

TOELICHTING

VAN HET

BESTEMMINGSPLAN

**STAMMERSHOEFSTRAAT-HOGELANDSEWEG,
VIANEN**

GEMEENTE VIJFHEERENLANDEN

Opdrachtnummer : 99.456

IDnr. : NL.IMRO.1961.bpVistamenhoge-VA01

Datum : december 2021

Versie : 9

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 10 februari 2022

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	4
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	4
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	4
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	6
1.4	LEESWIJZER	7
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	9
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	9
2.2	NIEUWE SITUATIE	14
3	BELEIDSKADER	19
3.1	INLEIDING	19
3.2	RIJKSBELEID	19
3.3	PROVINCIAAL BELEID	21
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	23
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	28
4.1	GELUID	28
4.2	LUCHTKWALITEIT	31
4.3	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	34
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	35
4.5	BODEM	38
4.6	WATER	39
4.7	ECOLOGIE	44
4.8	ARCHEOLOGIE	49
4.9	CULTUURHISTORIE	51
4.10	KABELS EN LEIDINGEN.....	53
4.11	VERKEER EN PARKEREN.....	53
4.12	DUURZAAMHEID	55
4.13	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	57
5	JURIDISCHE ASPECTEN	59
5.1	INLEIDING	59
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	60
5.3	TOELICHTING OP DE ARTIKELN	60
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	64
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	65
7.1	VOORBEREIDINGSFASE	65
7.2	TER INZAGE LEGGING ONTWERPBESTEMMINGSPLAN.....	67

Bijlagen bij de toelichting:

1. Alcedo B.V. "Inbreidingsplan Hogelandseweg en Stammershoefstraat te Vianen - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï", 6 maart 2020, 9 november 2020;
2. Van der Poel B.V., 'Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van: Stammershoefstraat en Hogelandseweg te Vianen', 5 maart 2020;
3. EcoTierra – ecologisch adviesbureau, 'Hogelandseweg/ Stammershoefstraat te Vianen - Quickscan flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming', 10 maart 2020;
4. EcoTierra – ecologisch adviesbureau, 'Hogelandseweg/Stammershoefstraat te Vianen - Nader onderzoek naar vleermuizen, Gierzwaluw en Huismus', 16 oktober 2020.
5. Resultaten en samenvatting digitale watertoets, 5 maart 2020.
6. ArcheoPro, 'Stammershoefstraat - Hogelandseweg, Vianen - Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek en karterend booronderzoek', (Archeologisch rapport Nr 20009), 7 april 2020;
7. mRO b.v., 'Beeldkwaliteitsplan Stammershoefstraat – Hogelandseweg, Vianen, 21 mei 2021;
8. mRO bv, 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Stammershoefstraat - Hogelandseweg te Vianen, november 2020;
9. Nota beantwoording van zienswijzen.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Woningbouwvereniging LEKSTEDewonen uit Vianen is voornemens om de woonpercelen gelegen op de hoek van de Stammershoefstraat – Hogelandseweg in Vianen te herontwikkelen.

De vijf woningen aan de Stammershoefstraat 2 t/m 10 voldoen bouwkundig en qua uitrusting namelijk niet meer aan de huidige eisen en wensen van deze tijd. Deze woningen worden daarom gesloopt. In overleg met de gemeente Vijfheerenlanden is besloten om ook het direct achterliggende terrein, welke in gebruik is als volkstuin en waar het gebouw van De Vogelvriend staat, bij de herontwikkeling te betrekken. Om het plan nog meer te optimaliseren worden ook de drie grondgebonden woningen aan de Hogelandseweg 64 t/m 68 meegenomen in het plan. Met deze herontwikkeling wordt verder invulling gegeven aan de verduurzaming van de wijk Hogeland/ Zederik, waarmee LEKSTEDewonen al sinds 2012 bezig is.

Inmiddels heeft initiatiefnemer zijn plannen met omwonenden besproken en op basis daarvan een voorontwerp bouwplan uitgewerkt. Het beoogde bouwplan past niet binnen de regels voor deze locatie in het geldende bestemmingsplan 'Kom Vianen'.

Om binnen de planlocatie nieuwe woningen voor een bredere doelgroep te kunnen bouwen, en waarbij ook een herinrichting van het aangrenzende terrein mogelijk wordt gemaakt, dient een planologische procedure te worden doorlopen. Het voorliggende bestemmingsplan 'Stammershoefstraat - Hogelandseweg, Vianen' voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

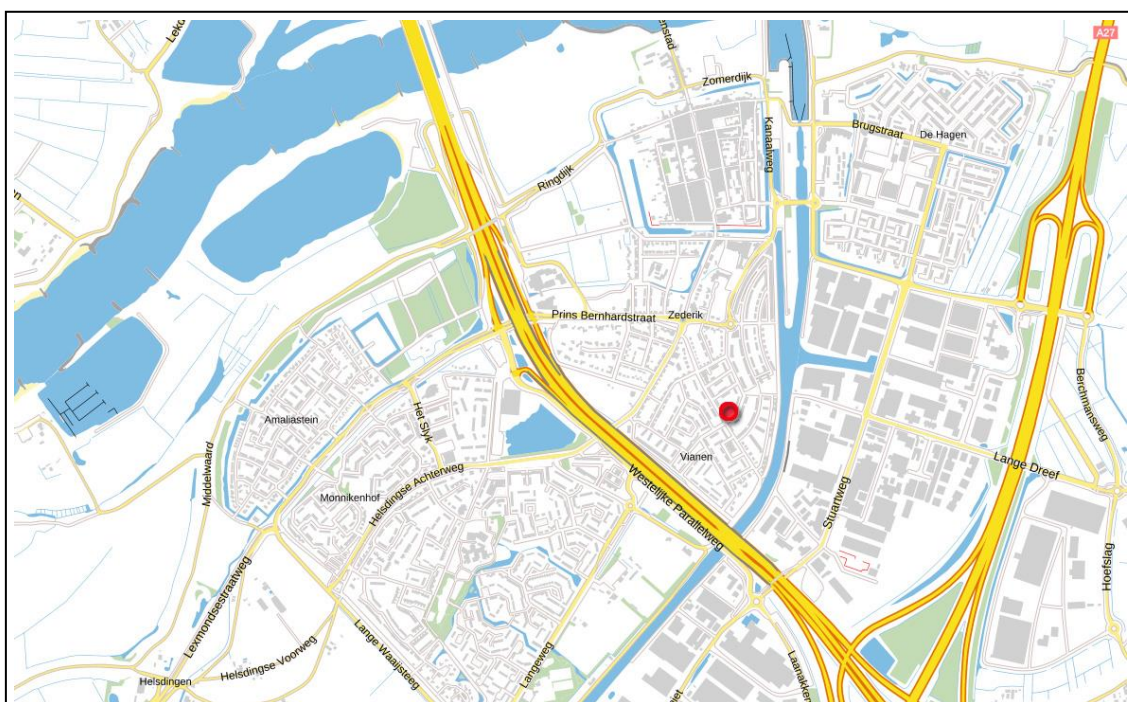
De planlocatie ligt in de wijk Hogeland/Zederik als onderdeel van de bebouwde kom van Vianen, op de hoek van de Stammershoefstraat – Hogelandseweg.

Het plangebied heeft betrekking op twee percelen, kadastraal bekend onder gemeente Vianen, sectie B, nummers 6707, 6708 (gedeeltelijk) en 7811 (gedeeltelijk), en heeft een omvang van ca. 2.570 m².

Daarbij wordt opgemerkt dat het perceel met nr. 6708 in eigendom is van initiatiefnemer LEKSTEDewonen. Het direct aangrenzende en achterliggende perceel met nr. 6707, alsook het deel van het perceel met nr. 7811 dat grenst aan de Stammershoefstraat, is in eigendom van de gemeente Vijfheerenlanden.

Het gebied ligt in een woonwijk en wordt in het noordwesten, noorden en noordoosten begrensd door zij- en achtertuinen / erven behorend bij de grondgebonden rijwoningen aan respectievelijk de Hogelandseweg, Van Maurikstraat en Stammershoefstraat. In het zuidwesten wordt het plangebied begrensd door de Hogelandseweg. Een bestaand voetpad met daaraan grenzend een relatief brede groenstrook parallel aan de Stammershoefstraat zorgt voor een begrenzing in het zuidoosten.

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)

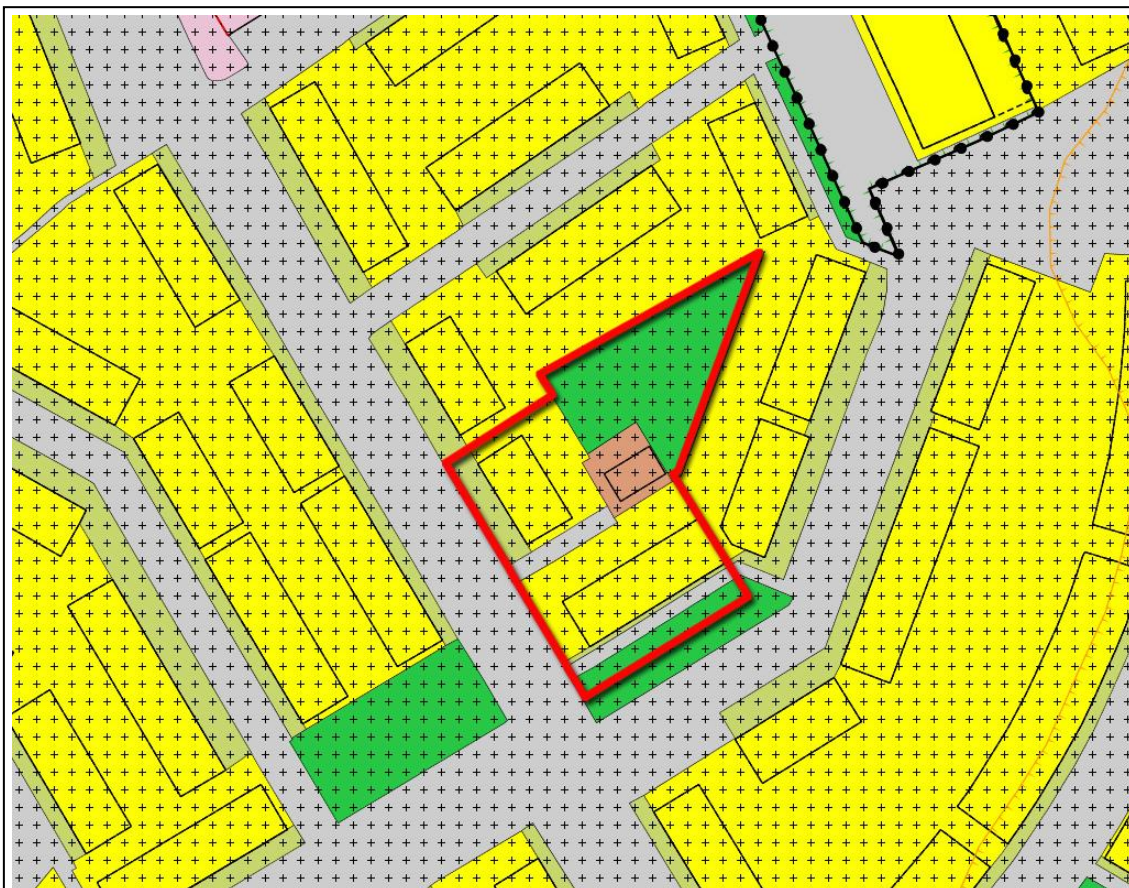


Figuur 2 – Begrenzing plangebied op een luchtfoto, in combinatie met de kadastrale kaart (bron: PDOK viewer)

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, in combinatie met het 'Reparatieplan bijgebouwen' (vastgesteld op 27 november 2018). In figuur 3 is een uitsnede van de bijbehorende verbeelding 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 woningen en de direct aangrenzende gronden aan de voorzijde hebben de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' als bedoeld in artikel 19 en 15 van de bijbehorende regels. De gronden zijn daarmee bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis, en de daarbij behorende tuinen en erven. De woningen (hoofdgebouwen) zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak. Daarbij is het maximum aantal toegestane woningen ook aangeduid; binnen het bouwvlak aan de Stammershoefstraat bedraagt dit 5 woningen en binnen het bouwvlak aan de Hogelandseweg 3 woningen. Dit mogen geen gestapelde woningen zijn. De maximum toegestane goot- en bouwhoogte van de woningen bedraagt 6 respectievelijk 10 meter. Buiten

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

de bouwvlakken is per woning maximaal 60 m² aan bijgebouwen toegestaan met een maximum toegestane goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 4,5 meter. Het gebouw van De Vogelvriend en direct aangrenzende gronden, gelegen aan de Hogelandseweg 68a, hebben de bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 11). Daarmee zijn de gronden bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder begrepen: gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, religie, bibliotheken, openbare dienstverlening, en verenigingsleven. De maximum toegestane bouwhoogte van gebouwen bedraagt 4 meter. Het pad naar 'De Vogelvriend' en de gronden daar direct achter zijn bestemd als 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Groen'. Gebouwen zijn hier niet toegestaan.

