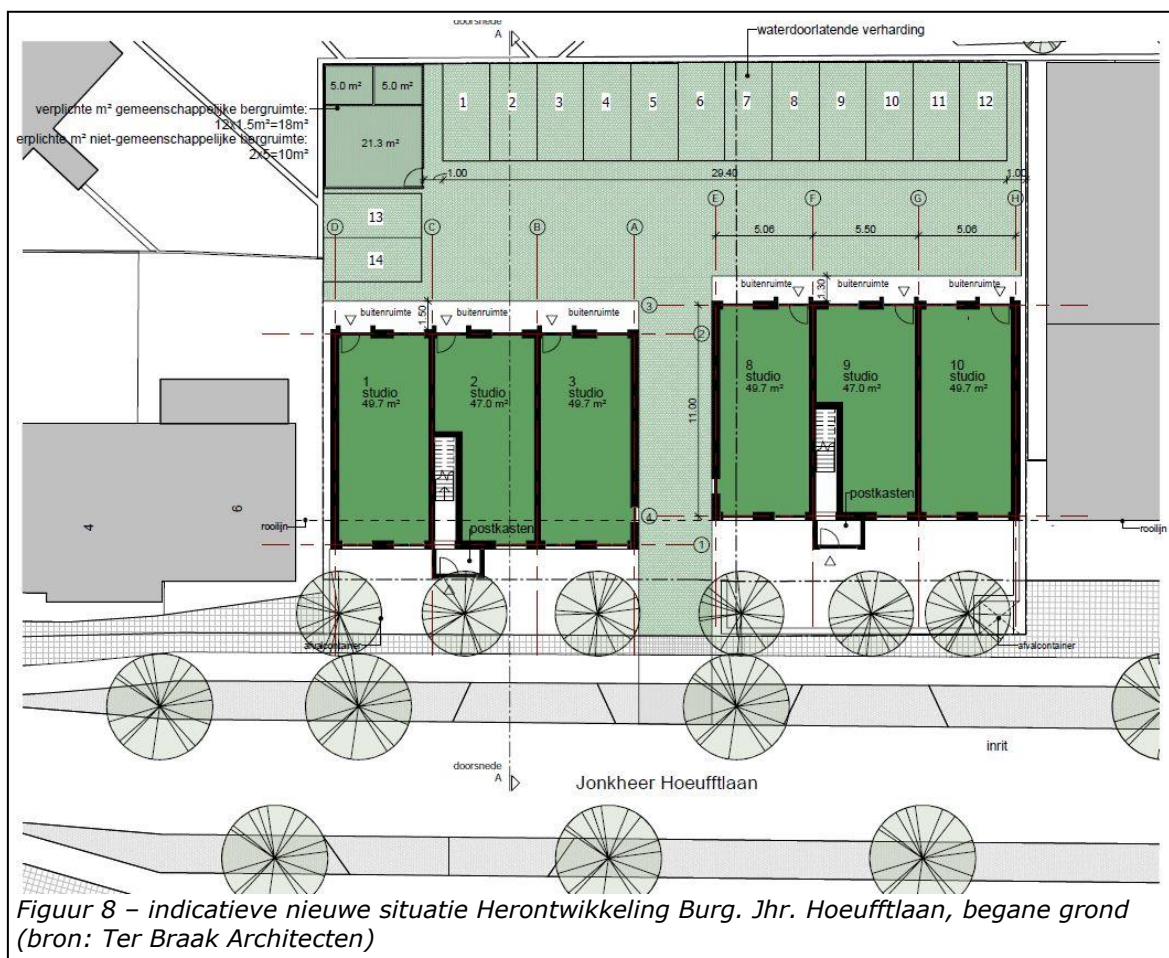


2.3.2 Massastudie

Het ontwerp voor de appartementengebouwen is op dit moment nog in ontwikkeling, maar ten behoeve van de beoogde woningbouwontwikkeling is wel een indicatieve massastudie uitgevoerd met de uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In figuur 7 is het voorlopig ontwerp hiervan in beeld gebracht. Het plan bestaat uit:

- Twee hoofdgebouw met elk 7 appartementen.
- Elk appartementengebouw bestaat uit 2 bouwlagen met een kap.
- De appartementengebouwen zijn georiënteerd op Burg. Jhr. Hoeufftlaan.
- Op het achtererf wordt de ruimte benut voor parkeren en een kleine (fietsen)berging.
- Het achtererf is via een doorgang tussen de twee hoofdgebouwen te bereiken met de auto.
- Ter verbetering van het straatbeeld is er voor gekozen om één van de twee gebouwen iets verder naar achteren te situeren zodat de voorgevelrooilijn iets verspringt.
- Het voorerf krijgt een groene uitstraling en biedt ruimte voor de entrees van de interne trappenhuizen.

Bij deze indicatieve massastudie is de volgende plattegrond uitgewerkt:



Op de plattegrond komt mooi naar voren dat de voorgevels terugspringen en dat het parkeren op het achterterf wordt ingepast. Door de verspringende voorgevelrooilijn gaat de bebouwing mooi op in het straatbeeld en is er een meer geleidelijke overgang naar Burg. Jhr. Hoeufftlaan 4-6 die dichter op de straat zijn gebouwd.

De huidige oprit voor Burg. Jhr. Hoeufftlaan 10/10a zal worden gebruikt als doorgang naar het parkeren op het achterterf. Daar hoeft geen parkeervak voor te wijken. Ook de laanbomen worden ongemoeid gelaten.

De hoogte van de nieuwe appartementengebouwen sluit aan op de bouwhoogtes in de omgeving.



Figuur 9 – nieuwe situatie Herontwikkeling Burg. Jhr. Hoeufftlaan, aanzicht straatzijde (bron: Ter Braak Architecten)

Op het achtererf zal er veel bebouwing verdwijnen en meer licht en lucht komen voor de aangrenzende percelen. De aanbouw met een hoogte van 5 meter maakt hier plaats voor een achtererf met vooral parkeren en een kleine (fietsen)berging.



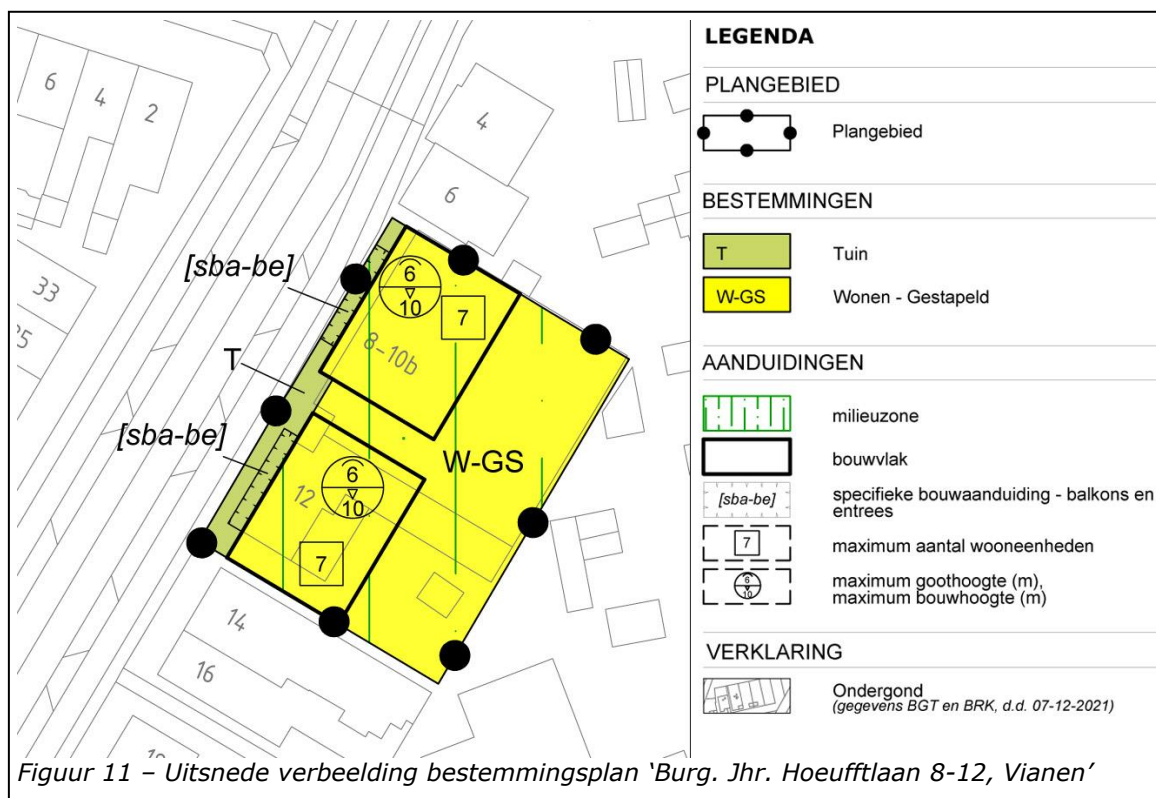
achteraanzicht

Figuur 10 – nieuwe situatie Herontwikkeling Burg. Jhr. Hoeufftlaan, aanzicht achtererfzijde (bron: Ter Braak Architecten)

2.3.3 Planologische vertaling

Deze uitgangspunten zijn in het nieuwe bestemmingsplan vertaald door bouwvlakken aan te wijzen voor de appartementengebouwen, met een voortuin aan de straatkant en een achtererf waar in totaal niet meer dan 35m² bebouwing is toegestaan.

In figuur 11 is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan weergegeven.



De beoogde nieuwe woningen met het erf en de bijbehorende bouwwerken krijgen de bestemming 'Wonen - Gestapeld' (W-GS). De regels daarvoor zijn afgestemd op de regels van het bestemmingsplan 'Kom Vianen' maar op maat bestemd voor de onderhavige ontwikkeling. Per bouwvlak is aangeduid dat daar maximaal 7 wooneenheden zijn toegestaan met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Hoofdgebouwen zijn alleen binnen het bouwvlak toegestaan en bijbehorende bouwwerken (zoals schuurtjes en bergingen) ook daarbuiten.

De gronden voor de voorgevel van de nieuw te bouwen appartementengebouwen hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. In de (voor)tuin zijn geen gebouwen toegestaan, maar omdat de balkons en entrees van het appartementengebouw als erkers uitsteken in de tuin, is daarvoor een specifieke regeling opgenomen. Op de verbeelding zijn deze gronden in de bestemming 'Tuin' daartoe aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding-balkons en entrees' [sba-be].

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale omgevingsvisie

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

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

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

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

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

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

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

Relatie met het plangebied

Het beoogde nieuwe woningbouwplan betreft een herstructurering van een binnenstedelijke locatie aan de Burg. Jhr. Hoeufftlaan in de kern Vianen en voorziet in de bouw van 14 starterswoningen. Daarmee past het goed bij punt vijf van de NOVI, namelijk 'Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de

woningbehoeften'. Met deze herontwikkeling wordt verder invulling gegeven aan de verduurzaming van de wijk Hogeland/ Zederik. Daarmee past het binnen de beleidsuitgangspunten van de NOVI. Verder worden in de NOVI geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het plangebied.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

Relatie met het plangebied

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

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening

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

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

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

Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Relatie met het plangebied

Het plan omvat de bouw van 14 sociale huurappartementen voor starters op de woningmarkt, op een bestaande stedelijke locatie waar geen extra schaarse ruimte nodig is.

In relatie tot de laddertoets voorziet het plan in de toevoeging van 11 extra wooneenheden. Als onderdeel van de beoogde herstructurering, die wordt mogelijk gemaakt in het voorliggende bestemmingsplan, worden 2 leegstaande winkelpanden met 3 bestaande wooneenheden gesloopt en vervangen door maximaal 14 woningen.

Uit vaste jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2017:1724) van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro, omdat dit pas geldt vanaf 12 woningen. Aangezien op deze locatie slechts 11 wooneenheden worden toegevoegd, is een verdere toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking dus niet noodzakelijk.

Bovendien betreft het een herstructurering van een bestaande locatie in een bestaand stedelijk gebied. Hierbij worden een aantal winkelpanden en woningen vervangen door een tweelaags appartementengebouw met kap. Deze herstructurering maakt zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte.

3.2.4 Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, de Erfgoedwet, de Wet natuurbescherming, de Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 4 nader worden ingegaan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

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

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

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

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;

- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

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

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

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

Raadpleging van de digitale versie van de provinciale Omgevingsvisie wijst verder uit dat in het plangebied een aantal wateraspecten speelt. Het plangebied is namelijk aangewezen als 'overstroombaar gebied'. Binnen deze gebieden zet de provincie in op het voorkomen van overstromingen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals grootschalige bouwlocaties, nieuwe kwetsbare en vitale objecten en infrastructuur, dient daarom aangegeven te worden hoe rekening wordt gehouden met randvoorwaarden vanuit waterveiligheid (overstromingsrisico's). Omdat dit aspect ook in de Interim Verordening is vastgelegd, wordt in volgende paragraaf daarop nader ingegaan.