Verder geldt er voor het gehele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -2', ter bescherming van de ter plaatse aanwezige hoge archeologische verwachtingswaarde. Volgens deze dubbelbestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht, dan wel dient er met een archeologisch rapport aangetoond te worden dat de archeologische waarden daardoor niet worden aangetast. Er heeft een inventariserend veld-, bureau- en karterend booronderzoek plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat er geen archeologische waarden worden aangetast met het beoogde bouwplan. Hier wordt verder op ingegaan in hoofdstuk 4.8 van deze toelichting.

Tot slot ligt er ook over het gehele plangebied een gebiedsaanduiding 'milieuzone'. Deze aanduiding heeft een meer signalerende functie, de voormalige Provinciale Milieuverordening was hierin leidend. Binnen deze zone, een zogenaamde boringsvrije zone voor de instandhouding en bescherming van drinkwater, zijn grondwerkzaamheden op een diepte van 40 meter of meer niet toegestaan.

1.3.2 Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Het plan omvat de sloop van de bestaande grondgebonden woningen en het gebouw van 'De Vogelvriend', in combinatie met het verwijderen van de volkstuinen. Hiervoor wordt een nieuw woningbouwplan ontwikkeld. De bouwregels van de huidige woonbestemming (situering bouwvlakken, toegestane bouwhoogte, aantal woningen, en uitsluitend grondgebonden woningen), in combinatie met de bestemmingsomschrijving van de maatschappelijk- en groenbestemming, 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

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).

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Het plangebied in de omgeving

De planlocatie is gesitueerd op de hoek van de Stammershoefstraat - Hogelandseweg en maakt onderdeel uit van de bestaande stedelijke structuur van Vianen, specifiek de wijk Zederik.

Zederik is een naoorlogse uitbreidingswijk van de kern Vianen en is gebouwd in meerdere fasen. De buurt wordt onder andere begrensd door de Louise Christinestraat, Wilhelminastraat, Stammershoefstraat en Prins Bernhardstraat. De bebouwing 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. Naast grondgebonden woningen komen incidenteel ook gestapelde woningen voor. Dit is vooral aanwezig aan de Stammershoefstraat, noordoostelijk van het plangebied, waar LEKSTEDewonen recent een nieuw woningbouwplan heeft afgerond. Het betrof eveneens een herstructureringsproject.

In de wijk Zederik overheerst de woonfunctie. Alleen aan de Burg. Jonkheer Hoeufftlaan komen meer structureel ook andere functies voor. 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. Dit geldt ook voor de Stammershoefstraat en de Hogelandseweg.

2.1.2 Het plangebied

Het plangebied zelf heeft betrekking op de woningen en bijbehorende percelen / tuinen gelegen aan de Stammershoefstraat 2 t/m 10 en de Hogelandseweg 64 t/m 68, alsook het direct achterliggende terrein.

Bebouwing

De woningen aan de Stammershoefstraat bestaan uit een woonblok van vijf (senioren)woningen en is uitgevoerd in één bouwlaag met een kap. De woningen zijn met de voorzijde op een relatief brede groenstrook georiënteerd die parallel aan de Stammershoefstraat loopt. De afstand tot aan de weg (Stammershoefstraat) is daardoor met ruim 12 meter relatief groot. Dit in tegenstelling tot de afstand met de aangrenzende woonpercelen aan de oostzijde van het plangebied, aangezien het woonblok ter plaatse tot in de erfgrans is gebouwd. Hierdoor staat het woonblok binnen het plangebied erg dicht op de bestaande hoekwoning (Stammershoefstraat 12) van het belendende woonblok.

De woningen aan de Hogelandseweg bestaan uit een woonblok van drie woningen, welke is uitgevoerd in twee bouwlagen met een kap. De voorgevelrooilijn loopt

evenwijdig aan de straat, alsook in het verlengde met de bestaande zijgevel van de woning Stammershoefstraat 2.

Het binnenterrein

Op het direct achterliggende terrein, gelegen aan de Hogelandseweg 68a, staat een gebouw dat in gebruik is door de vogelvereniging 'De Vogelvriend'. Dit gebouw bestaat uit één bouwlaag met een kap en is te bereiken via een bestaand pad tussen de woningen Stammershoefstraat 2 en Hogelandseweg 68. Het overige deel van het 'binnenterrein' is in gebruik als volkstuin. Deze volkstuinen zijn eveneens via het reeds genoemde pad te bereiken.

Bomen/groen

In het plantgebied zijn geen bomen aanwezig. De laanbomen langs de Hogelandseweg blijven behouden. Het binnenterrein is deels in gebruik bij een volkstuinvereniging. Dit gebruik zal moeten wijken om de parkeervoorzieningen aan te leggen. Het resterende deel wordt ingericht als openbaar groen met passende beplanting.

Parkeren

Binnen het plangebied is geen mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren. Hiervoor dienen de bestaande openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving te worden aangewend. Het betreft bestaande parkeerstroken ('langsparkeren') in de aangrenzende woonstraten.

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



Figuur 4 – Luchtfoto ter hoogte van het plangebied in relatie tot de directe omgeving



Figuur 5 – Foto plangebied, gezien vanaf de hoek Stammershoefstraat (rechts) en de Hogelandseweg (links) (bron: Google Streetview)



Figuur 6 – Foto van de bestaande en te slopen woningen binnen het plangebied, gezien vanaf de Hogelandseweg, ter hoogte van het bestaande pad richting het gebouw van De Vogelvriend en de volkstuinen (bron: Google Streetview)



Figuur 7 - Foto van het bestaande (en te slopen) gebouw van 'De Vogelvriend', met aan de rechterzijde het bestaande pad (bron: EcoTierra)



Figuur 8 - Foto van de bestaande volkstuinen in het achterliggende terrein (bron: EcoTierra)

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Het initiatief

Zoals reeds in hoofdstuk 1 van deze plantoelichting is aangegeven, wordt met het voorliggende plan ingezet op de herstructurering van een binnenstedelijke locatie aan de Stammershoefstraat, hoek Hogelandseweg in de kern Vianen.

Op initiatief van woningbouwvereniging LEKSTEDewonen worden 8 bestaande grondgebonden woningen gesloopt. Ook het bestaande gebouw van De Vogelvriend wordt gesloopt en de aangrenzende volkstuinen worden verwijderd. Hiervoor in de plaats worden maximaal 20 woningen teruggebouwd (een combinatie van grondgebonden woningen en gestapelde woningen) en wordt ook voorzien in parkeerplaatsen en ontsluiting van het terrein.

Het nieuwe woningbouwplan op de locatie Stammershoefstraat-Hogelandseweg 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).

De volgende fase van de verduurzaming van de wijk is de herontwikkeling van de locatie Stammershoefstraat 2 t/m 10 en Hogelandseweg 64 t/m 68 en 68a.

2.2.2 Ruimtelijke uitgangspunten

Voor het projectgebied is nog geen definitieve verkaveling van het nieuwe woongebied bekend. Dit is aan de ontwikkelende partij, in opdracht van en samenwerking met LEKSTEDewonen. Vanuit LEKSTEDewonen is daarbij wel aangegeven dat er rijwoningen aan de Hogelandseweg worden voorzien, ter hoogte van de drie bestaande rijwoningen. Aan de zijde van de Stammershoefstraat worden appartementen beoogd. Het binnenterrein, dat in eigendom is van de gemeente, wordt gebruikt ten behoeve van het parkeren. In figuur 9 is hier een visualisatie van weergegeven, in de vorm van het inrichtingsplan. Deze parkeeroplossing dient mee ontworpen te worden. In paragraaf 4.11.2 van deze toelichting zal dieper in worden gegaan op het onderdeel parkeren.

Verder heeft de gemeente een aantal (ruimtelijke) uitgangspunten opgesteld die bij de herontwikkeling van het gebied in acht genomen moeten worden:

- Voldoende afstand houden tussen de bouwblokken (o.a. daglicht/ licht, lucht en ruimte).
- De oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur respecteren;
 - Bouwen van de binnenterreinen ligt niet voor de hand;
 - Bouwen langs de bestaande wegenstructuur;

- Afstand tussen de bouwblokken en gerelateerd aan hoogten van de bouwblokken.
- Financiële haalbaarheid van het plan, voldoende aantal wooneenheden/appartementen opnemen;
- De nieuwe gevels moeten passen in het straatbeeld.
- Met het toevoegen van nieuwe woningen moet rekening gehouden worden met extra parkeerplaatsen. Zie in dit kader ook paragraaf 4.11 van deze plantoelichting. Deze parkeerplaatsen dienen binnen het plangebied te worden gerealiseerd, waarbij rekening gehouden moet worden dat een aandeel langs de openbare weg dient te worden gerealiseerd.

2.2.3 Inrichtingsplan

Ten behoeve van de beoogde woningbouwontwikkeling is een concept inrichtingsplan opgesteld dat uitgaat van maximaal 20 woningen. In figuur 9 is het voorlopig ontwerp hiervan in beeld gebracht. Het plan bestaat uit:

- 5 aaneengebouwde grondgebonden woningen (rijwoningen) aan de zijde van de Hogelandseweg in 2 lagen met een kap;
- Een gebouw met 15 appartementen op de hoek Stammershoefstraat – Hogelandseweg georiënteerd op zowel de Stammershoefstraat als de Hogelandseweg.



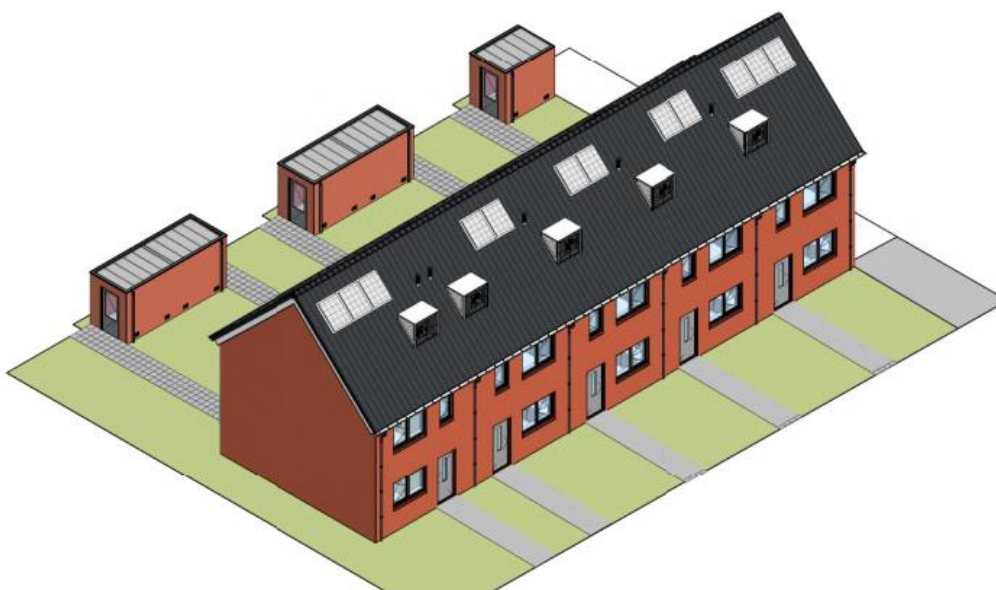
Er is bewust gekozen om de gestapelde woningen (appartementen) op de hoek van de twee bestaande straten te situeren. Door dit type woningen kan een markant gebouw ontworpen worden, bestaande uit maximaal 3 bouwlagen. Het gebouw

dient daarbij op zowel de Stammershoefstraat alsook op de Hogelandseweg georiënteerd te zijn, wat de beeldkwaliteit ten goede komt.



*Figuur 10 – Ter illustratie het gebouw met de appartementen
(bron: Architecten Loor en Verkuil)*

De rijwoningen kunnen uitgevoerd worden in twee bouwlagen met een kap. In het voorliggende concept-plan is op het direct achterliggende terrein voorzien in een parkeerterrein die ruimte biedt aan 21 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden in oostelijke richting ontsloten op de Stammershoefstraat.



Figuur 11 – Ter illustratie de rijwoningen (bron: Architecten Loor en Verkuil)

2.2.4 Planologische vertaling

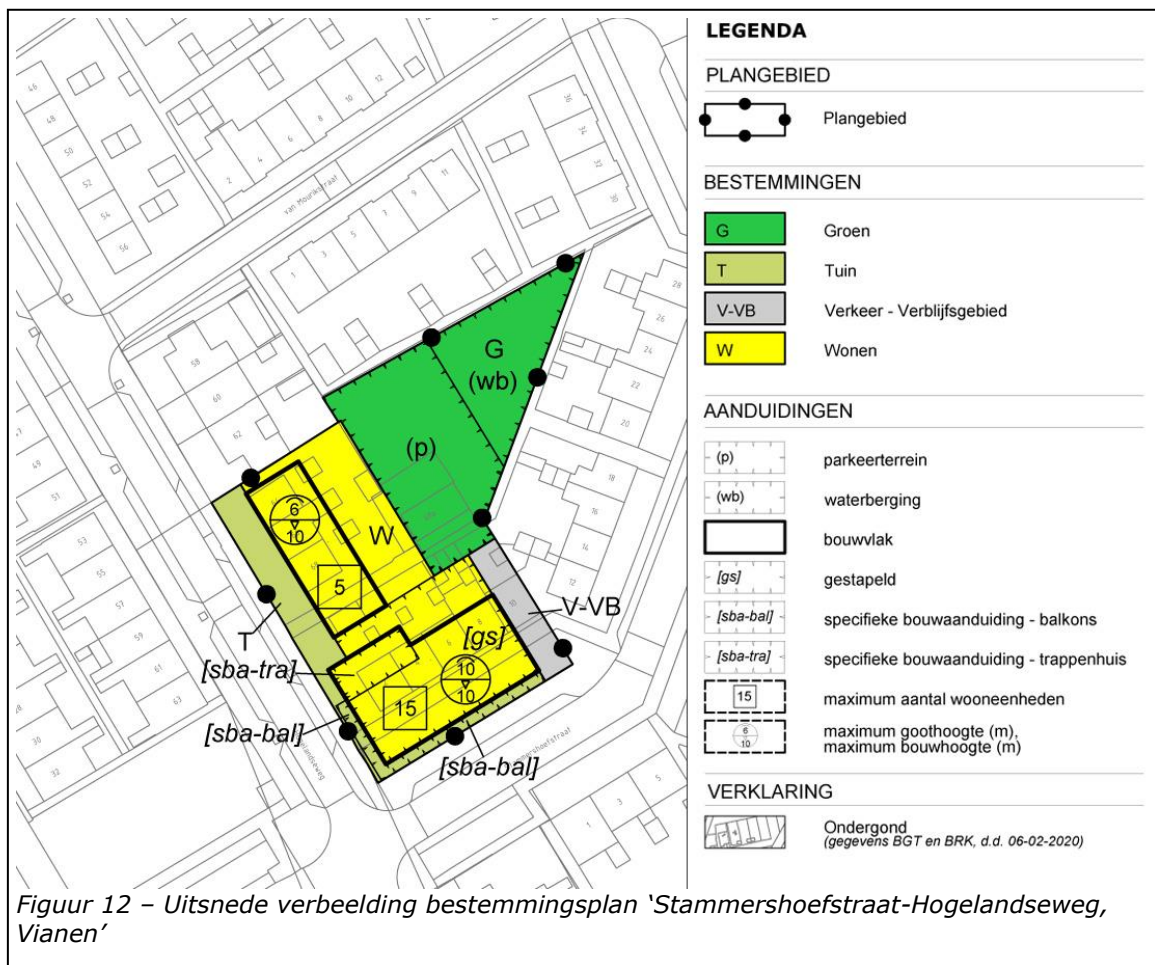
De beoogde nieuwe woningen met het erf en de bijbehorende bouwwerken krijgen de bestemming 'Wonen'. De regels daarvoor zijn afgestemd op de regels van het bestemmingsplan 'Kom Vianen' maar op maat bestemd voor de onderhavige ontwikkeling. Het appartementengebouw heeft een bouwaanduiding 'gestapeld' [gs] gekregen. Alleen ter plaatse van deze aanduiding zijn gestapelde woningen toegestaan. Per bouwvlak is aangeduid hoeveel wooneenheden daar maximaal zijn toegestaan en wat de maximum goothoogte en bouwhoogte is. 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 het appartementengebouw (het trappenhuis) een specifieke bouwaanduiding opgenomen, te weten 'specifieke bouwaanduiding – trappenhuis' [sba-tra]. Hiermee bestaat de mogelijkheid om dit deel van het gebouwen verder van de Hogelandseweg te situeren. Wel zijn de afmetingen (horizontale diepte en breedte) in de regels vastgelegd.

De gronden voor de voorgevel hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. Omdat de balkons van het appartementengebouw oversteken boven deze voortuin is daarvoor een specifieke regeling opgenomen in de bestemming 'Tuin'. Op de verbeelding zijn deze gronden daartoe aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding-balkons' [sba-bal].

De toegangsweg naar het binnenterrein heeft net zoals in het geldende bestemmingsplan 'Kom Vianen' de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' gekregen. Hiermee is de auto-ontsluiting van het binnenterrein mogelijk.

Het binnenterrein zelf heeft net als in het geldende bestemmingsplan 'Kom Vianen' de bestemming 'Groen' gekregen. Daarbinnen zijn paden gewoon toegestaan, maar is parkeren alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' (p). In dit gebied kan ook de waterberging worden gerealiseerd. Zie daartoe de gelijkkluidende aanduiding.

In figuur 12 is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan weergegeven.



Om ook de beeldkwaliteit te borgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat als bijlage achter deze toelichting is opgenomen.

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 3.1.2.

Relatie met het plangebied

Het beoogde nieuwe woningbouwplan betreft een herstructurering van een binnenstedelijke locatie aan de Stammershoefstraat-Hogelandseweg in de kern

Vianen en past daarmee goed bij punt vijf van de NOVI, namelijk 'Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woningbehoeften'. De vijf woningen aan de Stammershoefstraat 2 t/m 10 voldoen bouwkundig en qua uitrusting namelijk niet meer aan de huidige eisen en wensen van deze tijd. Deze woningen worden daarom gesloopt. Hiervoor in de plaats worden maximaal 20 woningen teruggebouwd (een combinatie van grondgebonden woningen en gestapelde woningen). Om het plan nog meer te optimaliseren worden ook de drie grondgebonden woningen aan de Hogelandseweg 64 t/m 68 meegenomen in het plan. 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:

- Rijkswaagen;
- 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

Als onderdeel van de beoogde herstructurering die in voorliggend bestemmingsplan planologisch mogelijk wordt gemaakt, worden 8 bestaande grondgebonden woningen gesloopt, alsmede een gebouw van de duivenvereniging. Hiervoor in de plaats worden maximaal 20 woningen teruggebouwd (een combinatie van grondgebonden woningen en gestapelde woningen). Met deze nieuwe woningen wordt echter geen nieuw beslag gelegd op schaarse ruimte. Het gaat om de herstructurering van een bestaande woonlocatie in bestaand stedelijk gebied. Op deze bestaande stedelijke woonlocatie wordt een aantal bestaande grondgebonden woningen vervangen door een 3-laags woongebouw met appartementen. Met deze herstructurering wordt schaarse ruimte zorgvuldig benut. Daar komt bij dat de 12 extra woningen bijdragen aan de woningbouwopgave van de gemeente conform de behoefte zoals in de Woonvisie Vijfheerenlanden 2020-2025 opgenomen. De beoogde ontwikkeling met 12 extra woningen op een bestaande woningbouwlocatie in het stedelijke gebied is in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking.

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 ruimte vraag 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 meebrengen.

3.3.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

Gelijktijdig met de hiervoor genoemde Omgevingsvisie is de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht vastgesteld. Ook de Interim Omgevingsverordening is vanaf 1 april 2021 in werking getreden.

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

stedelijk gebied', alsook het thema 'Water' heeft betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan.

Wonen

Voor het thema 'Wonen' is vooral Artikel 9.15 (Instructieregel verstedelijking) van belang. Aangezien de planlocatie op de hoek Stammershoefstraat-Hogelandseweg 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 herstructurering 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 20 woningen in verschillende woningtypen (5 grondgebonden huurwoningen in de vrije sector en 15 appartementen in de sociale huursector). 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.

Bovendien geldt op grond van artikel 4.1 van de Omgevingsverordening ('Instructieregel bereikbaarheid') dat bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ingegaan moet worden op het aantal verplaatsingen die deze ruimtelijke ontwikkeling tot gevolg heeft en of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het ontsluitende en omliggende verkeersnetwerk voor de diverse vervoerwijzen kunnen ontstaan. In paragraaf 4.11 wordt hierop nader ingegaan, waarnaar wordt verwezen.

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.

Daarmee is er geen sprake van strijdigheid met de Interim Omgevingsverordening.

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 herstructureringslocatie 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

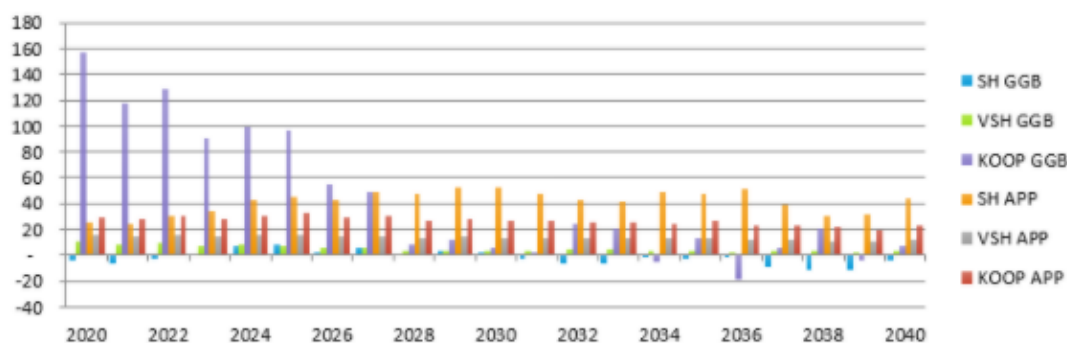
(Leerdam, Zederik, Vianen) wisselt de opgave sterk (op de volgende pagina gaan we daar dieper op in).

- 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 nulredenwoning. 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 stadjes 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.

De bestaande woningen in het plangebied voldoen bouwkundig en qua duurzaamheid niet meer aan de huidige eisen en wensen van deze tijd. Conform de vraag wordt er vooral ingezet op appartementen, waarmee in vergelijking met de bestaande situatie een bredere doelgroep kan worden bediend.

3.4.3 Welstandsnota Vianen 2015

De voormalige gemeente Vianen heeft sinds 2004 een welstandsnota zoals aangegeven in de Woningwet. Met de herziening van 2015 heeft de gemeente het beleid geactualiseerd en waar mogelijk vereenvoudigd.

Op 29 september 2015 is door de toenmalige gemeenteraad de herziening van de Welstandsnota Vianen vastgesteld. Na de gemeentelijke herindeling per 1 januari 2019 is dit beleid nog steeds van kracht.

Doel van het welstandsbeleid is het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Vianen kiest ervoor om keuzes te maken waardoor er meer aandacht en tijd kan worden besteed aan de kernwaarden en kwaliteiten van de gemeente. De meeste woongebieden en bedrijventerreinen zijn aangewezen als gebieden waar geen welstandscriteria gelden. Hier is een vrij niveau van toepassing.