Verder ligt het plangebied binnen de 'beschermingszone drinkwaterwinning'. De provincie stelt in deze zone geen nadere regels met betrekking tot ruimtelijke plannen van gemeenten. Wel wordt aan gemeenten gevraagd om bij nieuwe ontwikkelingen aandacht te hebben voor grond- en oppervlaktewaterkwaliteit. In dit kader wordt opgemerkt dat de beoogde woningbouw geen verslechtering ten opzichte van de bestaande (woon)functies en groenvoorzieningen (o.a. volkstuinen) met zich meebrengt.

3.3.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

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

Het doel van de IOV is om een aantal provinciale belangen uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de Omgevingsverordening worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze belangen zijn onderverdeeld in diverse thema's (artikelen en instructieregels). Vooral het thema

'Wonen' als onderdeel van 'Stedelijke functies in stedelijk gebied', alsook het thema 'Bereikbaarheid en mobiliteit' als onderdeel van 'behoud provinciaal OV-netwerk' en het thema 'Water' heeft betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan.

Wonen

Voor het thema 'Wonen' is vooral Artikel 9.15 (Instructieregel verstedelijking) van belang. Aangezien de planlocatie aan de Burg. Hoeufftlaan is aangewezen als 'stedelijk gebied' wordt aan de belangrijkste voorwaarde hiervoor voldaan. Het gaat in dit geval om een woningbouwontwikkeling in de vorm van de herontwikkeling van een bestaand woongebied in de kern Vianen, waarbij door de initiatiefnemer van het plan (woningbouwvereniging LEKSTEDewonen) verder invulling gegeven wordt aan de verduurzaming van de wijk Hogeland / Zederik.

In het voorliggende plan wordt uitgegaan van maximaal 14 startersappartementen. Daarmee wordt tevens voldaan aan het vastgestelde provinciale programma Wonen en werken, dat uitgaat van afspraken waarbij tenminste 50% van de te bouwen woningen in het sociale en -middensegment worden gebouwd.

Bereikbaarheid en mobiliteit

Voor het thema 'Bereikbaarheid en mobiliteit' is vooral Artikel 4.1 (Instructieregel behoud provinciale OV-netwerk) van belang. De Burg. Hoeufftlaan is namelijk aangewezen als 'provinciaal OV-netwerk' waar planontwikkelingen niet voor knelpunten mogen zorgen. Het plan voorziet niet in belemmeringen voor het OV-netwerk. Zie hierover ook paragraaf 4.12 van deze toelichting.

Water

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

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

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

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

In dit kader wordt opgemerkt dat de beoogde woningbouw binnen het plangebied geen verslechtering ten opzichte van de bestaande functies met zich meebrengen. Om aan te geven dat binnen het gehele plangebied wel de provinciale regels ter bescherming van de kleilaag diep in de bodem ten behoeve van de

drinkwatervoorziening gelden, is in het plan de aanduiding 'milieuzone' opgenomen. Het betreft in dit kader vooral een signaleringsfunctie.

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Vianen

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

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

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

Het voorliggende plan, een relatief kleinschalig woningbouwplan op een herontwikkelingslocatie in de kern Vianen, waarbij verder invulling gegeven aan de verduurzaming van de wijk Hogeland /Zederik en woningen beschikbaar komen voor een bredere doelgroep, past naadloos binnen de genoemde beleidsthema's en uitgangspunten uit de toekomstvisie.

3.4.2 Woonvisie Vijfheerenlanden 2020-2025

De Woonvisie Vijfheerenlanden 2020 – 2025 heeft als ondertitel 'Samen sterk, met eigenheid en diversiteit'.

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

Woningbouw is nodig om te voorzien in de vraag die in de komende twintig jaar met nog circa 17% toeneemt, zowel vanuit de lokale vraag, als vanuit de behoefte aan woningen in de regio als geheel, zoals afgesproken in de Woondeal Utrecht en in U16-verband. In de regio Utrecht (U10) is de aanvullende woningbouwopgave berekend op circa 105.000 woningen tot 2040.

Voor de twee stedelijke kernen Leerdam en Vianen zijn er dan ook mogelijkheden om bij te dragen aan de regionale woningbouwopgave. Deze bijdrage betreft indicatief een percentage van circa 10% van het huidige inwoneraantal, ofwel een aantal van circa 800 woningen per kern in de periode tot 2040.

De gemeente Vijfheerenlanden telt circa 24.420 woningen (peildatum 1 januari 2019, CBS). In de periode tussen 2012 en 2018 zijn er in de gemeente Vijfheerenlanden circa 1.850 woningen opgeleverd, gemiddeld ruim 260 woningen

per jaar. Tussen 2013 en 2014 daalde de woningbouwproductie flink, gevolgd door een oplopende productie tot en met 2018. Dit is in lijn met de conjuncturele ontwikkeling.

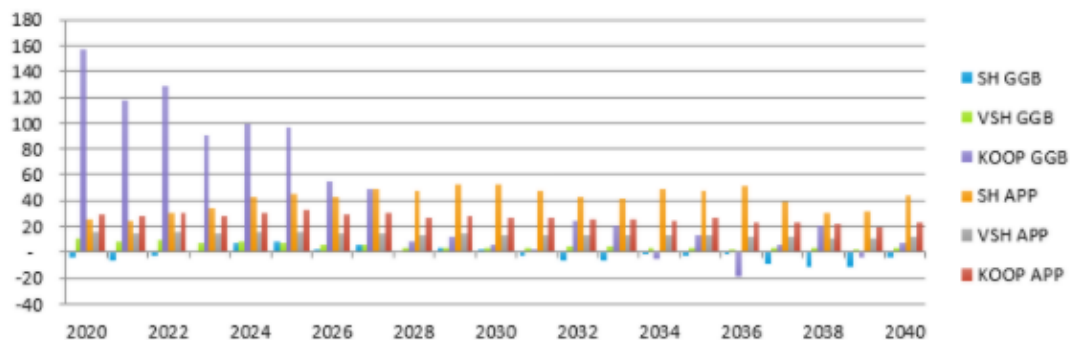
De ontwikkeling van huishoudens in Vijfheerenlanden heeft gevolgen voor de toekomstige woningbehoefte. De komende jaren is sprake van een verschuiving in de opgave. Wat valt op?

- De relatief grote opgave in grondgebonden koopwoningen neemt geleidelijk af en slaat om in een licht overschot. De demografische transitie is daarachter de grootste drijfveer. Over circa 10 jaar overstijgt naar verwachting het aantal ouderen dat een grondgebonden koopwoning achterlaat het aantal starters dat een dergelijke woning zoekt. Er treedt op dat moment verruiming op in de markt. Tot 2030 (10-jaarsperiode) omvat de opgave circa +1.170 grondgebonden koopwoningen. In de periode daarna (2030-2040) ontstaat een licht overschot van zo'n 100 grondgebonden koopwoningen.
- De vraag naar appartementen/nultredenwoningen neemt de komende jaren toe (dit kunnen ook grondgebonden patiowoningen zijn). Gemeente-breed concentreert deze opgave zich vooral in het huursegment. Tot 2030 (10-jaarsperiode) omvat de opgave circa +445 sociale huurappartementen/-nultredenwoningen en +360 vrijesectorhuurappartementen. In de periode daarna (2030-2040) zet de opgave door met respectievelijk +860 en +325 nultredenwoningen en/of appartementen. Op het niveau van de kernen (Leerdam, Zederik, Vianen) wisselt de opgave sterk (op de volgende pagina gaan we daar dieper op in).
- In het grondgebonden sociale huursegment zien we een overschot van circa 295 woningen tot 2030. In de periode daarna (2030-2040) zet het overschot door met nog eens 340 woningen. Ook hier speelt demografie een grote rol: relatief veel grondgebonden sociale huurwoningen worden bezet door oudere doelgroepen, waarvan een deel op termijn wil doorstromen naar een nultredenwoning. Door de afname van de doelgroep jongeren gemeente-breed, overtreft de uitstroom uit deze grondgebonden voorraad op termijn de instroom van jongeren.

Vianen en Leerdam zijn als kleine steden de twee belangrijkste verzorgingskernen in Vijfheerenlanden. De kwalitatieve woonbehoefte ligt voor de verzorgingskernen in lijn met het doorstroommodel.

In Vianen is de komende tien jaar geen overschot. Wel zijn er tekorten, met name in het segment sociale huurappartementen groter dan 80 m² gbo. Door de groei in het aantal gezinnen is er in Vianen ook een sterke behoefte aan grondgebonden koopwoningen in alle segmenten.

Volgens de Woonvisie ziet de behoefte aan woningen in Vianen er als volgt uit (doorstroommodel):



De komende jaren zal de behoefte naar grondgebonden koopwoningen in Vianen afnemen. De behoefte naar sociale huurappartementen neemt toe.

Bij de bouw van nieuwe woningen heeft inbreiding (in het bestaande stedelijke gebied) volgens de woonvisie de voorkeur boven uitbreiding. Over de gehele gemeente wordt een percentage van tenminste 30% sociale huur- of koopwoningen gehanteerd.

Relatie met plangebied:

De beoogde ontwikkeling speelt goed in op het vorenstaande beleid. Voor woningbouw staat de gemeente samen aan de lat met onder meer de corporaties zoals LEKSTEDewonen.

Met het plan is de bouw beoogd van 14 sociale huurappartementen voor starters op de woningmarkt. Daarmee voorziet het plan in een behoefte voor doelgroepen waar op dit moment tekorten zijn. Het gaat bovendien om de herontwikkeling van een bestaande stedelijke locatie waarvoor geen extra schaarse ruimte nodig is.

Het gaat bovendien om de herontwikkeling van een bestaande stedelijke locatie waarvoor geen extra schaarse ruimte nodig is.

3.4.3 Nota Ruimtelijke kwaliteit Vijfheerenlanden 2021

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

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

Vijfheerenlanden kiest ervoor om keuzes te maken waardoor er meer aandacht en tijd kan worden besteed aan de kernwaarden en kwaliteiten van de gemeente. De aandacht gaat uit naar gebieden zoals de historische kernen, het landelijk gebied en hoofdroutes. Hiermee kan op beeldbepalende plekken gestuurd worden op het

aanzien van de gemeente. In de overige gebieden wil de gemeente zich terughoudend opstellen en waar mogelijk ruimte laten voor vrije vormgeving.

Wat betreft vergunningvrij bouwen wordt aangesloten op de mogelijkheden die het Rijk biedt.

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

De planlocatie bevindt zich in gebied dat in de nota is aangeduid als 'Woongebied' en waar een 'Soepel' niveau geldt. Cultuurhistorisch waarden zijn niet aanwezig. Het plan beoogt de herontwikkeling van het plangebied. De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de omgeving wordt gekenmerkt als rechte wijk. Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het straatbeeld met aandacht voor groen en het aanzien van de omgeving. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het materiaalgebruik.

Voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken wordt in samenhang met de beschrijving en het niveau getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- vrijstaande woningen en gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen en sportvoorzieningen kunnen een meer vrije positie innemen met een daarop afgestemde meerzijdige oriëntatie

Bouwmassa

- de bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op de samenhang in rij of cluster gezien vanuit het openbaar toegankelijk gebied
- uitbreidingen indien zichtbaar vanuit het openbaar toegankelijk gebied vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- nokverhogingen richten naar de minst belangrijke openbare ruimte
- vrijstaande woningen en gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw, vorm en uitwerking

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk
- bij rijen en blokken aan voorkanten de herhaling behouden
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en aan voorkanten in samenhang met de rij of het cluster
- kleuren afstemmen op de belendingen en de omgeving

In het vooroverleg met de gemeente Vijfheerenlanden is de massastudie besproken zoals in hoofdstuk 2.2 beschreven. Daarop heeft de gemeente een principe-akkoord gegeven voor de uitwerking van het bestemmingsplan. De verdere uitwerking van het bouwplan en de beeldkwaliteit zal in nauw overleg met de gemeente geschieden.