Tegelijkertijd wordt in de welstandsnota aangegeven dat nieuwbouwplannen en herontwikkelingsprojecten een bijzondere inzet vereisen. De welstandsnota bevat echter geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Voor dergelijke projecten dient een beeldkwaliteitplan opgesteld te worden, waarbij uitspraken worden gedaan over de architectonische verschijningsvorm van gebouwen, de inrichting van de openbare ruimte en stedenbouwkundige opzet van het plan. Dit geldt ook voor de beoogde herstructurering op de locatie Stammershoefstraat-Hogelandseweg.

Als onderdeel van het woningbouwplan is een beeldkwaliteitplan² opgesteld welke de uitstraling, sfeer en wijze van de beoogde herstructurering vastlegt. Dit beeldkwaliteitplan is opgenomen als bijlage bij deze toelichting en wordt door de gemeenteraad gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld. Het beeldkwaliteitplan zal fungeren als welstandstoetsingskader voor de vergunningaanvragen voor deze locatie.

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;

² mRO b.v., 'Beeldkwaliteitsplan Stammershoefstraat – Hogelandseweg, Vianen, 21 mei 2021

- 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 4.3 'geluid' en bijlage 1 behorend bij deze plantoelichting.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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).

4.1 Geluid

4.1.1 *Beleid en regelgeving*

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

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

Wegverkeerslawaaï

Geluidzones

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

Grenswaarden

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

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

Hierbij geldt wel een maximale ontheffingswaarde.

Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden.

Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden, zijn niet toegestaan.

Gemeentelijk beleid

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

4.1.2 *Geluid in relatie tot het plangebied*

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 20 nieuwe woningen mogelijk. Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als

geluidgevoelige bestemming. Het plangebied ligt in de geluidzone (600 meter) van de rijkswegen A2 en A27.

Verder kennen de overige nabijgelegen wegen (zoals de Stammershoefstraat en de Hogelandseweg een maximumsnelheid van 30 km/uur en hebben conform de Wgh geen geluidszone. De Wgh is derhalve voor deze wegen niet van toepassing.

Echter, 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 uitgevoerd³, waarin de geluidsbelastingen ten gevolge van het wegverkeerslawaai op de gevels van de indicatieve bouwblokken binnen het plangebied berekend en gepresenteerd. De belangrijkste resultaten en conclusies zijn hierna weergegeven.

Resultaten akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Rijksweg A2

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Rijksweg A2 bedraagt ter plaatse van zowel de grondgebonden en de gestapelde woningen hoogste 49 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 wegverkeerslawaai van de Rijksweg A27 bedraagt ter plaatse van zowel de grondgebonden en de gestapelde woningen ten hoogste 47 dB inclusief 2 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Hogelandseweg en Stammershoefstraat (30 km/uur)

De geluidsbelastingen ten gevolge van wegverkeerslawaai van de aangrenzende 30 km/uur wegen (Hogelandseweg en Stammershoefstraat) bedragen minder dan 48 dB.

Gecumuleerde geluidsbelasting

Er is geen sprake van relevante cumulatie ten gevolge van andere zoneringsplichtige geluidsbronnen. De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt ter plaatse van zowel de grondgebonden als de gestapelde woningen ten hoogste 56 dB, exclusief correctie artikel 110g Wgh.

Toets gemeentelijk geluidsbeleid

De indicatieve bouwblokken binnen het plangebied beschikken over tenminste één geluidsluwe gevel.

Aan de voor de voorliggende situatie geldende voorwaarden conform het gemeentelijk geluidsbeleid wordt voldaan.

Hogere waarden

Om realisatie van het plan mogelijk te maken dienen burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde vast te stellen. Daarbij is overwogen dat het treffen van maatregelen aan de rijksweg A2 zelf of in de vorm van een afscherming redelijkerwijs onvoldoende doelmatig zijn. In onderstaande tabel zijn de aan te

³ Alcedo B.V. "Inbreidingsplan Hogelandseweg en Stammershoefstraat te Vianen - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai" (rapportnr. 20-07536.R01.V02), 9 november 2020.

vragen hogere grenswaarden wegverkeerslaai ten gevolge van de rijksweg A2 in beeld gebracht.

Punt	Omschrijving	Hoogte [m]	Aan te vragen hogere grenswaarden L_{den} [dB]	Cumulatieve geluidsbelasting L_{cum} [dB]
			Rijksweg A2	
101-104	ZW gevel blok1	7,5	49	55
202	ZW gevel blok2	4,5	49	56
		7,5	49	56

Tabel 1 – Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslaai woningbouwplan 'Stammershoefstraat-Hogelandseweg' in Vianen (bron: Alcedo B.V.)

Bij verdere uitwerking van het plan dient rekening te worden gehouden met de in het gemeentelijk geluidsbeleid omschreven voorwaarden. Indien hogere waarden worden vastgesteld dient te worden gezorgd voor voldoende geluidswering zodat in de woningen sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gecumuleerde geluidsbelasting. Deze bedraagt ten hoogste 56 dB.

Volgens het Bouwbesluit dient het geluidniveau in een woning (binnenniveau) maximaal 33 dB te zijn. Om in de woningen een aanvaardbaar geluidsniveau te realiseren is het vanuit een goede ruimtelijke ordening aan te raden om de gecumuleerde geluidbelasting (inclusief 30 km/uur wegen) als uitgangspunt aan te houden bij het onderzoek naar de geluidwering van de gevel. Voor nieuwbouw wordt een binnenniveau van 33 dB als acceptabel beschouwd in het Bouwbesluit. De maximale gecumuleerde geluidbelasting op de woningen is 56 dB, exclusief aftrek ex. art. 110g Wgh. Dit betekent dat er een geluidwering van 23 dB nodig is om aan het vereiste binnenniveau van het Bouwbesluit te kunnen voldoen. Een standaard gevel heeft een geluidwering van 20 dB. Er moet aangetoond dat worden dat met de te gebruiken materialen aan deze gevelweringseis kan worden voldaan. Indien niet wordt voldaan, moeten maatregelen worden beschreven om een geluidwering van 23 dB te behalen. De toetsing of de vereiste gevelwering gehaald wordt moet beschreven worden in een akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevels dat bijgevoegd moet worden bij de omgevingsvergunning bouwen.

4.1.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect geluid voor de uitvoering van het plan. Voorwaarde is wel dat er een hogere waardenprocedure dient te worden doorlopen. In dit kader zal het verzoek om hogere waarden gelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Wat betreft de in het akoestisch onderzoek genoemde verwijzing naar het binnenniveau wordt de bepaling uit het Bouwbesluit bedoeld. Voor woningen stelt het Bouwbesluit dat de geluidsisolatie van de uitwendige scheidingsconstructies (zoals gevels) zodanig moet zijn dat het binnenniveau in de woning niet meer bedraagt dan 33 dB. Bij de omgevingsvergunningen voor bouwen dient dit nog wel aangetoond te worden, evenals dat aangetoond moet worden dat voldaan wordt aan de in het gemeentelijk geluidsbeleid omschreven voorwaarden.

4.2 Luchtkwaliteit

4.2.1 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 betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Besluit NIBM;
- Regeling niet in betekende 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 betekende 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 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 PM_{10} . De grenswaarde voor $PM_{2,5}$ is gesteld op $25 \mu g/m^3$.

Regeling NIBM

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

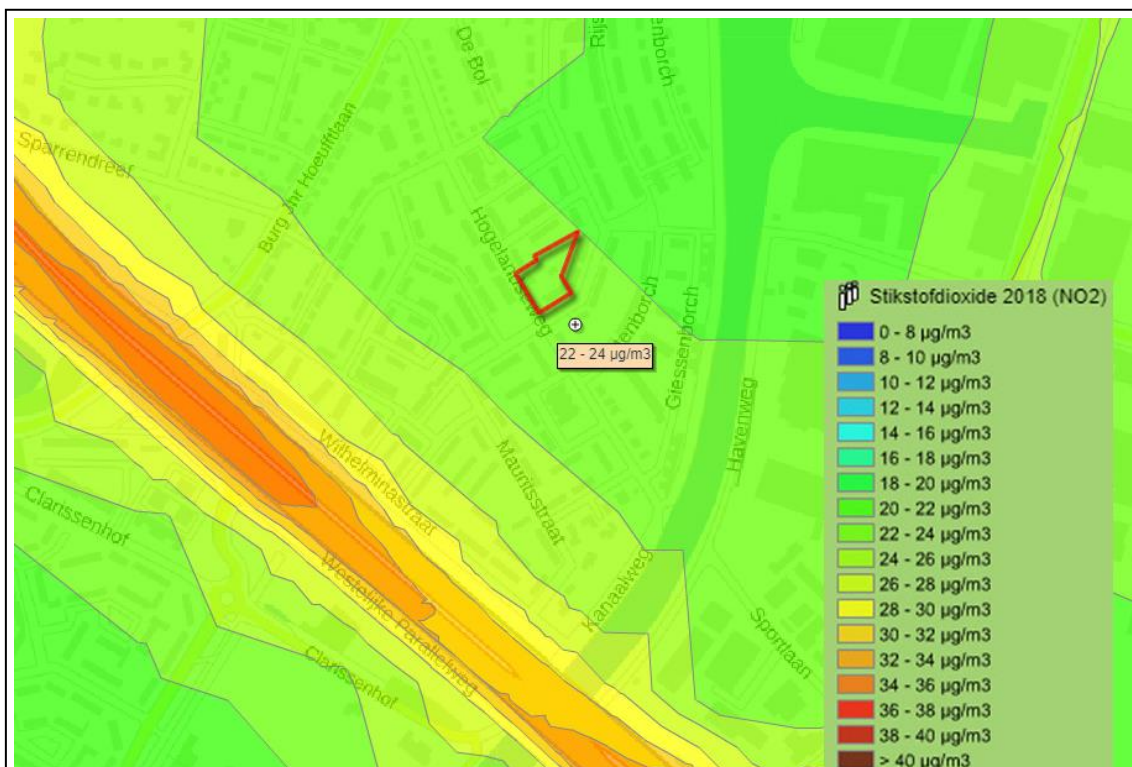
4.2.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van maximaal 20 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.

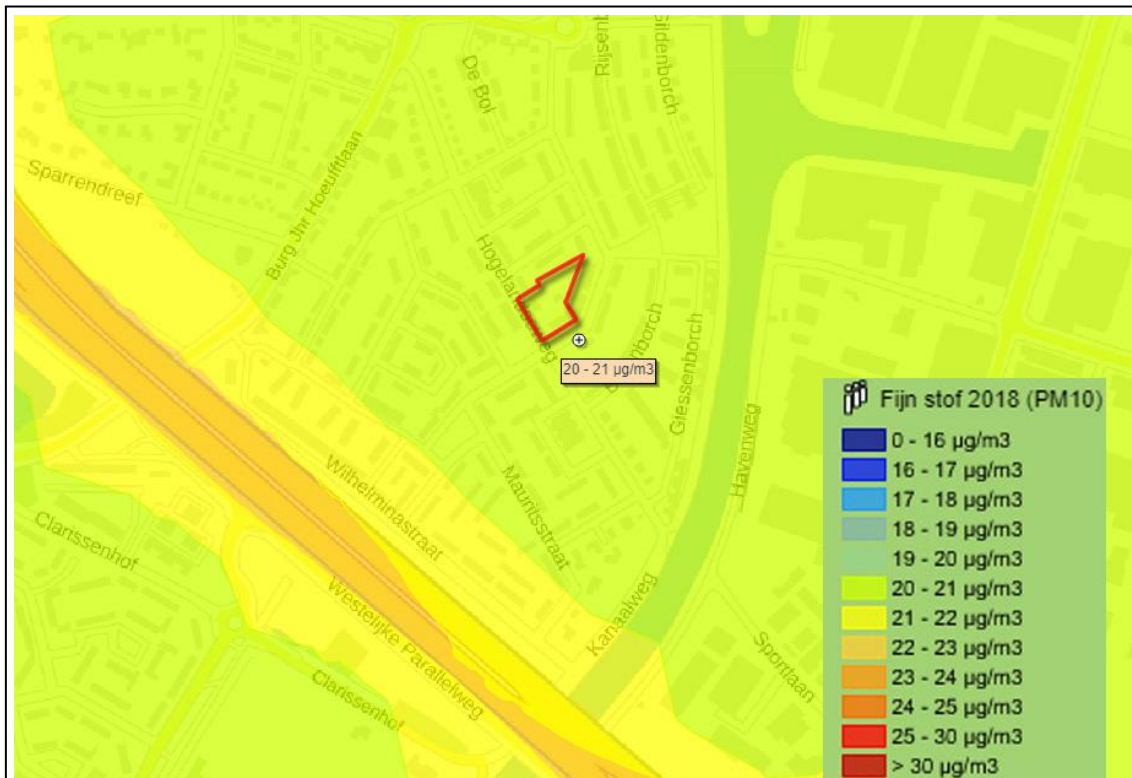
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is volledigheidshalve ook nader inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Daarbij is gebruik gemaakt van de door de ODRU opgestelde luchtkwaliteitskaarten (zie bijgaande figuren 13 en 14). Hieruit blijkt dat ruimschoots aan de wettelijke normering wordt voldaan.