3.4.4 Beleidsregel hogere waarden Wgh

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

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

Het doel van deze beleidsregel is om:

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

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

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

3.4.5 Nota parkeernormen Vijfheerenlanden 2022-2030

Het parkeerbeleid in de gemeente Vijfheerenlanden is verwoord in de 'Nota parkeernormen 2022 - 2030' van 21 april 2022 (en vastgesteld door de gemeenteraad op 10 juni 2022). De Nota parkeernormen is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en -plannen binnen de gemeente, daar waar het betreft;

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

In deze nota zijn parkeernormen voor diverse functies vastgelegd, waarbij de toe te passen parkeernorm ook afhankelijk is van het gebied waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt. Zo wordt er in eerste instantie onderscheid gemaakt in gebieden binnen- en buiten de bebouwde kom. Daarnaast wordt voor een aantal kernen binnen de gemeente een extra nuancering aangebracht, waarbij het centrum en kwetsbare gebieden worden aangeduid. Daarnaast is opgenomen hoe

op basis van deze normen de gemeentelijke parkeereis bij ontwikkelingen moet worden berekend.

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

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

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

4.2 Geluid

4.2.1 *Beleid en regelgeving*

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

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

Wegverkeerslawaaï

Geluidzones

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

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB.

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

Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden, zijn niet toegestaan.

Gemeentelijk beleid

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

4.2.2 *Geluid in relatie tot het plangebied*

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 14 nieuwe woningen mogelijk. Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelige bestemming. Het plangebied ligt in de geluidzone (600 meter) van

de rijksweg A2, alsook in de geluidzone van de Prins Bernhardstraat, Aimé Bonnastraat en de aangelegen Burg. Hoeufftlaan (met een maximumsnelheid van 50 km/uur). Daarnaast ligt het nabij een aantal 30km/h uur wegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de geluidsbelasting van dergelijke wegen wel inzichtelijk te worden gemaakt, om te bezien of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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

Resultaten akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai

Rijksweg A2

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai van de Rijksweg A2 bedraagt ter plaatse van de gestapelde woningen ten hoogste 50 dB, inclusief 2 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 53 dB niet.

Rijksweg A27

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai van de A27 bedraagt ten hoogste 47 dB inclusief 2 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Burg. Jhr. Hoeufftlaan (50 km/uur)

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai van de Burgemeester Jonkheer Hoeufftlaan bedraagt ten hoogste 58 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB niet.

Prins Bernhardstraat (50 km/uur)

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai van de Prins Bernhardstraat bedraagt ten hoogste 37 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Aimé Bonnastraat (50 km/uur)

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai van de Aimé Bonnastraat bedraagt ten hoogste 40 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

30 km/uur wegen

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai van de 30 km/uur wegen bedraagt ten hoogste 40 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De Hogelandseweg betreft de maatgevende weg.

² Alcedo B.V. "Woningbouw Burg. Hoeufftlaan te Vianen - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai" (rapportnr. 21-08807.R01.V01), 18 februari 2022.

Gecumuleerde geluidsbelasting

Er is geen sprake van relevante cumulatie ten gevolge van andere zoneringsplichtige geluidsbronnen. De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt ter plaatse van woningen ten hoogste 63 dB, exclusief correctie artikel 110g Wgh. Dit is gelijk aan de maximaal toelaatbare hogere waarde van 63 dB. Hiermee is geen sprake van een onaanvaardbare akoestische situatie en wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidsbeleid.

Afweging maatregelen

In situaties waar nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen een geluidsbelasting ondervinden boven de voorkeursgrenswaarde, dient allereerst onderzocht te worden of deze geluidsbelasting gereduceerd kan worden door het treffen van maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied. Voor wat betreft vermindering van het wegverkeerslawaai kan gedacht worden aan verbetering van het wegdektype en/of het toepassen van schermen. Vanwege de Burg. Jhr. Hoeufftlaan dient de geluidsbelasting met 5 dB gereduceerd te worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. Om de benodigde geluidsreductie te realiseren kan worden overwogen het DAB wegdek te vervangen door een stiller wegdektype. De ontwikkeling betreft de realisatie van 14 woonstudio's en bevindt zich op circa 100 meter van de rotonde. Om de reductie te behalen zal het wegdek op de rotonde in deze situatie ook vervangen moeten worden door een stiller wegdektype. Overwogen dient te worden of het toepassen van een geluidsreducerend wegdek vanwege de korte afstand tot de rotonde en de realisatie van 14 woonstudio's vanuit financieel en civieltechnisch oogpunt voldoende doelmatig zal zijn.

Het plaatsen van een geluidsscherm of wal zijn in voorliggende situatie stedenbouwkundig niet wenselijk.

Het toepassen van maatregelen op of langs de A2 is in de voorliggende situatie voor het reduceren van slechts 2 dB onvoldoende doelmatig. Bovendien is de A2 al voorzien van het geluidsreducerende wegdektype 1 en 2 laags ZOAB. Gelet op het voorgaande wordt overwogen dat het treffen van verdere maatregelen aan de wegen zelf of in de vorm van een afscherming redelijkerwijs niet mogelijk zijn. Daarmee resteert het vaststellen van hogere waarden en het zorgen voor voldoende geluidswering zodat in de woningen sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau.

Toets gemeentelijk geluidsbeleid

Aan de voorwaarden conform het geluidsbeleid wordt voor wat betreft de cumulatie en een geluidluwe gevel voldaan. Voor wat betreft de inspanningsplicht voor het realiseren van een verblijfsruimte en/of buitenruimte, dient te worden overwogen of het mogelijk is deze aan de geluidluwe zijde te realiseren. Alleen als absoluut niet kan worden voldaan aan de inspanningsverplichting kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken.

Besluit hogere grenswaarde

Indien hogere waarden worden vastgesteld zal aanvullend moeten worden aangetoond dat de karakteristieke geluidswering van de woonstudio's voldoet aan de eis conform afdeling 3.1 uit het Bouwbesluit. Geadviseerd wordt om hierbij de gecumuleerde geluidsbelasting te hanteren.

4.2.3 Conclusie

Naar aanleiding van het akoestisch onderzoek is het stedenbouwkundig ontwerp aangepast om te voldoen aan de inspanningsplicht van het gemeentelijk geluidsbeleid. Aan de geluidluwe zijde worden nu buitenruimten gerealiseerd. Aan de inspanningsverplichting omtrent de verblijfsruimte, waarbij minimaal één slaap- of woonkamer aan de geluidluwe zijde gerealiseerd moet worden, biedt het plan voldoende mogelijkheden om de (interne) indeling van de beoogde woningen zodanig vorm te geven en aan te passen dat ook aan deze inspanningsverplichting kan worden voldaan.

Op grond hiervan wordt geconcludeerd dat het aspect geluid niet in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Voor de bouw van de woningen is een besluit hogere waarden nodig. Dit besluit hogere waarden zal tezamen met dit bestemmingsplan in ontwerp ter inzage worden gelegd. Daarbij geldt dat aan het besluit om hogere waarden vast te kunnen stellen diverse voorwaarden worden gesteld, onder andere op het gebied van geluidluwe gevels, de indeling van de woningen, geluidluwe buitenruimten. Om ervoor te zorgen dat deze voorwaarden ook planologisch geborgd worden, is in de regels van dit bestemmingsplan (artikel 4.2.1) een verplichting opgenomen dat de woningen dienen te voldoen aan de voorwaarden die in het bij dit bestemmingsplan horende 'besluit hogere waarden' zijn gesteld.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

Besluit NIBM

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

Overigens geldt vanaf 1 januari 2015 dat het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook moet toetsen aan zwevende deeltjes in de atmosfeer, waarvan de omvang (aerodynamische diameter) kleiner is dan 2,5 micrometer. Deze worden aangeduid met PM_{2,5}. PM_{2,5} is in dit kader een deeltje uit de fractie PM₁₀. De grenswaarde voor PM_{2,5} is gesteld op 25 µg/m³.

Regeling NIBM

In de Regeling NIBM is de 3%-bijdrage doorvertaald naar getalsmatige grenzen van diverse functies, onder andere voor kantoren en woningen. Zo is aangegeven dat bij 1.500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlak de 3%- grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitberekeningen dan wel - onderzoek nodig is.

Besluit gevoelige bestemmingen

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

Goede ruimtelijke ordening

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

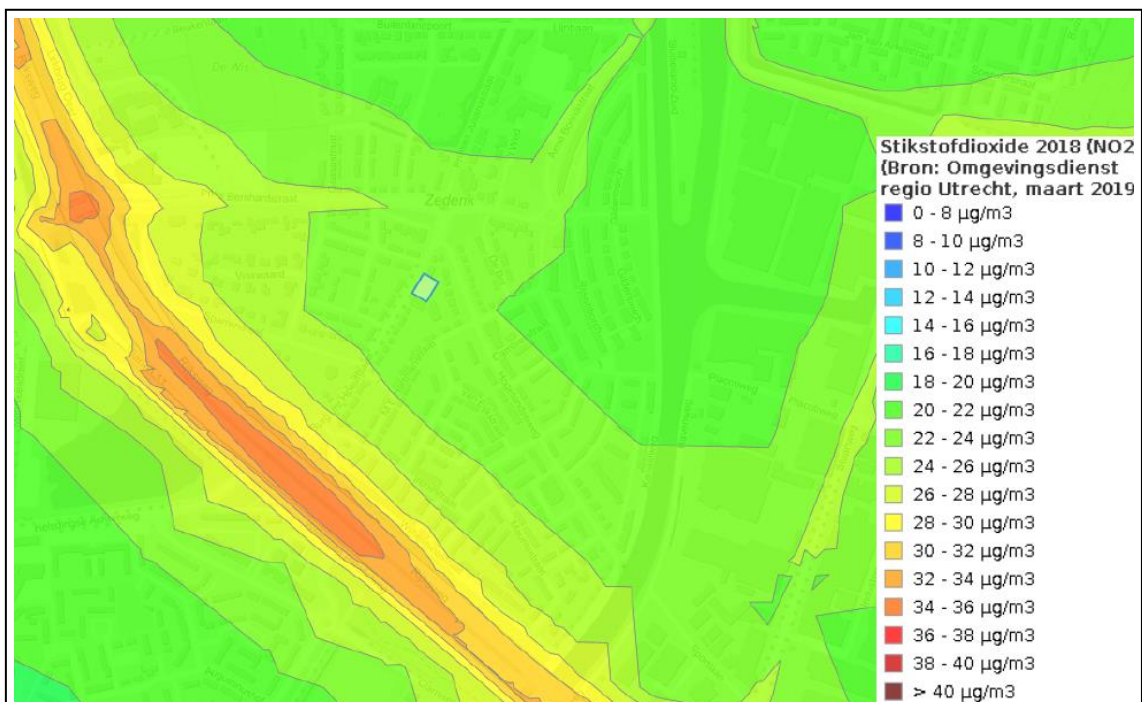
4.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van maximaal 14 nieuwe woningen mogelijk. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wlk gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

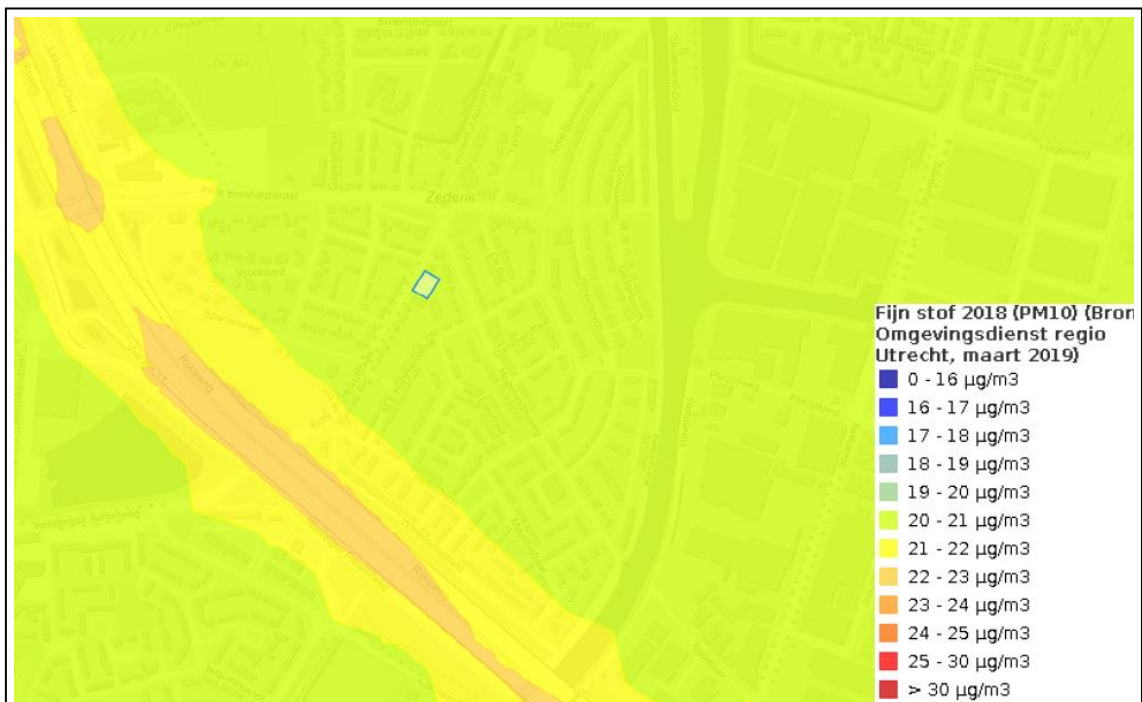
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is volledigheidshalve ook nader inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Daarbij is gebruik gemaakt van de door de ODRU opgestelde luchtkwaliteitskaarten (zie bijgaande figuren 12 en 13). Hieruit blijkt dat ruimschoots aan de wettelijke normering wordt voldaan.

Voor stikstofdioxide (NO₂) ligt de jaargemiddelde achtergrondconcentratie in 2018 tussen 22 en 24 µg/m³, en voor fijn stof (PM₁₀) ligt de jaargemiddelde achtergrondconcentratie tussen 20 en 21 µg/m³. Op grond van dezelfde kaarten, maar dan voor de beschouwde situatie in de toekomst (het jaar 2030), blijkt dat deze concentraties nog lager zijn.

Ook de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt niet wordt overschreden (ligt tussen de 12,5 en 13 µg/m³, voor het jaar 2018).



Figuur 12 – Uitsnede luchtkwaliteitskaart, concentratie NO₂, peiljaar 2018
(bron: Geoloket Omgevingsdienst regio Utrecht)



Figuur 13 – Uitsnede luchtkwaliteitskaart, concentratie PM₁₀, peiljaar 2018
(bron: Geoloket Omgevingsdienst regio Utrecht)

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

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

4.4.1 Beleid en regelgeving

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

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

4.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe woningen mogelijk op een locatie waar nu ook al woningen staan in een omgeving met voornamelijk woningen en enkele winkel- en dienstverleningsfuncties. In de omgeving van de planlocatie zijn verschillende bedrijven gevestigd. De volgende bedrijven zijn daarvan noemenswaardig:

- Grenzend aan het plangebied, aan de Burg. Jhr. Hoeufftlaan 4-6 is een makelaarskantoor met een woonfunctie gevestigd. Deze functie kan goed worden uitgeoefend naast een aangrenzende woonfunctie. Ook de overige functies die de gemengde bestemming voor dit pand mogelijk maakt, kunnen heel goed naast een aangrenzende woonfunctie worden uitgeoefend. Deze gemengde functies worden door de nieuwe appartementengebouwen ook niet extra belemmerd omdat er in de bestaande situatie ook al aangrenzende woonfuncties aanwezig waren waarmee rekening moet worden gehouden. Hetzelfde geldt voor de horecafunctie op Burg. Hoeufftlaan 14 die eveneens een gemengde bestemming heeft in het bestemmingsplan.
- Aan de Hogelandseweg 24A, op ca. 50 meter ten oosten van het plangebied nog een nutsfunctie aanwezig. De richtafstand behorend bij de functie is 10 meter, waarmee er in relatie tot het plan geen problemen voor doen.
- Aan de Hogelandseweg 44, op ca. 90 meter ten oosten van het plangebied nog een kleine bedrijfsfunctie aanwezig. De richtafstand behorend bij een kantoorfunctie is 10 meter, waarmee er in relatie tot het plan geen problemen voor doen.

- Aan de achterzijde van het plangebied, aan de M.E. Hartmanstraat 9, is een nutsvoorziening aanwezig van een telecommunicatiebedrijf. Ook hier gaat het om een bestaande nutsvoorziening in een woonwijk met bestaande aangrenzende woningen. Het bedrijf moet in de bestaande situatie al rekening houden met de aangrenzende woningen. Het bouwplan brengt daarin geen veranderingen of extra belemmeringen met zich mee.
- Aan de Prins Bernhardplantsoen 5, op ca. 50 meter ten noorden van het plangebied nog een detailhandel aanwezig. De richtafstand behorend bij de functie is 10 meter, waarmee er in relatie tot het plan geen problemen voor doen.
- Verder is er op meer dan 200 meter afstand ten noordwesten van het plangebied, aan de Prins Bernhardstraat 49, een benzinestation met lpg gevestigd, wat onder de bedrijvigheid uit bedrijfscategorie 3.1 valt. Dergelijke type bedrijvigheid heeft een richtafstand van 50 meter. Vanwege de relatief grote afstand tot aan het plangebied is er van onevenredige hinder over en weer geen sprake.

Met andere woorden, de bestaande bedrijvigheid wordt niet in hun bedrijfsvoering gehinderd en er wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Beleid en regelgeving

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels en horeca. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen.

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

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. De $PR 10^{-6}$ is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.
- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt

begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet "op de kaart" worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (F) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.

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

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

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

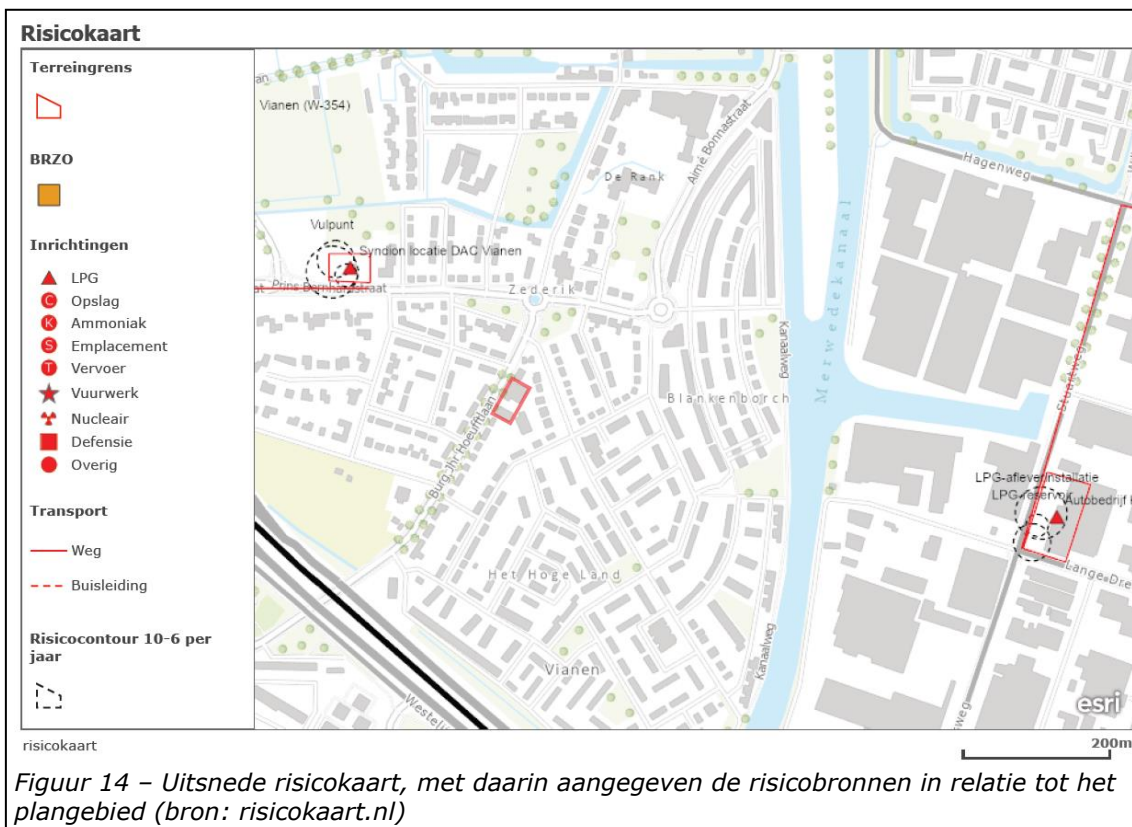
Verder geldt dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt. Er dient een verantwoording GR opgesteld te worden indien een bestemming gepland is binnen het invloedsgebied.

Beleidskader elektromagnetische straling

Risico's van elektrische en/of magnetische straling vallen onder de noemer 'volksgezondheid' en zijn dus in beginsel geen externe veiligheidsaspect. Toetsing van stralingsrisico's is ook gerelateerd aan risicoafstanden. Het ligt daarom voor de hand om de beoordeling van stralingsrisico's onder het thema externe veiligheid te borgen.

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

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



4.5.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Met behulp van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. In figuur 14 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.

Risicovolle inrichtingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. De in de bijgaande figuur aangegeven LPG-tankstation ligt op meer dan 200 meter afstand van het plangebied. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in het plangebied of in de directe omgeving ervan geen buisleidingen zijn gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In of direct nabij het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. Op meer dan 300 meter ten zuidwesten van het plangebied ligt de Rijksweg A2, wegvak U84. Deze weg behoort tot het Basisnet weg voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Vanwege deze relatief grote afstand tot aan het plangebied hoeft geen berekening van het GR plaats te vinden (het plan ligt immers op > 300 meter van de Rijksweg). Ook is het Plasbrandaandachtsgebied (30 meter) niet van belang.

Echter, omdat er over deze weg transport van toxische stoffen (LT1 & LT2) en brandbaar gas (GF3) plaatsvindt, dient wel het groepsrisico te worden verantwoord.

Verantwoording groepsrisico

Omdat het plangebied op meer dan 200 meter afstand van de A2 ligt, hoeft op grond van artikel 7 van het Bevt voor de verantwoording van het groepsrisico alleen ingegaan te worden op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp alsmede de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp voordoet.

Op deze punten heeft de veiligheidsregio Utrecht advies uitgebracht. De beperkte verantwoording is aangevuld conform het advies van de veiligheidsregio Utrecht

De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp

Bij een calamiteit zullen de hulpdiensten zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident met gevaarlijke stoffen te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron en het effectgebied, in dit geval bij de snelweg en omliggend bebouwd gebied van Vianen. De hulpdiensten richten zich dan op het ontruimen en bestrijden in of nabij het plangebied.

Als het gevaar in of nabij het plangebied daar toeneemt is een goede bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid wel degelijk belangrijk. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn daarom verder in beschouwing genomen.

Bereikbaarheid

Het is van belang dat de hulpdiensten tijdens een ramp of zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden. Een goede bereikbaarheid van het plangebied is hierbij van essentieel belang. Voor de onderhavige appartementen is de bereikbaarheid via de de Burg. Hoeufftlaan voldoende.

Bluswatervoorziening

De brandweer dient snel te kunnen beschikken over voldoende bluswater, zowel primaire alsook secundaire of tertiaire (open water), om een incident adequaat te kunnen bestrijden. De veiligheidsregio adviseert om de bestaande primaire bluswatervoorzieningen aan de Burg. Hoeufftlaan zodanig uit te breiden dat er op maximaal 40 m van de appartementen bluswater kan worden onttrokken met een capaciteit van ten minste 30 m³/h (conform art. 6.30 van het Bouwbesluit 2012).

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen

Bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Voor de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen bij een ramp is van belang dat in het plangebied aanwezige personen over het algemeen zelfredzaam zullen zijn. Er is geen sprake van een functie voor minder zelfredzame personen. Daarnaast is hiervoor van belang dat er vanuit het plangebied in noordelijke richting, dus van de bron af, kan worden gevlucht. De inrichting van het beoogde plan biedt voldoende mogelijkheden voor bewoners om zichzelf, eventueel met hulp van gezinsleden, in veiligheid te brengen ten tijde van een rampscenario.

Bij een toxische wolk is het advies om binnen te blijven. Het is belangrijk om de toekomstige bewoners te informeren over eventuele risico's en hoe te handelen bij een toxische wolk.

Gemeentelijke routing

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

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

Elektromagnetische straling

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

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Bodem

4.6.1 Beleid en regelgeving

In het kader van een ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.6.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Om vast te stellen of de gronden binnen het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik is door Infrasoil een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd³. De rapportage van het onderzoek is opgenomen als bijlage 2 van deze plantoelichting. Hieronder zijn de belangrijkste resultaten en conclusies weergegeven.

Resultaten en conclusies bodemonderzoek

Op basis van het bodemonderzoek zijn de volgende resultaten bekend geworden:

- Uit het historisch onderzoek zijn geen verdachte deellocaties naar voren gekomen.
- Tijdens het veldwerk is zintuiglijk geen puinbijmenging aangetroffen onder de bestaande verharding. De bovengrond bestaat vooral uit matig fijn zand. Op het middenterrein wordt sterk zandige klei aangetroffen. De ondergrond bestaat uit matig fijn zand tot de maximaal geboorde diepte van 4,0 m-mv.