Voor stikstofdioxide (NO_2) ligt de jaargemiddelde achtergrondconcentratie in 2018 tussen 22 en 24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, en voor fijn stof (PM_{10}) ligt de jaargemiddelde achtergrondconcentratie tussen 20 en 21 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. 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 $\text{PM}_{2,5}$ wordt niet wordt overschreden (ligt tussen de 12 en 13 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, voor het jaar 2018).



Figuur 13 – Uitsnede luchtkwaliteitskaart, concentratie NO₂, peiljaar 2018
(bron: Geoloket Omgevingsdienst regio Utrecht)



Figuur 14 – 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.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

4.3.1 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.

4.3.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

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

De dichtstbijzijnde niet-woonfunctie is gelegen aan de Hogelandseweg 44, op ca. 90 meter ten westen van het plangebied. De richtafstand behorend bij een kantoorfunctie is 10 meter, waarmee er in relatie tot het plan geen problemen voor doen.

Verder is er op meer dan 200 meter afstand ten oosten van het plangebied, aan de overzijde van het Merwedekanaal, het bedrijventerrein De Hagen gevestigd. Op dit gedeelte van het terrein is bedrijvigheid uit maximaal bedrijfscategorie 3.2 toegestaan. Dergelijke type bedrijvigheid heeft een richtafstand van 100 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.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Beleid en regelgeving

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's 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

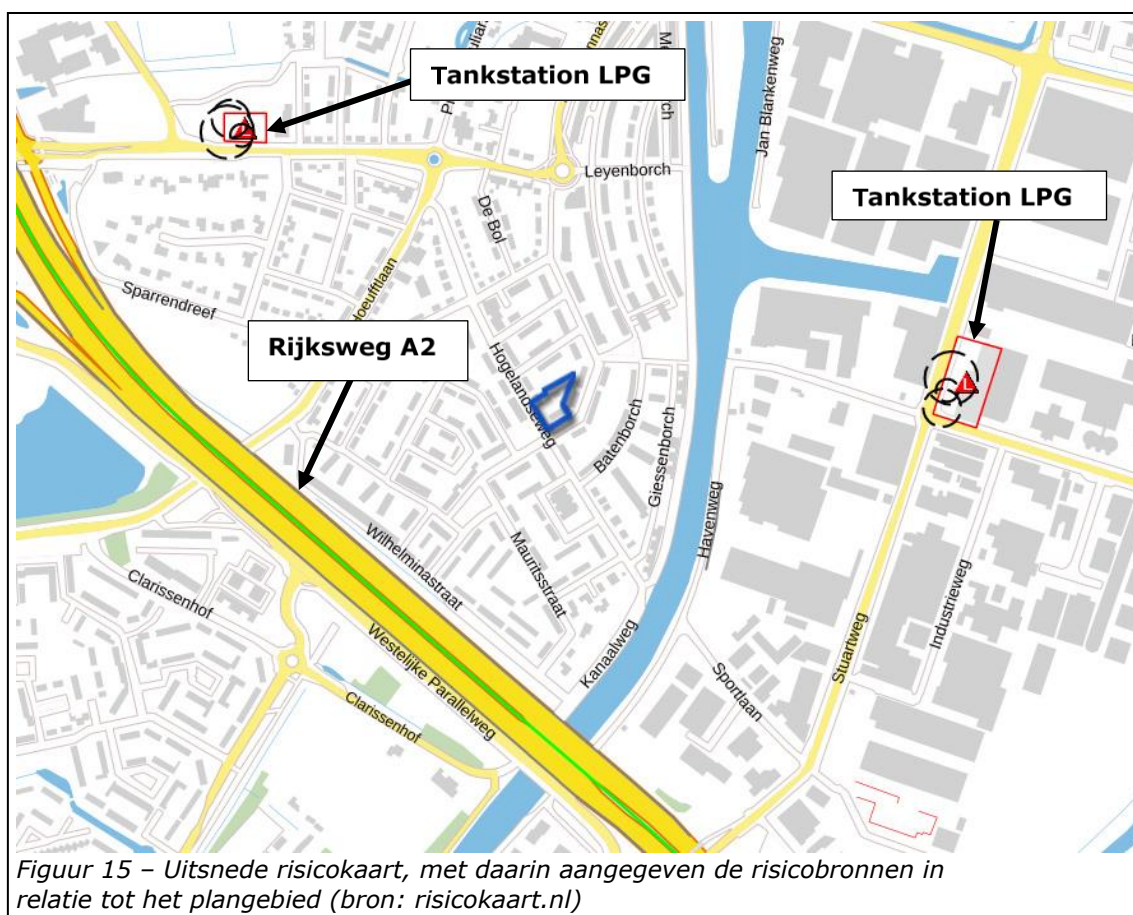
verantwoording GR opgesteld te worden indien een bestemming gepland is binnen het invloedsgebied.

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.



4.4.2 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 15 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-tankstations liggen beiden op meer dan 500 meter afstand van het plangebied. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In of direct nabij het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. Op circa 300 meter ten zuidwesten van het plangebied ligt de Rijksweg A2. 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 > 200 meter van de Rijksweg). Ook is het Plasbrandaandachtsgebied (30 meter) niet van belang.

Echter, omdat er over deze weg transport van toxische stoffen 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 op de weg en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet.

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, in dit geval bij de snelweg. De hulpdiensten richten zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

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.

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.

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.

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.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Bodem

4.5.1 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.

4.5.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Om vast te stellen of de gronden binnen het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik is door milieu-adviesbureau Van der Poel B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁴. 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

Uit de veldwerkzaamheden blijkt dat de bodem van de onderzochte locatie opgebouwd is uit klei, zwak zandig of zand, matig fijn, zwak siltig. Het grondwaterniveau is tijdens het onderzoek vastgesteld op 1,05 m-mv.

⁴ Van der Poel B.V., 'Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van: Stammershoefstraat en Hogelandseweg te Vianen', 5 maart 2020

Tijdens het veldwerk zijn, behoudens enkele baksteensporen, geen voor het onderzoek van belang zijnde waarnemingen naar voren gekomen. Bij de beoordeling van het terrein en het opgeboorde materiaal is ook speciaal gelet op asbest(houdende) materialen. Deze zijn zintuiglijk niet op de bodem en in het opgeboorde materiaal ter plaatse van het onderzoeksterrein waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat er in de grond en in het grondwater maximaal overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond. De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, is hiermee formeel verworpen.

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

4.5.3 Conclusie

Op basis van de bevindingen van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden gesteld dat de bodem in het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik.

4.6 Water

4.6.1 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.

4.6.2 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 Waterplan 2016-2021 (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Deltaprogramma;
- Waterwet.

Provinciaal

- Provinciale Omgevingsvisie;
- Interim Omgevingsverordening.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten';
- 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.

4.6.3 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 150 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. 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 meebrengen.

Bebouwing en verharding

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van de gronden gelegen op de hoek Hogelandseweg – Stammershoefstraat en het achterliggende terrein in de kern Vianen mogelijk. Het betreft een herstructurering van de locatie Stammershoefstraat 2 t/m 10 en Hogelandseweg 64 t/m 68 en 68b. De planlocatie heeft een omvang van ca. 2.570 m².

Er worden op initiatief van woningbouwvereniging LEKSTEDewonen 8 bestaande grondgebonden woningen gesloopt. Ook het bestaande gebouw van De Vogelvriend wordt gesloopt en de aangrenzende volkstuinen worden verwijderd. Hiervoor in de plaats worden maximaal 20 woningen teruggebouwd (een combinatie van grondgebonden woningen en gestapelde woningen) en wordt ook voorzien in parkeerplaatsen en ontsluiting van het terrein.

Momenteel is echter nog geen definitieve verkaveling voor het gebied beschikbaar. Zoals reeds in paragraaf 2.2 van deze plantoelichting is aangegeven is dit aan de ontwikkelende partij. Wel zijn op hoofdlijnen de ruimtelijke kaders aangegeven en is aan de hand daarvan wel een concept-inrichtingsplan opgesteld. 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.

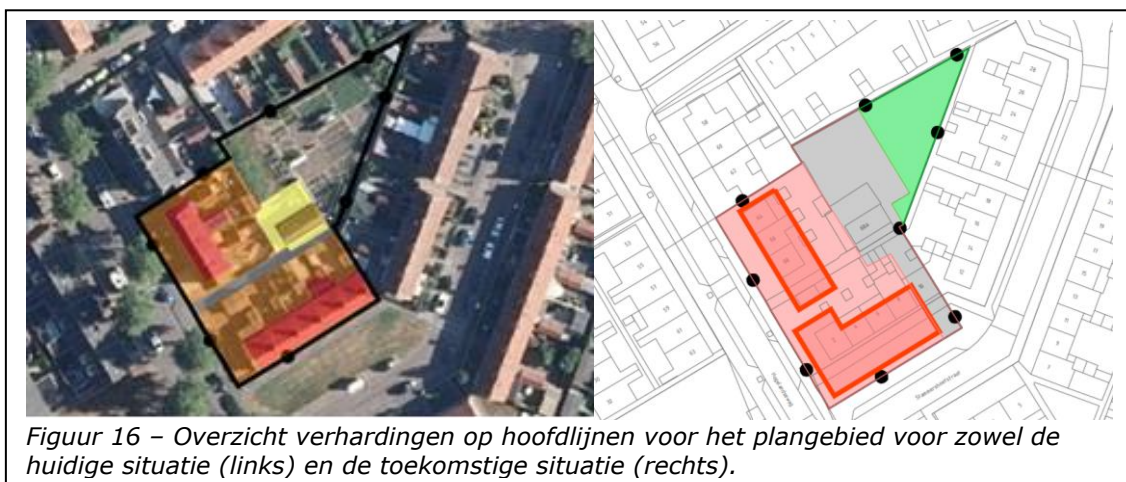
In dit kader is de verhouding ten opzichte van het verhard oppervlak in de huidige situatie en de toekomstige situatie van belang die in bijgaande tabel is weergegeven.

Daarbij is voor het verhard oppervlak van het privéterrein van de bestaande en toekomstige woningen een aanname gedaan dat 80% van de oppervlakte van het privéterrein (= erf minus gebouw) is verhard. Verder wordt ervan uitgegaan dat de huidige volkstuinen (momenteel ca. 760 m² groot) voor een klein deel worden verhard ten behoeve van de ontsluiting van het terrein in combinatie met parkeervoorzieningen. Het betreft vooral het gebied ten noordwesten van het huidige erf van de Vogelvriend. Het overige deel blijft onverhard. En omdat in het kader van wateroverlast, hittestress en biodiversiteit volledig verharde terreinen bij nieuwe ontwikkelingen niet meer worden toegestaan, is voor de beoogde nieuwe ontsluitingsweg en parkeervoorzieningen gerekend met een verhardingsgraad van 70%. Indien bij de uitwerking van de plannen specifieke

technische maatregelen worden getroffen zodat er minder verharding wordt gerealiseerd, hoeft er ook minder waterberging gerealiseerd te worden.

Functie (verhardingsgraad in %)	Huidige situatie (in m²)	Nieuwe situatie (in m²)	Saldo (in m²)
Wonen			
- Gebouwen	400	710 (totaal bouwvlakken)	+ 310
- Erf / tuin (80%)	660 (80% van 1.230 – 400)	630 (80% van 1.500 – 710)	- 30
Maatschappelijk			
- Gebouw	50	-	- 50
- Erf / tuin (huidig 100%)	110	-	- 110
Verharding openbaar; paden en parkeerplaatsen	190 (100%)	490 (70% van 700)	+ 300
Totaal verhard oppervlak	1.410	1.830	+ 420

Tabel 2 - Overzicht verharding (uitgesplitst in diverse functies) in zowel de huidige situatie



Figuur 16 – Overzicht verhardingen op hoofdlijnen voor het plangebied voor zowel de huidige situatie (links) en de toekomstige situatie (rechts).