³ Infrasoil, 'Verkennend bodemonderzoek Burg. Jhr. Hoeufftlaan 12 te Vianen, 15 juni 2020

- In de zandige boven- en ondergrond wordt een licht verhoogd gehalte voor een aantal zware metalen, PCB en PAK aangetroffen ten opzichte van de achtergrondwaarde.
- De boven- en ondergrond wordt indicatief conform het Besluit bodemkwaliteit ingedeeld als klasse Wonen. De bovengrond voldoet hiermee aan de klasse indeling zoals die geldt volgens de bodemkwaliteitskaart (BKK). De ondergrond is volgens de BKK ingedeeld als klasse AW, echter uit dit onderzoek blijkt dat door het aantreffen van de licht verhoogde gehalten indicatief de ondergrond wordt ingedeeld als klasse Wonen. De ondergrond kan hierdoor niet worden toegepast conform de BKK in het gebied waarop de BKK van toepassing is.
- In het grondwater is een lichte verhoging aangetroffen voor barium. Dit betreft een verhoogd achtergrondgehalte.

Op basis van de resultaten zijn er milieuhygiënisch gezien geen bezwaren voor een transactie of het afgeven van een Omgevingsvergunning, onderdeel Bouw. De gehalten geven geen aanleiding tot nader onderzoek. De bodem is geschikt voor de beoogde woonbestemming.

In het onderzoeksrapport worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Bij toekomstig grondwerk als onderdeel van een mogelijke herontwikkeling, kan licht verontreinigde grond vrijkomen. Indien er sprake is van een positieve grondbalans en deze grond dus niet kan worden hergebruikt op de bouwlocatie, dient in het kader van het Besluit bodemkwaliteit een AP04 keuring te worden uitgevoerd. Het doel van de partijkeuring is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de partij om te kunnen beoordelen wat de hergebruiksmogelijkheden zijn.

4.6.3 Conclusie

In het bodemonderzoek zijn niet alle gronden van het project onderzocht omdat grote deel van het plangebied bebouwd (en verhard) zijn, waardoor een bodemonderzoek pas mogelijk is na sloop van de gebouwen.

Wel is bij de koopovereenkomst vastgesteld dat er geen ondergrondse tanks aanwezig zijn en dat er geen andere activiteiten hebben plaatsgevonden die een risico vormen voor bodemverontreinigingen. Op basis daarvan is er geen aanleiding om een ernstig geval van bodemverontreiniging te veronderstellen, die aan de uitvoerbaarheid van dit plan in de weg staat.

Daar komt bij dat er in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen ook nog een bodemonderzoek nodig is naar de milieu hygiënische bodemkwaliteit. Na sloop van de gebouwen zal daartoe een bodemonderzoek worden uitgevoerd naar de milieuhygiënische bodemgesteldheid van de gronden onder de bebouwing.

Op basis van de bevindingen van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden gesteld dat de bodem in het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik. De lichte verhoging ten opzichte van de achtergrondwaarden vormen geen bedreiging voor de gezondheid. De bodem is geschikt om te gebruiken voor de woonfunctie.

4.7 Water

4.7.1 Waterbeheer en watertoets

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het

plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

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

4.7.2 Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

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

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Deltaprogramma;
- Waterwet.

Provinciaal

- Provinciale Omgevingsvisie;
- Interim Omgevingsverordening.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan 2022-2027 'Versterken. Verbinden. Vergroenen';
- Keur en Legger waterschap Rivierenland.

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

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

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

Het waterschap Rivierenland is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt

geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater en worden er eisen gesteld aan watercompensatie voor initiatieven met een toename aan verhard oppervlak, aangezien er dan meer hemelwater versneld tot afvoer komt. Door het waterschap Rivierenland zijn hiervoor vuistregels vastgesteld (436 m³ waterberging per hectare verharding). Voor berekening van de benodigde waterberging is in principe de bui T=10+10% maatgevend. Dit is een regenbui die eenmaal per 10 jaar optreedt met 10% opslag vanwege klimaatsverandering. De maximaal toelaatbare peilstijging bij bui T=10+10% bedraagt 0,20 meter. Bij berging in wadi's en kunstmatige voorzieningen (zoals retentievijver) ligt de waterberging op 664 m³ (bij een bui van T=100+10%).

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

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

4.7.3 Water in relatie tot het plangebied

Oppervlaktewater en waterkeringen

In het plangebied, alsook in de directe omgeving daarvan is geen oppervlaktewater aanwezig. Het Merwedekanaal ligt op ruim 350 meter ten oosten van het plangebied. Aan beide zijden van deze watergang ligt een zone waarop de Keur van toepassing is, zodat het doelmatig beheer en onderhoud alsook de veiligheid gewaarborgd wordt. Het plangebied ligt (ruim) buiten deze zone.

Er zijn ook geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied aanwezig.

Grondwaterbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Wel ligt het plangebied binnen de 'beschermingszone drinkwaterwinning' uit de provinciale Omgevingsvisie.

In de Interim Omgevingsverordening is dit nader uitgesplitst en aangegeven dat dit een zogenaamde boringsvrije zone betreft. Hiervoor gelden de provinciale regels ter bescherming van de kleilaag diep in de bodem ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Het voorliggende plan heeft hier echter geen invloed op. Wel is in dit bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'milieuzone' opgenomen, waarbij is verwezen naar de regels uit de IOV met betrekking tot de boringsvrije zone.

Bebouwing en verharding

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van de gronden gelegen aan de Burg. Jhr. Hoeufftlaan in de kern Vianen mogelijk. Het betreft een herontwikkeling van de locatie Burg. Hoeufftlaan 8 t/m 12. De planlocatie heeft een omvang van ca. 989 m².

Er worden op initiatief van woningbouwvereniging LEKSTEDewonen 2 winkelpanden met bovenwoningen en 1 vrijstaande woning gesloopt. Hiervoor in de plaats worden maximaal 14 gestapelde woningen teruggebouwd en wordt ook voorzien in parkeerplaatsen en ontsluiting van het terrein.

Momenteel is echter nog geen definitief bouwplan beschikbaar. Zoals reeds in paragraaf 2.3 van deze plantoelichting is aangegeven zal dit in nauw overleg met

de gemeente nader worden uitgewerkt. Wel zijn de ruimtelijke kaders op hoofdlijnen duidelijk aangegeven in een zogenaamde massastudie. Aan de hand daarvan is een indicatie te geven van de toename aan verharding in het gebied en de benodigde watercompensatie en waterbergingsopgave. De voorgenomen ontwikkeling mag immers geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Het plan dient daarom "waterneutraal" ontwikkeld te worden.

In de bestaande situatie praten we over een hoge mate van verharding. Het plangebied is voor $\frac{3}{4}$ bebouwd met bebouwing, perceel 5043 is vrijwel volledig bebouwd. De overige gronden zijn bijna volledig verhard op een kleine voortuin (van hoogstens 40m²) na.

In de nieuwe situatie wordt het plangebied anders ingericht en zal circa 40-45% worden bebouwd. Dat is minder bebouwde oppervlakte dan momenteel aanwezig is. Ook wordt meer onverhard oppervlak toegevoegd, in de vorm van (voor)tuinen. Daarnaast worden 14 half verharde parkeerplaatsen gesitueerd op het achtererf. Als onderdeel van de beoogde woningbouwontwikkeling en bijbehorende herinrichting van het terrein neemt de oppervlakteverharding dus niet toe, deze neemt juist af. Watercompensatie is op grond van de beleidsregels van het waterschap daarmee niet nodig.

Afval- en regenwater

De noodzakelijke vuilwaterriolering voor de huidige panden is aangesloten op de bestaande gemengde riolering aan de Burg. Jhr. Hoeufftlaan. Het vuile afvalwater vanuit de nieuw te bouwen woningen zal worden afgevoerd via een nieuw aan te leggen vuilwaterriool/DWA-riool, als onderdeel van een gescheiden rioleringssysteem. De vuilwaterriolering kan vervolgens ook worden aangesloten op het bestaande (gemengde) rioleringssysteem in de directe omgeving. Via dit rioleringssysteem wordt het afvalwater afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Daarbij wordt opgemerkt dat als onderdeel van de aanvraag voor de omgevingsvergunningen voor het woningbouwplan er een rioleringsplan zal worden opgesteld waarin dit nader wordt uitgewerkt.

Waterkwaliteit

Om het hemelwater van verhardingen en daken zo schoon mogelijk te houden, zodat het zuiveringsproces zo eenvoudig mogelijk is (bij afvoer via het gescheiden systeem), is het gewenst om bij het bouwen rekening te houden met de materiaalkeuze. Hiertoe zal het gebruik van zink, lood of andere uitlogende materialen bij het bouwen zoveel mogelijk worden vermeden.

Watertoets en vervolgtraject

Via de vergunningcheck digitale watertoets is beoordeeld of, en zo ja, welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. Hiervoor is een stappenplan doorlopen. Het waterschap Rivierenland is hierover geïnformeerd. In dit kader wordt ook verwezen naar bijlage 5 van deze plantoelichting waarin de resultaten en samenvatting van de digitale watertoets zijn opgenomen.

Reactie vooroverleg waterschap

Het plan is tijdens de vooroverlegronde voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland. Het waterschap gaf in haar wateradvies weer dat het plan voldoet aan de eisen en wensen van het waterschap.

4.7.4 Conclusie

Als onderdeel van de beoogde woningbouwontwikkeling neemt de verharding binnen het plangebied niet toe. Het aspect waterhuishouding staat de voorliggende woningbouwontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.8 Ecologie

4.8.1 Beleid en regelgeving

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

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

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

Natuurnetwerk

Naast de bescherming op grond van de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk (NNN, voorheen EHS genoemd). Het Natuurnetwerk is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. De provincie Utrecht heeft dit in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016) vastgelegd. Uitgangspunt is dat plannen, handelingen en projecten in het NNN niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN significant aantasten.

Soortenbescherming

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

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

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

4.8.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Om te beoordelen wat de effecten zijn van de beoogde planontwikkelingen binnen het plangebied op de natuur, is een ecologische quickscan uitgevoerd⁴. De rapportage met daarin de onderzoeksresultaten is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies worden in de volgende subparagraaf weergegeven.

Stikstofdepositie

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied met stikstofgevoelige habitattypen is het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Lek', op circa 5,7 km afstand. Voor het onderdeel stikstof; gelet op de aard en de omvang van het plan (een herontwikkeling binnen de bebouwde kom van Vianen) en de afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied (> 5,5 km) wordt geen toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (<0,00 mol/ha/jr) verwacht. De instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden zullen niet in het geding zijn.

Opgemerkt wordt dat in de gebruiksfase het gaat om een situatie met 14 nieuwe woningen in het plangebied die gasloos worden gerealiseerd. Het aspect verkeersbewegingen en bouw/aanlegfase blijft enkel van toepassing voor het aspect stikstofdepositie. In paragraaf 4.12.1 is de verkeersgeneratie van de bestaande situatie en de te ontwikkelen situatie berekend. Uit deze verkeersberekening blijkt dat de verkeerssituatie zeer beperkt wijzigt of zelfs verbeterd. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de 'Uiterwaarden Lek' op een afstand van 5,7 km. De emissie (uitstoot) van stikstof in verband met de gebruiksfase van het bouwplan voor maximaal 14 woningen is zo beperkt dat er geen extra stikstofdepositie te verwachten is op Natura – 2000 -gebieden. Hierdoor is dan ook niet te verwachten dat sprake is van stikstofdepositie (> 0,00 mol/ha/jr) uit de gebruiksfase op het genoemde Natura 2000-gebied als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling.

Volledigheidshalve is een separaat stikstofdepositieonderzoek⁵ uitgevoerd, voor de aanlegfase en de gebruiksfase van het voorliggende project.

De notitie met de uitgangspunten en resultaten van het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de plantoelichting. Uit het onderzoek blijkt dat het plan Burg. Jhr. Hoeufftlaan 8-12 te Vianen in zowel de aanlegfase alsook in de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie (>0,00 mol stikstof ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten in Natura 2000-gebieden. Deze planontwikkeling heeft derhalve geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. Het plan voldoet daarmee aan de Wnb.

⁴ Ecologisch Adviesbureau Viridis bv, 'Quickscan Wet natuurbescherming 'Burgemeester Hoeufftlaan 8-12', 24 februari 2022

⁵ mRO, b.v., "Notitie Stikstofdepositieonderzoek Burg. Jhr. Hoeufftlaan 8-12, Vianen", augustus 2023

4.8.3 Resultaten Quicksan Wet natuurbescherming

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNN. De provincie hanteert geen externe werking als het gaat om het NNN, de Nee-tenzij toets is derhalve niet aan de orde. Het plangebied betreft tevens geen weidevogelgebied of ander gebied dat is beschermd overeenkomstig het provinciale natuurbeleid. Dergelijk beschermd gebied zal derhalve niet verloren gaan of aangetast worden.