Uit tabel 2 blijkt dat per saldo sprake is van een toename van verhard oppervlak van ca. 420 m². Op grond van de 'vuistregel waterberging' van het waterschap is er bij een bui van T=10+10% in dit kader ca. 19 m³ waterberging nodig (420 x 0,0436) en bij een bui van T=100+10% is dit ca. 28 m³ (420 x 0,0664). Met een toelaatbare peilstijging van 0,2 m betekent dit dat rekening gehouden moet worden met ca. 92 m² open water of 140 m² bij een wadi.

Er zijn verschillende methodieken en voorzieningen beschikbaar om invulling te geven aan de watercompensatie. Maar omdat er geen oppervlaktewater binnen of in de buurt van het projectgebied aanwezig is om (vertraagd) naar af te voeren, wordt gedacht aan de aanleg van een infiltratiesysteem waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld en in de bodem kan infiltreren, danwel de tijdelijke opslag van

water tijdens regenbuien. Dit kan zowel boven- als ondergronds. Hierbij valt te denken aan drainagebuizen, grindkoffers / infiltratiekratten, wadi's, alsook het gebruik maken van halfopen bestrating (grasstenen). De effectiviteit van infiltratie is daarbij wel afhankelijk van de waterdoorlatendheid van de bodem, grondsoort en grondwaterstanden. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek (zie ook paragraaf 4.5) lijkt de ter plaatse voorkomende grondsoort tot een diepte van 2,2 m-mv (kleiig, zwak zandig) en de grondwaterstand (welke tijdens de veldwerkzaamheden zich op een diepte van 1,05 m-mv bevond) niet zonder meer geschikt voor infiltratie. In dit kader wordt momenteel onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden voor waterberging. In dat onderzoek wordt ook gezien welke maatregelen daarbij kunnen worden getroffen. Duidelijk is wel dat er binnen het plangebied voldoende ruimte aanwezig is om de berekende benodigde waterbergingsopgave van 28 m³ (bui T=100+10%) te kunnen realiseren. Het noordelijk deel van het plangebied (groen weergegeven in figuur 16) heeft namelijk een oppervlak van ca. 400 m². Het hemelwater uit de waterberging mag niet op de bestaande riolering lozen. Dit zal verder uitgewerkt worden in het rioleringsplan.

Om ervoor te zorgen dat de benodigde waterberging bij de uitvoering van de plannen ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd, is de waterbergingsopgave middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan geborgd door op de verbeelding de aanduiding 'waterberging' op te nemen en in de regels hieraan voorwaarden te verbinden. In dit kader is in de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' een extra sublid (artikel 6.4.3) toegevoegd. In dit artikel is aangegeven dat er sprake is van strijdig gebruik als er niet voorzien wordt in de aanleg van voldoende waterbergingsvoorzieningen.

Afval- en regenwater

De noodzakelijke vuilwaterriolering voor de huidige woningen, alsook het gebouw van de Vogelvriend, is aangesloten op de bestaande gemengde riolering. Deze is zowel aan de Stammershoefstraat, alsook aan de Hogelandseweg aanwezig. 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 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 4 van deze plantoelichting waarin de resultaten en samenvatting van de digitale watertoets zijn opgenomen.

Vervolgens is met het waterschap overleg gevoerd, ook als onderdeel van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 7.2.1. Het plan is hierop aangepast.

4.6.4 Conclusie

Als onderdeel van de beoogde woningbouwontwikkeling neemt de verharding binnen het plangebied toe. De waterbergingsopgave is in beeld gebracht en met een kwalitatieve verplichting geborgd in het bestemmingsplan. Bij de uitwerking van de plannen zullen de maatregelen verder worden uitgewerkt. Daar zal het waterschap Rivierenland nauw bij worden betrokken. Het bestemmingsplan staat watercompenserende maatregelen toe. Het aspect waterhuishouding staat de voorliggende woningbouwontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.7 Ecologie

4.7.1 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.

4.7.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Om te beoordelen wat de effecten zijn van de beoogde planontwikkelingen binnen het plangebied op de natuur, is door ecologisch-adviesbureau EcoTierra een Quickscan uitgevoerd⁵. De rapportage met daarin de onderzoeksresultaten is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies worden hierna weergegeven.

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 5.000 meter 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 enkele kleine boompjes gekapt en wat struiken gerooid. Het onderdeel 'houtopstanden' van de Wnb is echter niet van toepassing in onderhavige situatie.

Stikstofdepositie

In de genoemde Quickscan is expliciet aangegeven dat het thema verzuring (o.a. in relatie tot het aspect 'stikstof') niet onder de reikwijdte van het uitgevoerde onderzoek valt. In dit kader wordt het volgende opgemerkt en overwogen. Ruimtelijke projecten, waaronder (kleinschalige) woningbouwplannen kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000- gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats). Het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het gebruik van gas en het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de

⁵ EcoTierra – ecologisch adviesbureau, 'Hogelandseweg/ Stammershoefstraat te Vianen - Quickscan flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming', 10 maart 2020

woningen. Omdat de nieuwe woningen in het plangebied gasloos worden gerealiseerd, is echter alleen het aspect auto- en vrachtverkeer van toepassing. De emissie (uitstoot) van stikstof in verband met de uitvoering van het bouwplan voor maximaal 20 woningen is echter zo beperkt dat op een afstand van ca. 5,9 km tot de 'Uiterwaarden Lek' (het dichtstbijzijnde Natura 2000- gebied) geen stikstofdepositie is te verwachten. Dat is omdat de stikstofemissie van verkeer niet ver draagt maar vlak bij de weg neer slaat, de locatie in het stedelijk gebied is gesitueerd (waarvan de bebouwing en beplanting in de weg staat aan een grote verspreiding van de uitstoot), en het betreffende Natura 2000-gebied op zeer ruime afstand is gesitueerd. Ditzelfde geldt voor de stikstofdepositie tijdens de aanlegfase als gevolg van de nieuwbouw.

Hierdoor is dan ook niet te verwachten dat sprake is van stikstofdepositie ($> 0,00$ mol/ha/jr) op het genoemde Natura 2000-gebied als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling.

Soortenbescherming

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen.

Vogels

De aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van huismus, alsook de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van gierzwaluw, kon op basis van het veldbezoek niet worden uitgesloten. De sloop van de woningen en de schuurtjes kan tot gevolg hebben dat dergelijke nestlocaties vernietigd worden. Dit is niet toegestaan zonder ontheffing van de Wnb.

Verder wordt er binnen het plangebied gebroed door vogels zonder jaarrond beschermd nest. De voorgenomen ingrepen mogen geen bezette nesten vernietigen of verstoren. Derhalve dienen de sloop- en rooiwerkzaamheden te starten voor de aanvang van het broedseizoen of geheel buiten deze periode plaats te vinden (broedseizoen loopt globaal van begin maart tot en met juli/ augustus, afhankelijk van soort en weersomstandigheden).

Grondgebonden zoogdieren

Er zijn geen soorten of verblijfplaatsen ervan waargenomen die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of niet zijn vrijgesteld door de provincie Utrecht. Echter kon de aanwezigheid van een vaste verblijfplaats van de steenmarter in de opstallen niet worden uitgesloten tijdens het veldbezoek. Tijdens het nadere onderzoek naar vleermuis (zie hierna) dient tevens gelet te worden op sporen en exemplaren van de steenmarter.

Door de provincie vrijgestelde soorten kunnen voorkomen.

Vleermuizen

De aanwezigheid van jaarrond beschermde verblijfplaatsen kon tijdens het veldbezoek niet worden uitgesloten. Mogelijk gaan er door de beoogde ingrepen dergelijke verblijfplaatsen verloren. Er zullen door de ingreep geen essentiële foerageergebieden of vliegroutes verloren gaan.

Wel hangen er aan de te amoveren woningen vleermuiskasten. Mogelijk dienen deze kasten als tijdelijke mitigatie voor een ander project nabij en moeten ze blijven hangen totdat dat andere project is afgerond. Uiteraard kunnen de kasten

alleen worden verwijderd wanneer er geen vleermuizen in aanwezig zijn. Bij voorkeur worden de kasten verhangen naar een nabije locatie.

Amfibieën, reptielen en vissen

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Door de provincie vrijgestelde amfibiesoorten kunnen voorkomen.

Ongewervelden/ overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

Conclusie en aanbevelingen quickscan

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat in de onderzochte situatie procedurele gevolgen vooralsnog niet zijn uit te sluiten:

- Er dient een nader onderzoek naar vleermuizen, huismus en gierzwaluw plaats te vinden.
- Tijdens het vleermuizenonderzoek dient eveneens gelet te worden op de aanwezigheid en sporen van de steenmarter.
- Mogelijk dient er een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) aangevraagd te worden en/of dienen mitigerende maatregelen genomen te worden.
- Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.
- De zorgplicht is altijd van toepassing.

Nader onderzoek

Naar aanleiding van de uitgevoerde quickscan is vastgesteld dat een nader onderzoek naar de beschermde soorten vleermuizen, huismus en gierzwaluw nodig is, om een duidelijker beeld te krijgen van het voorkomen van deze soortgroepen binnen de plangrenzen. Daarbij dient ook gelet te worden op de aanwezigheid en sporen van de steenmarter. De desbetreffende quickscan is terug te vinden in bijlage 3.

Dit nadere onderzoek door EcoTierra met verschillende veldbezoeken is gerapporteerd op 16 oktober 2020⁶. De integrale rapportage is als bijlage 4 achter deze toelichting opgenomen. Hierna is een korte samenvatting opgenomen met de conclusies van het nader onderzoek.

Het nadere onderzoek is gebaseerd op een bronnenonderzoek en diverse veldbezoeken. Deze veldbezoeken hebben op diverse data in 2020 plaatsgevonden. De onderzoeken zijn conform de vigerende onderzoeksprotocollen en Kennisdocumenten van BIJ12 en in de juiste periode en onder geschikte weersomstandigheden uitgevoerd, zodat de te verwachten soorten waargenomen konden worden.

Het onderzoek heeft 1 zomerverblijf van de Gewone dwergvleermuis vastgesteld. Andere verblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet aangetroffen tijdens de onderzoeken. Er wordt door Gewone dwergvleermuis gefoerageerd binnen het plangebied.

⁶ EcoTierra – ecologisch adviesbureau, 'Hogelandseweg/Stammershoefstraat te Vianen - Nader onderzoek naar vleermuizen, Gierzwaluw en Huismus', 16 oktober 2020

Verder is er 1 nest van Gierzwaluw aangetroffen. Nesten van Huismus zijn niet aangetroffen. Er zijn geen waarnemingen van Steenmarter geweest.

Voor de aangetoonde verblijfplaats van de Gewone dwergvleermuis en het jaarrond beschermde nest van de Gierzwaluw dient in principe een ontheffing Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Echter, onderhavig plangebied is onderdeel geweest van een groter plangebied dat in 2017 is onderzocht, onder andere op de aangetroffen soorten. Er is toen binnen onderhavig plangebied, op dezelfde locatie als in 2020, een Gierzwaluwnest aangetoond. Er zijn toen geen vleermuisverblijven aangetoond binnen het onderhavige plangebied, maar wel in woningen nabij.

In het kader van het onderzoek 2017 is toen een ontheffing aangevraagd welke in 2018 is afgegeven door de provincie Utrecht. Er zijn toen veel tijdelijke nestkasten en vleermuiskasten opgehangen in de omgeving en er zijn tijdens de renovatie diverse verblijfplaatsen voor de soorten gecreëerd.

De ontheffing is sinds 1 augustus 2019 echter verlopen en bovendien niet toereikend voor de in 2020 aangetroffen verblijfplaats van Gewone dwergvleermuis. Daartoe vindt overleg met de provincie Utrecht plaats om na te gaan of het mogelijk is de ontheffing te verlengen (in verband met de Gierzwaluw) en aan te vullen (in verband met het extra aangetroffen verblijf van Gewone dwergvleermuis). Dit kan voorkomen dat er weer hoge kosten gemaakt moeten worden en er veel tijd verloren gaat door de lange doorlooptijd van een ontheffingsaanvraag. Voor de vaststelling van dit bestemmingsplan zal daar duidelijkheid over komen.