Het plangebied is niet gelegen binnen een straal van 5 km van een Natura2000-gebied. Er zal derhalve geen rechtstreekse aantasting (veroorzaakt door bijvoorbeeld licht, trillingen, geluid of menselijke aanwezigheid) of indirecte aantasting door bijvoorbeeld verdroging plaatsvinden op soorten die voor omliggende Natura2000-gebieden zijn aangewezen.

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

Soortenbescherming

In het plangebied is niet uit te sluiten dat verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen als gewone of ruige dwergvleermuis en eventueel laatvlieger aanwezig zijn.

In het plangebied is niet uit te sluiten dat jaarrond beschermde nesten van huismus of gierzwaluw aanwezig zijn. Eventueel kunnen algemene broedvogels met niet-jaarrond-beschermde nesten ook gebruik maken van het gebouw als broedplaats.

Andere beschermde soorten zijn uitgesloten in het plangebied.

Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van vleermuizen, huismus en gierzwaluw dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden.

Houtopstanden

Binnen het plangebied zijn geen bomen aanwezig en dus zal er geen houtopstand geveld worden. Er geldt vanzelfsprekend dus ook geen meldings- en herplantingsplicht.

4.8.4 Nader soortenonderzoek

Aan de hand van de resultaten en conclusies van de uitgevoerde quickscan blijkt dat nader onderzoek nodig is naar de soorten gebouw bewonende vleermuizen, huismus en gierzwaluw. Hierop is door onderzoeksbureau Viridis een 'Vleermuis- en broedvogelonderzoek' uitgevoerd⁶, gebaseerd op de daarvoor geldende protocollen. De bijbehorende rapportage is ook als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd. De resultaten en conclusies worden hierna samengevat weergegeven.

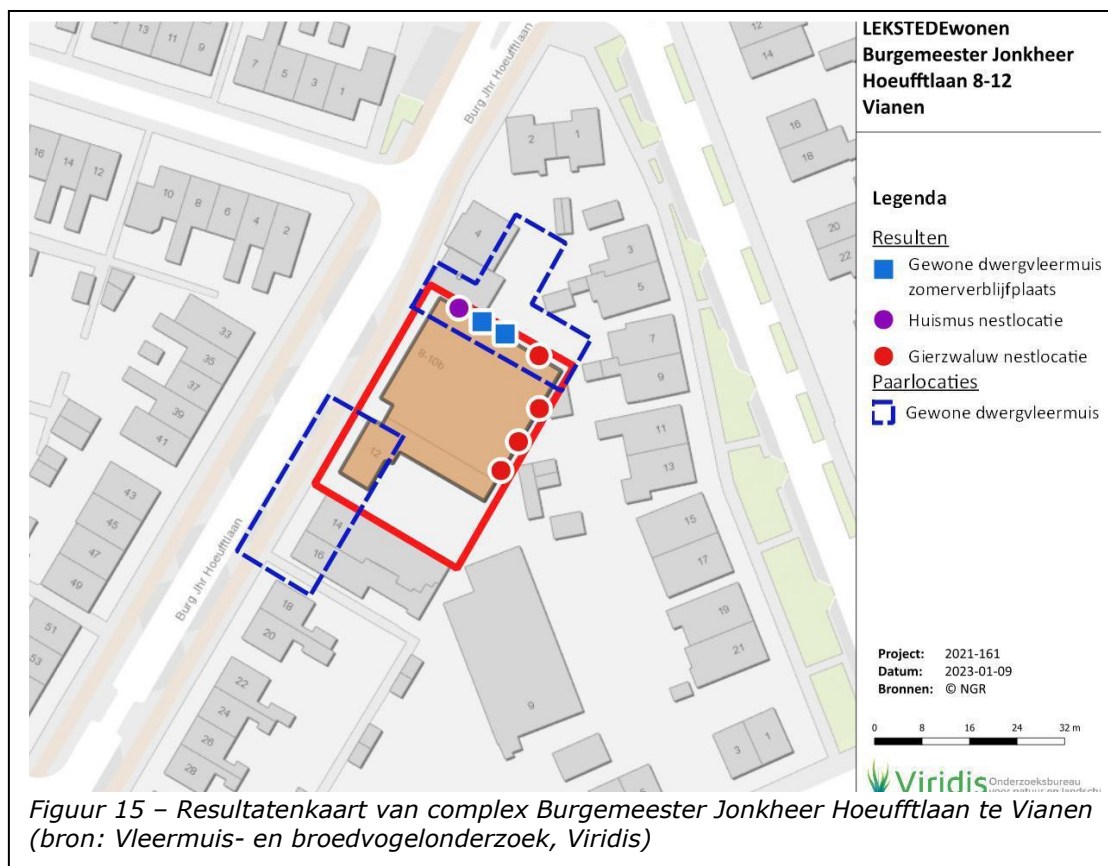
Resultaten en conclusie soortenonderzoek

In het onderzochte plangebied zijn beschermde verblijfplaatsen aangetroffen. Het gaat om onderstaande aantallen en typen verblijf- en nestplaatsen in de onderzochte panden:

⁶ *Ecologisch Adviesbureau Viridis bv, 'Vleermuis- en broedvogelonderzoek LEKSTEDewonen, 20221/2022. Burgemeester Jonkheer Hoeufftlaan 8-12 te Vianen', 9 januari 2023*

- 1 nestplaats van huismus (Burg. Jhr. Hoeufftlaan 8-10);
- 4 nestplaatsen van gierzwaluw (Burg. Jhr. Hoeufftlaan 8-10);
- 2 zomerverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis (Burg. Jhr. Hoeufftlaan 8-10);
- 2 paarterritoria van gewone dwergvleermuis (1 paarverblijfplaats op locatie Burg. Jhr. Hoeufftlaan 8-10 en 1 paarverblijfplaats op locatie Burg. Jhr. Hoeufftlaan 12).

In figuur 15 is de locatie van de verblijf- en nestplaatsen weergegeven.



Naast bovenstaande jaarrond beschermde verblijfplaatsen geldt dat in en rondom de panden algemene broedvogels tot broeden kunnen komen.

Omdat de voorgenomen sloopwerkzaamheden een negatief effect zullen hebben op de vastgestelde verblijfplaatsen, is het belangrijk om tijdig mitigerende maatregelen te treffen die negatieve effecten voorkomen of verzachten. Daarnaast moet er een ontheffing op verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd.

In een activiteitenplan worden de effectanalyse en vervolgstappen (mitigerende maatregelen en eventueel ontheffingsaanvraag) uitgewerkt. Voor het opstellen van die rapportage is een specificering van de werkzaamheden en de planning noodzakelijk.

4.8.5 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde Quicksan en het nadere soortenonderzoek wordt geconcludeerd dat in verband met de voorgenomen sloop van de bestaande bebouwing binnen het plangebied een mitigatieplan opgesteld moet worden (met een aanvraag ontheffing Wnb bij het bevoegd gezag, de provincie Utrecht, voor het verwijderen van verblijfplaatsen voor huismus, gierzwaluw en dwergvleermuis). Dit traject wordt momenteel opgestart. Vergelijkbare situaties wijzen uit dat door het nemen van maatregelen in de vorm van het aanbieden van tijdelijke én permanente verblijfplaatsen, het aannemelijk is dat een dergelijke ontheffing wordt verleend. Daarmee is het voornemen vanuit de Wnb uitvoerbaar.

De aanvraag van een ontheffing betreft een traject in het kader van de Wnb, waarvan een positieve uitkomst wordt verwacht, die de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg hoeft te staan. Met andere woorden, het aspect ecologie staat niet in de weg aan de voortgang van deze bestemmingsplanprocedure.

4.9 Archeologie

4.9.1 Beleid en regelgeving

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

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed was tot voor kort vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988, inclusief de wijzigingen op grond van de Wet op de Archeologische MonumentenZorg (Wamz) uit 2007. Met deze wijzigingswet zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valetta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd.

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 is vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (naar verwachting) in 2023 in werking treedt.

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

Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven dus onverminderd van kracht.

Gemeentelijk beleid

Naar aanleiding van de bovengenoemde Wamz heeft de voormalige gemeente Vianen een archeologische beleidskaart op laten stellen. Deze archeologische beleidskaart (RAAP, 2012) geeft een overzicht van de archeologische vondsten, verwachtingen en vindplaatsen in de gemeente Vianen. Op deze beleidskaart en in de begeleidende tekst staat verwoord hoe in het planproces moet worden omgegaan met de verschillende bekende archeologische terreinen en met de

verwachtingszones, in het bijzonder in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen. Op de beleidskaart worden verschillende archeologische verwachtingszones en terreinen aangegeven. Onderscheid wordt gemaakt in:

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

4.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart maakt het plangebied deel uit van 'Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2' (AWV2). In het geldende bestemmingsplan is dit vertaald middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' ter hoogte van het plangebied.

Dit betekent dat bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 30 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm onder het maaiveld, een inventariserend archeologisch onderzoek verplicht is.

Als onderdeel van de beoogde herstructurering zullen grondwerkzaamheden plaats vinden die groter zijn en dieper reiken dan de hierboven aangegeven drempelwaarden. Voor het plan is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht. Om hier invulling aan te geven is door adviesbureau ArcheoPro een inventariserend veld-, bureau- en karterend booronderzoek uitgevoerd⁷. De rapportage met daarin de onderzoeksresultaten is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies worden hierna weergegeven.

4.9.3 Resultaten archeologisch onderzoek

Binnen het plangebied is onder een tien tot veertig centimeter dik pakket bestratingszand een pakket vergraven klei aangetroffen van minimaal een halve meter dikte. Plaatselijk is dit pakket tachtig centimeter dik en loopt het door tot 1,2 meter beneden het maaiveld. Op de overige boorpunten is de bodem tot ongeveer 0,8 meter beneden het maaiveld verstoord.

Ondanks de hoge boorintensiteit en het naboren met een megaboor zijn binnen het plangebied geen archeologische resten aangetroffen die op bewoningsactiviteiten binnen het plangebied wijzen. Wel zijn in het pakket vergraven klei, insluitsels aangetroffen die er op wijzen dat dit pakket in de twintigste eeuw is ontstaan, waarschijnlijk tijdens het bouwrijp maken van het terrein voorafgaande aan de bouw van de huidige bebouwing.

Advies

Gezien het bovenstaande geven de resultaten van het onderzoek onvoldoende aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden. Niettemin blijft de zorgplicht onverminderd van kracht indien bij toekomstig graafwerk toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze direct gemeld dienen te worden bij de gemeente Vijfheerenlanden conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 & 5.11.

⁷ ArcheoPro, 'Burg. Hoeufftlaan 8-12, Vianen –definitief IVO-O, 21 september 2022.

4.9.4 Conclusie

De archeologische verwachting voor het plangebied op basis van het uitgevoerde onderzoek naar een lage verwachting wordt bijgesteld, en dat bescherming van archeologische waarden door middel van een dubbelbestemming archeologie niet langer noodzakelijk is. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' is daarom niet (meer) aanwezig op de verbeelding van het bestemmingsplan. De conclusie is dat het aspect archeologie niet in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.10 Cultuurhistorie

4.10.1 Beleid en regelgeving

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

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

4.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere objecten met een belangrijke cultuurhistorische waarde.

Wel vormt de Burg. Hoeufftlaan, samen met de naastgelegen Hogelandseweg, van oudsher een belangrijke verbindingroute tussen het oude Vianen/Hagestein en Lexmond. De Hogelandseweg liep in het verleden door tot aan de andere kant van het Merwedekanaal, in de richting van wat nu de Sportlaan heet. Momenteel loopt de Burg. Hoeufftlaan en Hogelandseweg dwars door de wijk Hogeland / Zederik en zijn nu ook nog een bepalend element in de stedenbouwkundige structuur van de wijk. In bijgaande figuur 16 is dit in beeld gebracht.

De overige straten sluiten aan op de Hogelandseweg. De Hogelandseweg als belangrijke historische laanstructuur wordt ondersteund door de platanen aan weerszijde van de weg.

Met het voorliggende plan wordt de genoemde structuur van de Burg. Hoeufftlaan en Hogelandseweg niet aangetast. Door de bouwvlakken ligt te laten verspringen op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt het verspringen van de gevel tussen nummer 6 en 8 aangenamer. Het straatbeeld wordt met deze gestapte verspringing juist versterkt.