4.7.3 Conclusie

Uit het nader onderzoek is er vast komen te staan dat er in het plangebied een gierzwaluwnest en een vleermuisverblijfplaats aanwezig zijn. In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat er zal worden onderzocht of een eerdere ontheffing aangepast en verlengt kan worden. Indien dit niet mogelijk is moet een nieuwe ontheffing aangevraagd worden voor het plan. Voor de aanvraag omgevingsvergunning moet een van de volgende drie zaken worden toegevoegd:

- a. Een ontheffing voor de gierzwaluw en de dwergvleermuis of;
- b. Het bewijs dat er een ontheffing voor deze soorten in aanvraag is of;
- c. Alle benodigde stukken die voor de aanvraag van een ontheffing benodigd zijn.

In de tabel hierna zijn de conclusies per soort weergegeven.

Onderdeel	Aangetoond/ hoeveelheid	Overtreding Wnb	Ontheffing Wnb	Vervolgactie/ mitigatie
Vogels Jaarrond beschermde nesten Gierzwaluw	1	Ja	Mogelijk	- Overleggen met de provincie Utrecht of het mogelijk is om de reeds verlopen ontheffing te verlengen. - Indien het niet mogelijk is om de ontheffing te verlengen dient er een nieuwe ontheffing te worden aangevraagd en mogelijk mitigerende maatregelen genomen te worden - Werken buiten kwetsbare periodes
Jaarrond beschermde nesten Huismussen	Nee	Nee	Nee	N.v.t.
Significant functioneel leefgebied	Nee	Nee	Nee	N.v.t.
Vleermuizen Vaste verblijfplaatsen opstallen Gewone dwergvleermuis	1 Zomerverblijf	Ja	Mogelijk	- Overleggen met de provincie Utrecht of het mogelijk is om de reeds verlopen ontheffing aan te vullen. - Indien het niet mogelijk is om de ontheffing aan te vullen dient er een nieuwe ontheffing te worden aangevraagd en mogelijk mitigerende maatregelen genomen te worden - werken buiten kwetsbare periodes
-Vaste verblijfplaatsen bomen	Nee	Nee	Nee	N.v.t.
- Essentieel foerageergebied	Nee	Nee	Nee	N.v.t.
- Essentiële vliegroute	Nee	Nee	Nee	N.v.t.
Steenmarter	Nee	Nee	Nee	N.v.t.
Vrijgestelde soorten en alle overige dieren	Mogelijk aanwezig	Nee, wel zorgplicht	Nee	- Zoveel mogelijk werken buiten kwetsbare periodes als kraam- en winterperiode - verplaatsen exemplaren - voorkomen vestiging

4.8 Archeologie

4.8.1 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 gronde 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 2022 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).

4.8.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart maakt het plangebied deel uit van 'Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2' (AWV2). Concreet betekent dit 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. In het geldende bestemmingsplan is dit vertaald middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'. Omdat al onderdeel van de beoogde herstructurering grondwerkzaamheden plaats vinden die groter zijn en dieper reiken dan hierboven aangegeven, is door adviesbureau ArcheoPro is een inventariserend veld-, bureau- en karterend booronderzoek uitgevoerd⁷. De rapportage is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. De resultaten laten zich kort als volgt omschrijven.

Resultaten Archeologisch onderzoek

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied in verband met de ligging op de stroomgordel van Hagestein en op basis

⁷ ArcheoPro, 'Stammershoefstraat - Hogelandseweg, Vianen - Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek en karterend booronderzoek', (Archeologisch rapport Nr 20009), 7 april 2020

van bekende gegevens omtrent archeologische waarden in het gebied, een hoge archeologische verwachting voor archeologische resten uit de ijzertijd, de Romeinse tijd en de middeleeuwen. Voor resten uit de nieuwe tijd geldt op basis van het ontbreken van bebouwing op historische kaarten binnen het plangebied en de ligging op enige afstand van de (historische) Hogelandseweg, een lage verwachting. Om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen zijn binnen het plangebied twaalf boringen gezet.

Uit de resultaten hiervan blijkt dat het plangebied op de rand ligt van een komkleigebied met een oeverwal. Onderin elf van de twaalf boringen is matig grof zand aangetroffen dat beddingmateriaal vormt van de stroomgordel van Hagestein. Hier bovenop ligt een door zandlaagjes onderbroken kleipakket dat naar boven toe geleidelijk aan overgaat in steeds minder zandige klei. In de top van het beddingzand en in de daarop gelegen gelaagde klei zijn geen sporen aangetroffen van stilstandsfasen in de afzettingsgeschiedenis die geschikt zouden kunnen zijn geweest voor bewoning. De hier boven afgezette klei lijkt wel te zijn gevormd in een voor bewoning geschikt milieu. Het naboren van deze klei heeft ondanks het zorgvuldig doorzoeken van het opgeboorde materiaal en de hoge boordichtheid van ruim veertig boringen per hectare, echter geen relevante archeologische indicatoren opgeleverd. De resultaten van het onderzoek geven derhalve geen 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.

In alle gevallen blijft onverminderd van kracht dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze direct gemeld dienen te worden bij de minister conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11.

4.8.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect archeologie. Er is geen dubbelbestemming (meer) opgenomen ter bescherming van mogelijke archeologische waarden.

4.9 Cultuurhistorie

4.9.1 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.

4.9.2 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 Hogelandseweg van oudsher een belangrijke uitvalsweg van Vianen, aangezien deze weg het oude Vianen met Hagestein verbond. 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 Hogelandseweg dwars door de wijk Hogeland / Zederik en is nu ook nog een bepalend element in de stedenbouwkundige structuur van de wijk. In bijgaande figuur is dit in beeld gebracht.



Figuur 17 – De Hogelandseweg is een historische laan die al op oud kaartmateriaal te zien is

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 Hogelandseweg niet aangetast. Door de aanduiding 'gevellijn' op de verbeelding van het bestemmingsplan op te nemen, welke parallel loopt aan de Hogelandseweg en waarmee in de regels wordt vastgelegd dat de nieuwe woningen met de voorgevel op deze lijn georiënteerd moeten worden, wordt deze juist versterkt.

4.9.3 Conclusie

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

4.10 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 voor de nieuwe woningbouwontwikkeling op het terrein 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 4.4 van deze plantoelichting). Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Verkeer

Hoewel er nog geen nieuwe verkaveling van het nieuwe woongebied bekend is, is al wel duidelijk dat als onderdeel van de beoogde herstructurering op de locatie Stammershoefstraat-Hogelandseweg het aantal woningen zal toenemen. Immers, er worden 8 bestaande grondgebonden woningen gesloopt. Hiervoor in de plaats worden maximaal 20 woningen teruggebouwd (een combinatie van grondgebonden woningen en gestapelde woningen). Dit betekent dat er ten opzichte van de bestaande situatie maximaal 12 woningen worden toegevoegd.

Om een inschatting te maken van de hoeveelheid autoverkeer die met het plan wordt gegenereerd, zijn de kencijfers van het CROW geraadpleegd. Het CROW is een onafhankelijk kenniscentrum voor infrastructuur, openbare ruimte en verkeer en vervoer. Op grond van CROW-Publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren', waarin ook kencijfers voor de verkeersgeneratie van verschillende functies (waaronder wonen) zijn aangegeven, blijkt dat voor appartementen (huur midden/goedkoop, incl. sociale huur) rekening gehouden moet worden met ca. 4,5 motorvoertuigen per etmaal / per woning. Dit kencijfer is gebaseerd op de in de CROW gehanteerde uitgangspunten⁸. Voor sociale grondgebonden huurwoningen (rijwoningen) en grondgebonden huurwoningen in de vrije sector dient aan de hand van de CROW-cijfers rekening gehouden met respectievelijk 6 en 7,8 motorvoertuigen per etmaal / per woning.

Omdat ervaringen binnen de gemeente Vijfheerenlanden uitwijzen dat de verkeersbewegingen bij sociale huurappartementen hoger zijn dan de bovengenoemde CROW-cijfers, wordt in relatie tot het voorliggende plan uitgegaan van gemiddeld 6 tot 8 verkeersbewegingen per etmaal / per woning, vergelijkbaar met de (sociale) grondgebonden huurwoningen aan de hand van de CROW-richtlijnen.

⁸ Uitgegaan is van 'huurwoningen, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)', weinig stedelijk gebied, rest bebouwde kom (De voormalige gemeente Vianen wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'weinig stedelijk gebied')

Omdat met het beoogde woningbouwplan maximaal 12 woningen ten opzichte van de huidige situatie worden toegevoegd, betekent dit dat rekening gehouden moet worden met ca. 72 tot 96 extra verkeersbewegingen per etmaal. Dit betreft een relatief kleine hoeveelheid extra verkeer, welke zonder problemen opgaat in het huidige verkeersbeeld van het omliggende wegennet, waaronder de Stammershoefstraat en de Hogelandseweg.

4.11.2 Parkeren

De voormalige gemeente Vianen had voor het aspect parkeren gemeentelijk beleid vastgesteld in de vorm van de 'Nota Parkeernormen' (2013). Deze nota is vanaf 1 januari 2021 komen te vervallen. Nieuwe bouwplannen worden momenteel getoetst aan de parkeernormen, zoals die in de reeds genoemde CROW-Publicatie 381 worden gehanteerd. 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 op de hoek Stammershoefstraat en de Hogelandseweg wordt uitgegaan van de gemiddelde parkeerkencijfers, met de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en de categorie 'rest bebouwde kom'. En omdat de beoogde appartementen in de sociale huursector en (rij)woningen in de vrije huursector overeenkomen met respectievelijk de categorieën 'Huur, appartement, midden/goedkoop' en 'Huur, huis, vrije sector' uit de CROW-publicatie, gelden de volgende parkeernormen:

- Appartementen: 1,4 parkeerplaats per woning;
- Rijwoningen: 2,0 parkeerplaatsen per woning.

Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is afhankelijk van het aantal woningen binnen het plangebied. Uitgaande van de inrichtingsschets die momenteel bekend is worden er 5 grondgebonden woningen en 15 appartementen beoogd. Dit betekent dat er minimaal 31 parkeerplaatsen ($5 \times 2 + 15 \times 1,4$) aanwezig dienen te zijn. Nu is het zo dat er in de huidige situatie binnen het plangebied al 8 grondgebonden woningen aanwezig zijn (3 'middelduur' en 5 'goedkoop') die geen eigen parkeergelegenheid hebben. Dit komt neer op 14 parkeerplaatsen ($3 \times 2 + 5 \times 1,6$) in de openbare ruimte.

Functie	Norm - parkeerplaats per woning	Aantal	Parkeervraag
Planontwikkeling			
Appartementen, sociale huur	1,4	15	21
Rijwoningen, vrije huursector	2,0	5	10
<i>Subtotaal</i>			31
Bestaand			
Rijwoningen, sociale huur	1,6	5	8
Rijwoningen, vrije huursector	2,0	3	6
<i>Subtotaal</i>			14
Te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein (Saldo)			17

Tabel 3 – Overzicht benodigd aantal parkeerplaatsen planontwikkeling
Stammershoefstraat - Hogelandseweg te Vianen

Om ervoor te zorgen dat het voorliggende plan geen extra parkeerdruk op de omgeving veroorzaakt, dienen er dus minimaal 17 (31 – 14) parkeerplaatsen binnen het plangebied/ op 'eigen terrein' te worden aangelegd. In bijgaande tabel 3 is dit in beeld gebracht.

In de nu voorliggende (concept) inrichtingsschets is hier invulling aan gegeven door op het achterterrein 21 parkeerplaatsen te situeren. In dit kader wordt ook verwezen naar figuur 9 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 parkeernormen uit de genoemde CROW-publicatie 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.

4.11.3 Conclusie

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

4.12 Duurzaamheid

4.12.1 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.

4.12.2 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.