Figuur 16 – De Burgemeester Jonkheer Hoeufftlaan en Hogelandseweg zijn twee historische lanen die al op oud kaartmateriaal te zien is

4.10.3 Conclusie

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

4.11 Kabels en leidingen

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

Binnen het projectgebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Ook in de nabijheid van het plangebied zijn geen leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig (zie hiervoor ook paragraaf 4.5 van deze

plantoelichting). Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.12 Verkeer en parkeren

4.12.1 Verkeer

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling van Burg. Jhr. Hoeufftlaan 8-12 zal het aantal woningen toenemen. Immers, er worden 2 bestaande winkelpanden (totaal 600 m² waarvan ca. 350 m² winkelvloer) met 3 woningen (1 vrijstaande woning, 1 koopappartement, 1 huurappartement) gesloopt. Hiervoor in de plaats worden maximaal 14 startersappartementen teruggebouwd. Dit betekent dat er ten opzichte van de bestaande situatie de winkelveorraad volledig wordt onttrokken en de woningvoorraad wijzigt, van 3 andere woonvormen naar maximaal 14 startersappartementen.

Volgens het 'Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren' dient bij een nieuw bouwplan te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij de parkeerbehoefte wordt bepaald aan de hand van de actuele kencijfers van het CROW.

Het CROW is een onafhankelijk kenniscentrum voor infrastructuur, openbare ruimte en verkeer en vervoer. Op grond van CROW-Publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren', waarin ook kencijfers voor de verkeersgeneratie van verschillende functies (waaronder wonen, winkelen) zijn aangegeven, blijkt dat voor:

- Woonwarenhuis / woonwinkels rekening gehouden moet worden met gemiddeld 9,75 motorvoertuigen per etmaal / per 100m² bvo;
- Een vrijstaande koopwoning rekening gehouden moet worden met gemiddeld 8,2 motorvoertuigen per etmaal / per woning.
- Een middelduur koopappartement rekening gehouden moet worden met gemiddeld 6,0 motorvoertuigen per etmaal / per woning.
- Een middel huurappartement rekening gehouden moet worden met gemiddeld 4,1 motorvoertuigen per etmaal / per woning.
- De startersappartementen (koop, appartement, goedkoop') rekening gehouden moet worden met gemiddeld 5,6 motorvoertuigen per etmaal / per woning.

Deze kencijfers zijn gebaseerd op de in de CROW gehanteerde uitgangspunten⁸.

In de bestaande situatie van het plangebied worden gemiddeld 76,8 verkeersbewegingen plaats per etmaal gegenereerd. In het beoogde woningbouwplan wordt de huidige situatie gesloopt en maximaal 14 woningen toegevoegd, betekent dit dat rekening gehouden moet worden met gemiddeld 78,4 verkeersbewegingen per etmaal in de beoogde situatie.

Netto vinden er na de planontwikkeling gemiddeld 1,6 meer verkeersbewegingen per etmaal plaats. Dit betreft een relatief kleine hoeveelheid extra verkeer, welke zonder problemen opgaat in het huidige verkeersbeeld van het omliggende wegennet, waaronder de Burg. Hoeufftlaan.

Als er naar de maximale verkeersbewegingen per etmaal wordt gekeken zijn er in de nieuwe situatie met 14 starterswoningen minder verkeersbewegingen voorzien

⁸ *Uitgegaan is van de genoemde categorie onder weinig stedelijk gebied, rest bebouwde kom (De voormalige kern Vianen wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'weinig stedelijk gebied')*

dan in de oude situatie mogelijk met ca. 350m² winkelruimte en 3 woningen. In de oude situatie met winkels moet volgens de kencijfers rekening worden gehouden met maximaal 85,5 verkeersbewegingen per etmaal. In de beoogde nieuwe situatie met 14 starterswoningen dient rekening gehouden te worden met max. 84 verkeersbewegingen per etmaal.

Provinciaal OV netwerk

Het Provinciaal beleid stelt dat planontwikkeling binnen het Provinciaal OV-netwerk geen bestemmingen en regels mag bevatten die de instandhouding en uitbreiding van het netwerk belemmeren. Dit bestemmingsplan omvat een planontwikkeling op eigen grond en behoud de openbare inrichting van de Burg. Hoeufftlaan. Dit bestemmingplan wijzigt niet de bestemming Verkeer zoals opgenomen in het Bestemmingsplan 'Kom Vianen'. Daarmee wordt de instandhouding en uitbreiding van het Provinciale OV-netwerk gewaarborgd.

4.12.2 Parkeren

De gemeente Vijfheerenlanden heeft voor het aspect parkeren gemeentelijk beleid vastgesteld in de vorm van de 'Nota Parkeernormen Vijfheerenlanden 2022-2030'. Deze nota is op 10 juni 2022 vastgesteld en juridisch verankerd met het Paraplubestemmingsplan 'wonen en parkeren'. Als gevolg hiervan geldt de meest actuele CROW publicatie dan wel gemeentelijk parkeerbeleid. De CROW-Publicatie 381 wordt gehanteerd voor de toetsing. In deze publicatie worden voor diverse functies minimale en maximale parkeerkencijfers getoond, afhankelijk waar de functie zal worden gerealiseerd. In relatie tot het voorliggende woningbouwplan aan de Burg. Hoeufftlaan wordt uitgegaan van de gemiddelde parkeerkencijfers, met de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en de categorie 'rest bebouwde kom'. En omdat de beoogde appartementen in de goedkope koopsector overeenkomen met respectievelijk de categorieën 'Koop, appartement, goedkoop' uit de CROW-publicatie, geldt de parkeernorm 1,6 parkeerplaats per woning.

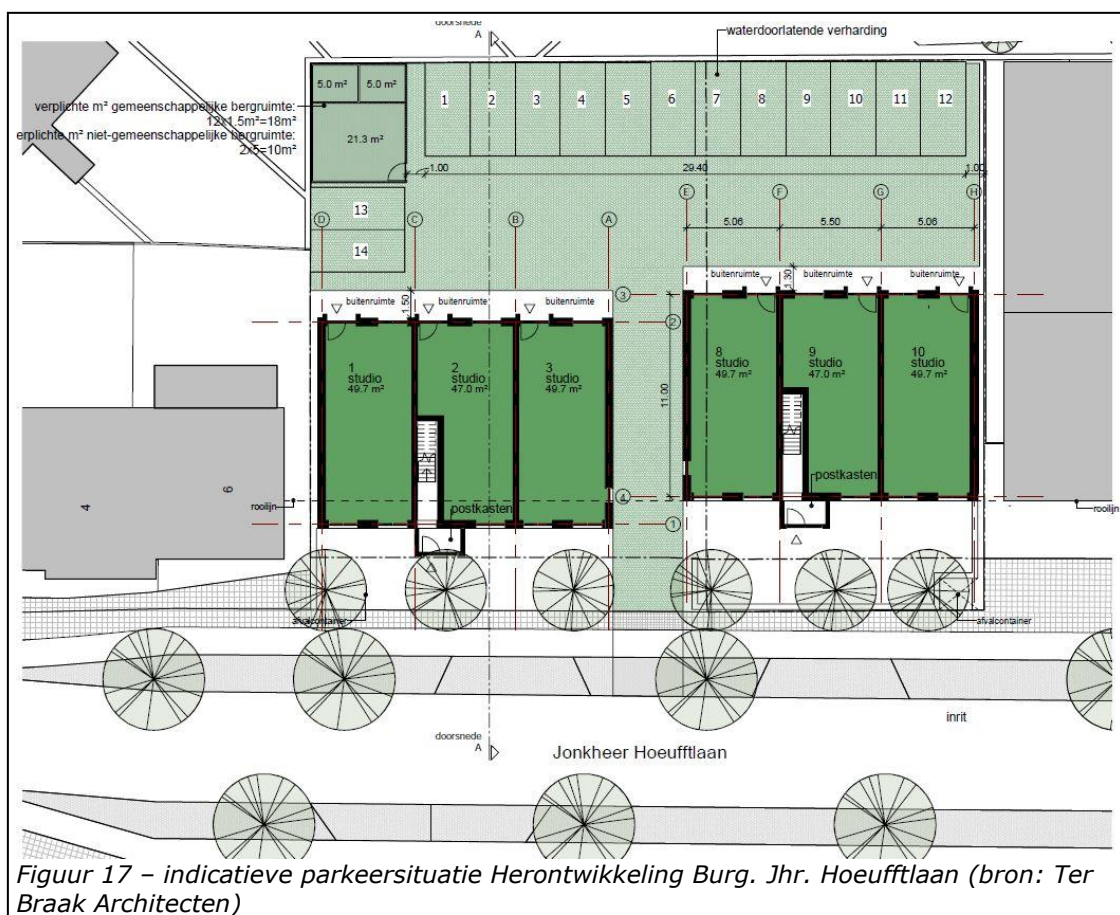
Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is afhankelijk van het aantal woningen en bedrijfsoppervlak binnen het plangebied. Uitgaande van de inrichtingsschets die momenteel bekend is worden er 14 appartementen beoogd. Dit betekent dat er minimaal 23 parkeerplaatsen (14x1,6) aanwezig dienen te zijn.

Nu is het zo dat er in de huidige situatie binnen het plangebied al 3 woningen (1 'koop, appartement, midden/goedkoop', 1 'huur appartement, midden/goedkoop' en 1 'koop/huur, huis, vrijstaand') en winkels (600 m² woonwarenhuis/woonwinkel) aanwezig zijn die 2 parkeerplaatsen op eigen terrein hebben en 5 in de openbare ruimte. Dit komt neer op 13 parkeerplaatsen die op overige openbare plekken in de omgeving werden gebruikt.

Om ervoor te zorgen dat het voorliggende plan geen extra parkeerdruk op de omgeving veroorzaakt, dienen er dus minimaal 5 parkeerplaatsen (23 p.p. minus 18 p.p.) binnen het plangebied/ op 'eigen terrein' te worden aangelegd. In bijgaande tabel 1 is dit in beeld gebracht.

Functie	Norm - parkeerplaats per woning of 100m² bvo	Aantal	Parkeervraag
Planontwikkeling			
Koop, Appartement, goedkoop	1,6	14	22,4
<i>Subtotaal</i>			23
Bestaand			
Woonwarenhuis / woonwinkel	1,95	6	11,7
Koop, Appartement, midden	1,9	1	1,9
Huur, Appartement, midden / goedkoop	1,4	1	1,4
Koop / huur, huis, vrijstaand	2,3	1	2,3
<i>Subtotaal</i>			18
Te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein (Saldo)			5

Tabel 1 – Overzicht benodigd aantal parkeerplaatsen planontwikkeling Burg. Hoeufftlaan 8-12 te Vianen



Figuur 17 – indicatieve parkeersituatie Herontwikkeling Burg. Jhr. Hoeufftlaan (bron: Ter Braak Architecten)

In de inrichtingsschets is hier invulling aan gegeven door op het achterterrein 14 parkeerplaatsen te situeren. In dit kader wordt ook verwezen naar figuur 17 van

deze plantoelichting. Daarmee wordt dus voldaan aan de parkeernorm die de gemeente hanteert en is het plan vanuit die optiek uitvoerbaar. Ook het definitieve stedenbouwkundig ontwerp zal hieraan moeten voldoen.

Ook zijn de regels uit de genoemde paraplubestemmingsplan in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan ook daadwerkelijk voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

4.12.3 Conclusie

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

4.13 Duurzaamheid

4.13.1 Algemeen

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

4.13.2 Wetgeving en beleid

Nationale wetgeving

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

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

Milieuprestatie Gebouw (MPG)

Vanuit het Bouwbesluit geldt de verplichting om bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van een gebouw. De verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en

kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m². Of dit ook voor betreffende bouwplannen zal gelden is dus afhankelijk van de exacte invulling. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen zal te zijner tijd een EPC-berekening aangeleverd worden. Voor de MPG kan er gekozen worden voor het uitvoeren van een berekening met bijvoorbeeld GPR-gebouw.

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid voor dit aspect is vastgelegd in de Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028. In dit beleid wordt ingegaan op ruimtelijke maatregelen inzake de klimaatverandering en anderzijds energiebesparing door het gebruik van duurzame energiebronnen te stimuleren.

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

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

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening behorende bij de structuurvisie is dan ook (in artikel 3.1 lid 3) als eis aan ruimtelijke plannen opgenomen dat binnen het stedelijk gebied de toelichting op het ruimtelijk plan een beschrijving bevat van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Tot ruimtelijke plannen behoren onder meer bestemmingsplannen, beheersverordeningen, of afwijking hiervan via omgevingsvergunning (2.12 eerste lid onderdeel a onder 3 Wabo).

Gemeentelijk beleid

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

Het gebruik van GPR wordt gratis door de gemeente beschikbaar gesteld.

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

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

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

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

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

4.13.3 Relatie met het plangebied

Met het voorliggende plan worden op initiatief van woningbouwvereniging LEKSTEDewonen 2 gedateerde winkelpanden met 2 bovenwoningen en 1 gedateerde vrijstaande woning gesloopt. Hiervoor in de plaats worden maximaal 14 woningen teruggebouwd (een combinatie van grondgebonden woningen en gestapelde woningen). De woningen zullen voldoen aan de uitgangspunten van BENG. Er zal gebruik gemaakt worden van een goede isolatie en duurzame materialen en installaties.

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

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

Het nieuwe woningbouwplan op de locatie Burg. Hoeufftlaan 8-12 staat niet geheel op zichzelf. Met de beoogde herontwikkeling wordt verder invulling gegeven aan de verduurzaming van de wijk Hogeland / Zederik, waarmee LEKSTEDewonen al sinds 2012 bezig is. Zo zijn er al verschillende plannen in de wijk gerealiseerd en afgerond:

- Sloop en nieuwbouw De Poorten van Oranje (opgeleverd in 2016);
- Kozijnvervanging en isoleren van diverse woningen Van den Brinkstraat e.o (opgeleverd in 2016-2019);
- Sloop en nieuwbouw voormalige hoogbouw aan de Stammershoefstraat (opgeleverd in 2018);
- Grootonderhoud en verduurzaming van de eengezinswoningen op de Stammershoefstraat, Hogelandseweg, Van Mourikstraat en Cambierstraat (opgeleverd in 2019);
- Verduurzaming vier woningen aan de Mr. M.C. van Hallstraat (opgeleverd eind 2019);
- Sloop en nieuwbouw hoek Stammershoefstraat – Hogelandseweg (ruimtelijke procedure).

4.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.14.1 Regelgeving

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten

dat betreft is aangegeven in het Besluit m.e.r. en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

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

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

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

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

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

4.14.2 Beoordeling plan

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

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

Met voorliggend bestemmingsplan wordt op de percelen aan de Burg. Hoeufftlaan 8-12 in Vianen een nieuw woningbouwplan mogelijk gemaakt. Het betreft een herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie waar de bestaande bebouwing wordt gesloopt en twee nieuwe appartementengebouwen worden gebouwd, met elk 7 nieuwe woningen. Ook wordt het achterliggende gebied heringericht, o.a. voor parkeren. Uitgegaan wordt van 14 nieuw te bouwen woningen op een locatie met een totale omvang van ca. 1.000 m². Daarmee blijft deze ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarden.

Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt, dient wel te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. Daarom zijn alle mogelijke milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling onderzocht en beschreven in een 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling'⁹. Deze notitie is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

⁹ mRO b.v., 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Woningbouw Burg. Jhr. Hoeufftlaan 8-12, Vianen', augustus 2023

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

4.14.3 Conclusie

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

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

5.1.1 Algemeen

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

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

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

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

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

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen.

SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012 verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

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

5.2 Opbouw regels en verbeelding

5.2.1 Regels

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

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

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

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

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

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

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), waar nodig aangevuld met de Basisregistratie Kadaster (BRK). De analoge verbeelding is op een schaal van 1:500 geplot.

5.3 Toelichting op de artikelen

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

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

Voor de bouwmogelijkheden aan en bij een woning is het bestemmingsplan van belang, maar ook het Besluit bouwvergunningvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb). In dit bestemmingsplan is daarom nauw aangesloten bij de systematiek van het Bblb. In hoofdlijnen komt die systematiek er op neer dat er aan de voorkant van de woning niet mag worden gebouwd, en dat er achter en naast de woning alleen mag worden gebouwd volgens de regels van het Bblb. Ook in dit bestemmingsplan is die hoofdlijn aangehouden, gelijk aan het bestemmingsplan 'Kom Vianen'. Aan de voorkant van de woning hebben de gronden de bestemming tuin gekregen en zijn er nauwelijks bouwmogelijkheden (met uitzondering van een erfafscheiding of een ander bouwwerk lager dan 1 meter). Naast en achter de woning hebben de gronden de bestemming 'Wonen - Gestapeld' en is bebouwing alleen toegestaan met inachtneming van de bouwregels.

Omdat de entree met balkon van de appartementengebouwen uitsteken in de tuin, is in de regels een bepaling opgenomen dat balkons en entrees ten behoeve van aangrenzende woningen zijn toegestaan waar dat op de verbeelding is aangeduid. Langs de voorgevels van de appartementengebouwen is daartoe een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-balkons en entrees' [sba-be] opgenomen.

Artikel 4 Wonen - Gestapeld

Deze bestemming is gelegd op de gronden waar de nieuwe woningen beoogd zijn. De situering uit de massastudie, zoals beschreven in paragraaf 2.3 zijn vertaald in de verbeelding en de daarop aangeduide bouwvlakken en maatvoering. In de regels zijn dezelfde uitgangspunten vervolgens verwoord, waarbij een duidelijke koppeling bestaat tussen verbeelding en regels.

De bijbehorende regels daarvoor zijn afgestemd op de regels van het bestemmingsplan 'Kom Vianen', maar wel toegesneden op de onderhavige ontwikkeling. Per bouwvlak is aangeduid hoeveel wooneenheden daar maximaal zijn toegestaan en wat de maximum goothoogte en bouwhoogte mag zijn. Hoofdgebouwen zijn alleen binnen het bouwvlak toegestaan en bijbehorende bouwwerken (zoals schuurtjes en bergingen) daar ook buiten.

In verband met de flexibiliteit (bij de aanvraag omgevingsvergunning) is ter hoogte van de entree van de appartementengebouw een specifieke bouwaanduiding opgenomen. Hiermee bestaat de mogelijkheid om deze gebouwen langs de voorgevel het hoofdgebouw te situeren. Wel zijn de afmetingen (horizontale diepte en breedte) in de regels vastgelegd.

Beroep en bedrijf aan huis

Tot de woonfunctie kunnen ook aan huis verbonden beroepen of bedrijfsactiviteiten aan huis worden gerekend. In de bestemmingsomschrijving is daarom expliciet bepaald dat aan huis verbonden beroepen of bedrijfsactiviteiten aan huis op de begane grond zijn toegestaan. Deze mogelijk is afgestemd op de regeling voor beroep en bedrijf aan huis die binnen de gemeente Vijfheerenlanden gebruikelijk is.

Om te voorkomen dat de beroeps- of bedrijfsuitoefening de woonfunctie zou kunnen overheersen, is deze aan een maximale maatvoering gebonden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

De anti-dubbeltelbepaling beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan.

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

In dit artikel is een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen, afgestemd op de regeling die binnen de gemeente gebruikelijk is.

Ditzelfde geldt voor een regeling voor de overschrijding van de bouwgrenzen voor ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo. In deze bepaling is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt.

Ook zijn in dit artikel regels voor parkeren opgenomen.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

Binnen dit artikel is de gebiedsaanduiding 'milieuzone' opgenomen, waarmee een boringsvrije zone voor de instandhouding en bescherming van de kleilaag diep in de bodem ten behoeve van de drinkwatervoorziening is geregeld.

Deze 'milieuzone' is uitsluitend ter signalering in het bestemmingsplan opgenomen door deze op de plankaart te zetten en in de planregels te melden dat er binnen deze zone regels gelden ingevolge de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht. De feitelijke bescherming geschiedt dus via de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht. Het bestemmingsplan zelf verbindt daaraan geen beperkingen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

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

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

Artikel 10 Overige regels

In dit artikel zijn regels opgenomen inzake wettelijke regelingen waarnaar verwezen wordt in de regels. Tevens wordt hier de regels omtrent het gemeentelijk parkeerbeleid vastgelegd voor het plangebied.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

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

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

Artikel 12 Slotregel

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

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van de gronden behorend bij de percelen aan de Burg. Jhr. Hoeufftlaan 8-12 in de kern Vianen mogelijk. Er wordt voorzien in een nieuw woningbouwplan waarbij tevens de herinrichting van het aangrenzende terrein in verband met parkeren is voorzien.

De beoogde ontwikkeling is een initiatief van woningbouwvereniging LEKSTEDewonen op eigen gronden. LEKSTEDewonen neemt daarbij de financiële verantwoordelijkheid.

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

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Voorbereidingsfase

7.1.1 Participatieproces

Het plan voor de beoogde herontwikkeling van het terrein aan de Burg. Jhr. Hoeufftlaan 8-12 in Vianen is als onderdeel van het communicatie- en participatieproces door de initiatiefnemer op verschillende momenten voorgelegd en besproken met omwonenden.

Het participatieproces begon nadat LEKSTEDewonen de panden had verworven. Er zijn gesprekken gevoerd met een aantal direct omwonenden, waarin de aankoop en de ideeën voor sloop/nieuwbouw werden toegelicht.

Na de eerste uitwerking van de plannen werden de omwonenden op 12 oktober 2020 per brief geïnformeerd. De omwonenden waren onder andere bewoners van de Hoeufftlaan 2-32 (even) en 33-57 (oneven) en de Hogelaandseweg 1-21. Vanwege coronabeperkingen vond de communicatie op deze manier plaats. Na het ontvangen van reacties werd op 14 en 15 december 2020 een spreekuur gehouden waar omwonenden op afspraak de plannen konden bespreken en toelichting ontvingen, samen met een memo voor omwonenden.

Het plan werd vervolgens aangepast aan de hand van gesprekken met de gemeente en ter inzage gelegd voor een voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Tijdens deze periode konden omwonenden informatie ontvangen, voornamelijk telefonisch of mondeling, waarbij hun vragen werden beantwoord.

Zo zijn de genoemde omwonenden voorzien van recente informatie, waaronder een brief, een memo met antwoorden op veelgestelde vragen uit december 2020, en een nieuwsbrief met impressies van de beoogde nieuwbouw en een korte toelichting.

7.1.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

Vooroverlegreactie Provincie Utrecht

Het voorliggende bestemmingsplan "Burg. Jhr. Hoeufftlaan 8-12, Vianen" geeft geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Omgevingsvisie Provincie Utrecht en geborgd in de bijbehorende Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht.

Reactie gemeente

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Vooroverlegreactie Waterschap Rivierenland.

Het toegezonden concept ontwerp bestemmingsplan "Burg. Jhr. Hoeufftlaan 8-12, Vianen" geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Vooroverlegreactie Veiligheidsregio Utrecht.

De veiligheidsregio heeft een opmerking op het plan, alsook voorstellen voor verbetering van het plan. Dit heeft de organisatie vertaald tot een advies.

Toelichting

- Er wordt vastgesteld dat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de rijksweg A2. Op deze weg kan een ongeval plaatsvinden waarbij toxische vloeistoffen vrijkomen die een toxische wolk kunnen veroorzaken. De effecten van een toxische wolk kunnen tot op een afstand van 880 meter dodelijk zijn. Omdat de ontwikkeling plaatsvindt op een afstand van meer dan 200 meter van de rijksweg A2 kan echter worden volstaan met een beknopte verantwoording van het groepsrisico, op basis van artikel 7 van het Bevt. In het advies wordt ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp alsmede de mogelijkheden tot zelfredzaamheid in het plangebied in het kader van de beknopte verantwoording van het groepsrisico.

Reactie gemeente

Het advies van de veiligheidsregio is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Om te voldoen aan het advies dient de bestaande primaire bluswatervoorzieningen aan de Burg. Hoeufftlaan zodanig uit te breiden dat er op maximaal 40 m van de appartementen bluswater kan worden onttrokken met een capaciteit van ten minste 30 m³/h (conform art. 6.30 van het Bouwbesluit 2012). Hiervoor wordt met de gemeente een overeenkomst vastgelegd.

7.2 Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

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

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Burg. Jhr. Hoeufftlaan 8-12, Vianen' met ingang van 28 april 2023 tot en met donderdag 8 juni 2023 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn géén zienswijzen ingediend.

7.3 Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan

Er zijn enkele ambtshalve aanpassingen in het plan aangebracht. Dit betreffen drie aanvullingen op de toelichting van het bestemmingsplan, die derhalve als niet-juridische wijzigingen worden aangemerkt.

Er is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De notitie met uitgangspunten en berekeningsresultaten is als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd. De resultaten van de berekening zijn tevens verwoord in paragraaf 4.8.2 van de toelichting. De Aanmeldnotitie vormvrije mer beoordeling is aangevuld op de bevindingen uit de stikstofberekening.

Verder is een onderbouwing aan het onderbouwing aan het convenant duurzame woningbouw opgenomen in paragraaf 4.13.3 van de toelichting. Tot slot is het participatieproces opgenomen in paragraaf 7.1.1 van de toelichting.

7.4 Vaststelling

De aanvullingen betreffen niet-juridische wijzigingen van het plan. Het plan zal om die reden niet-gewijzigd worden vastgesteld door de gemeenteraad. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Quicksan Wet natuurbescherming

Bijlage 4 Notitie stikstofdepositieberekening

Bijlage 5 Vleermuis- en broedvogelonderzoek

Bijlage 6 Vergunningscheck Digitale watertoets

Bijlage 7 Archeologisch onderzoek

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