4.12.3 Relatie met het plangebied

Met het voorliggende plan worden op initiatief van woningbouwvereniging LEKSTEDewonen 8 bestaande grondgebonden woningen gesloopt. Hiervoor in de plaats worden maximaal 20 woningen teruggebouwd (een combinatie van grondgebonden woningen en gestapelde woningen). Met deze herontwikkeling wordt verder invulling gegeven aan de verduurzaming van de wijk Hogeland / Zederik, waarmee LEKSTEDewonen al sinds 2012 bezig is.

In het stadium waarin de planvorming zich nu bevindt is nog geen GPR-score aan te geven of concrete duurzaamheidsambities op te nemen.

Wel is al duidelijk dat de woningen niet worden voorzien van een gasaansluiting (er wordt gasloos gebouwd).

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

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.13.1 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.

4.13.2 Beoordeling plan

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

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

Met voorliggend bestemmingsplan wordt op de hoek van de Stammershoefstraat – Hogelandseweg, alsook het direct aangrenzende terrein, in het stedelijk gebied van Vianen een nieuw woningbouwplan mogelijk gemaakt. Het betreft een herstructureringslocatie van ca. 2.570 m² groot waarbinnen maximaal 20 nieuwe woningen worden voorzien. De ontwikkeling blijft daarmee ver onder de drempelwaarden.

Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt (stedelijke ontwikkeling), 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.

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..

4.13.3 Conclusie

Het plan leidt niet tot bijzondere omstandigheden die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

⁹ mRO bv, 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Stammershoefstraat-Hogelandseweg, Vianen, maart 2020

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 nieuwe 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 1:1000 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 Groen

Het binnenterrein heeft de bestemming 'Groen' gekregen. Binnen groen zijn ontsluitingspaden toegestaan, maar geen bebouwing. Parkeren is alleen toegestaan waar dat op de verbeelding is aangeduid. Daartoe is op de verbeelding een aanduiding 'parkeerterrein' aangewezen.

Om ervoor te zorgen dat de benodigde waterberging bij de uitvoering van de plannen ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd, is de waterbergingsopgave middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan geborgd door op de verbeelding de aanduiding 'waterberging' op te nemen en in de regels hieraan voorwaarden te verbinden. In dit kader is in de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' een extra bepaling (artikel 6.4.3) opgenomen. In dit artikel is aangegeven dat er sprake is van strijdig gebruik als er niet voorzien wordt in de aanleg van voldoende waterbergingsvoorzieningen.

Artikel 4 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 en met ontheffing een erker). Naast en achter de woning hebben de gronden de bestemming 'Wonen' en is bebouwing alleen toegestaan met inachtneming van de bouwregels.

Omdat de balkons van het appartementengebouw oversteken boven de tuin, is in de regels een bepaling opgenomen dat balkons ten behoeve van aangrenzende woningen zijn toegestaan waar dat op de verbeelding is aangeduid. Langs de voorgevels van het appartementengebouw is daartoe een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-balkons' [sba-bal] opgenomen.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

De ontsluiting voor het binnenterrein heeft de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' gekregen. Dit om duidelijk te maken dat deze ontsluiting ook voor autoverkeer mag worden gebruikt. Via deze ontsluiting kan het parkeerterrein worden bereikt.

Artikel 6 Wonen

Deze bestemming is gelegd op de gronden waar de nieuwe woningen beoogd zijn. De uitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan, zoals beschreven in paragraaf

2.2 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. Het beoogde appartementengebouw heeft een bouwaanduiding 'gestapeld' [gs] gekregen. Alleen ter plaatse van deze aanduiding zijn gestapelde woningen toegestaan. 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 het bouwvlak voor de entree van het appartementengebouw (het trappenhuis) een specifieke bouwaanduiding opgenomen, te weten 'specifieke bouwaanduiding – trappenhuis' [sba-tra]. Hiermee bestaat de mogelijkheid om dit deel van het gebouwen verder van de Hogelandseweg 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 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 7 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 8 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 9 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 10 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 11 Overige regels

In dit artikel zijn regels opgenomen inzake wettelijke regelingen waarnaar verwezen wordt in de regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

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

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

Artikel 13 Slotregel

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

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van de gronden gelegen op de hoek Hogelandseweg – Stammershoefstraat en het achterliggende terrein 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, in samenwerking met de gemeente Vijfheerenlanden. Voor deze ontwikkeling zal de gemeente een anterieure overeenkomst afsluiten met LEKSTEDe Wonen. Daarmee wordt voldaan aan de verantwoording van de financiële uitvoerbaarheid. Dat betekent volgens artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan worden afgezien van het opstellen van een grondexploitatieplan, daar het verhaal van kosten voor de gemeente anderszins is verzekerd.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Voorbereidingsfase

7.1.1 Informatie

In Augustus 2019 zijn de acht bewoners, omwonenden en gebruikers van de locatie geïnformeerd over de planvoornemens. Vanaf eind 2019 zijn de eerste bewoners van de acht te slopen woningen verhuisd. De leegkomende woningen worden tijdelijk beheerd en verhuurd via Totaal Leegstandsbeheer.

Begin april zijn de (tijdelijke) bewoners en omwonenden geïnformeerd over de laatste ontwikkelingen. Vanwege het coronavirus en de geldende maatregelen kon dat niet met een 'fysieke' informatieavond en is op 23 april een digitale bewonersavond gehouden. Daarnaast konden de omwonenden de dag erna telefonisch geïnformeerd worden. Er hebben 10 omwonenden deelgenomen (naast de gemeente, planontwikkelaar en adviseur) en de reacties waren grotendeels positief. Men was voornamelijk te spreken over het vervangen van de bestaande bebouwing en de uitstraling van de nieuwbouw. Deze sluit goed aan op de reeds gerealiseerde nieuwbouw in de Stammershoefstraat.

Na deze informatie avond zijn de plannen nog verder uitgewerkt en aangepast. Het is de bedoeling om alle betrokkenen in februari 2021 nader te informeren over de aangepaste plannen.

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. In totaal hebben twee overlegpartners gereageerd.

Vooroverlegreactie Provincie Utrecht

Het voorliggende plan geeft de provincie geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang, zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016).

Antwoord gemeente

Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Vooroverlegreactie Waterschap Rivierenland.

Het waterschap heeft een aantal opmerkingen op het plan, alsook voorstellen voor verbetering van het plan.

Toelichting

- Graag de volgende passage opnemen: 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.
- In de toelichting wordt geconcludeerd dat er geen oppervlaktewater binnen of in de buurt van het projectgebied is om naar af te voeren waardoor gedacht wordt aan een infiltratiesysteem. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek lijkt de locatie niet zonder meer geschikt voor infiltratie. Binnen de bestemmingsplanprocedure willen we er zeker van zijn dat binnen het plan voldoende ruimte gevonden kan worden voor waterretentie. Als

voor waterretentie een technische voorziening wordt getroffen, dient deze ook beschermd te worden in de verbeelding en regels.

- De openbare verharding is 100% verhard. Hier adviseren we in het kader van wateroverlast, hittestress en biodiversiteit een halfverharding of groene(re) terreininrichting. Daarnaast wordt de benodigde watercompensatie hierdoor ook minder. Ook kan gedacht worden aan andere klimaatadaptieve maatregelen, zoals bijvoorbeeld hogere drempels om te voorkomen dat water huizen kan instromen. Waterschap Rivierenland heeft een klimaatatlas ontwikkeld met verschillende kaarten. Deze locatie ligt iets lager dan het omliggend gebied en uit modelberekeningen volgt dat water hier naar toe afstroomt. Daarom adviseert het waterschap het plan op dit aspect nader te bekijken.
- Onder het kopje watertoets en vervolgtraject staat dat er kan worden volstaan met een standaard wateradvies van het waterschap. Dit is wat kort door de bocht. Voor de planontwikkeling is nader overleg met het waterschap nodig. Ook de conclusie is nog voorbarig. Het waterschap oordeelt positief als we het gezamenlijk eens worden over hoe de benodigde berging in het plan wordt opgenomen.

Reactie gemeente

In paragraaf 4.6.2 is een passage over de drooglegging toegevoegd.

Wat betreft de benodigde waterberging wordt opgemerkt dat nog onderzoek wordt uitgevoerd naar de mogelijkheden voor waterberging. In dat onderzoek wordt ook gezien welke maatregelen kunnen worden getroffen en welke mogelijkheden aanwezig zijn op het gebied van halfverharding, (tegengaan van) hittestress en andere klimaatadaptieve maatregelen. Indien de resultaten hiervan bekend zijn, zal de plantoelichting van het voorliggende bestemmingsplan daarop worden aangevuld.

Duidelijk is wel dat er binnen het plangebied voldoende ruimte aanwezig is om de berekende benodigde waterbergingsopgave van 28 m³ (bui T=100+10%) te kunnen realiseren. De waterparagraaf in 4.6.3 van de toelichting is hierop aangepast en aangevuld.

Om ervoor te zorgen dat de benodigde waterberging bij de uitvoering van de plannen ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd, is de waterbergingsopgave middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan geborgd door op de verbeelding de aanduiding 'waterberging' op te nemen en in de regels hieraan voorwaarden te verbinden. In dit kader is in de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' een extra sublid (artikel 6.4.3) toegevoegd. In dit artikel is aangegeven dat er sprake is van strijdig gebruik als er niet voorzien wordt in de aanleg van voldoende waterbergingsvoorzieningen.

Naar aanleiding van de reactie van het waterschap en de aanpassingen die daarop zijn doorgevoerd, is conclusie van de waterparagraaf anders geformuleerd.

Regels en verbeelding

- De waterberging dient planologisch beschermd te worden in de verbeelding en regels. Deze opmerking sluit aan op de onder toelichting gemaakte opmerking over de waterberging.
- Onder artikel 3.1.h. staat 'waterlopen en waterberging'. Deze opmerking graag vervangen door water en waterhuishoudkundige voorzieningen. De

waterberging zien we (zoals de vorige opmerking) graag apart in de regels opgenomen (bv. Als dubbelbestemming).

Reactie gemeente

Zoals hiervoor al is aangegeven, is de benodigde waterberging middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan geborgd door op de verbeelding de aanduiding 'waterberging' op te nemen. In de regels zijn hieraan voorwaarden verbonden. In dit kader is in de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' een extra sublid (artikel 6.4.3) toegevoegd. In dit artikel is aangegeven dat er sprake is van strijdig gebruik als er niet voorzien wordt in de aanleg van voldoende waterbergingsvoorzieningen. De benodigde bergingscapaciteit is afgestemd op de berekening in de waterparagraaf van deze plantoelichting.

De plansystematiek in het ontwerpbestemmingsplan is ten opzichte van het voorontwerp gewijzigd, in die zin dat de meer globale bestemming 'Woongebied' is vervangen door de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer – Verblijfsgebied', 'Tuin' en 'Wonen'.

De opmerkingen van het waterschap met betrekking tot het 'oude' artikel 3.1, onder h, is conform het advies van het waterschap aangepast en verwerkt in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Groen', te weten artikel 3.1, onder c.

7.2 Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Het college van de gemeente Vijfheerenlanden heeft op 10 juni 2021 bekend gemaakt (Gemeentebld nr. 171924) dat het ontwerpbestemmingsplan "Stammershoefstraat-Hogelandseweg, Vianen" zes weken ter inzage ligt. Tijdens de terinzagelegging kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar maken.

Tijdens de terinzagelegging (vanaf vrijdag 11 juni 2021 tot en met donderdag 22 juli 2021) zijn 3 zienswijze ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn ingediend, en zijn ontvankelijk verklaard. In de als bijlage bijgevoegde "Nota beantwoording van zienswijzen" wordt inhoudelijk op de ingediende zienswijzen ingegaan.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aangepast. Zo is op de verbeelding het bestemmingsvlak en bouwvlak voor de rijenwoningen zijn weer teruggelegd in het verlengde van de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen aan de Hogelandseweg, en zijn de bouwregels in artikel 6.2.1 hierop aangepast. Zie hiervoor ook de "Nota beantwoording van zienswijzen".

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijzen gewijzigd vastgesteld.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Quicksan Wet natuurbescherming

**Bijlage 4 Nader onderzoek naar vleermuizen, Gierzwaluw en
Huismus**

Bijlage 5 Digitale watertoets

Bijlage 6 Archeologisch onderzoek

**Bijlage 7 Beeldkwaliteitsplan Stammershoefstraat -
Hogelandseweg, Vianen**

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

Bijlage 9 Nota beantwoording van zienswijzen

