

Bestemmingsplan **Voorstraat 59, Vianen**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

December 2023

Status: Ontwerp

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RC Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Bestemmingsplan

Voorstraat 59, Vianen

Plannaam: Voorstraat 59, Vianen
IMRO-nummer: NL.IMRO.1961.bpVlvoorstraat59-ON01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp



INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	4
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	5
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING VIANEN	8
2.2	HET PLANGEBIED EN OMGEVING	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	DE ONTWIKKELING	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	20
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	23
5.1	GELUID	23
5.2	BODEM.....	24
5.3	LUCHTKWALITEIT	25
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	26
5.5	MILIEUZONERING	28
5.6	ECOLOGIE.....	31
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	33
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	34
5.9	WATERASPECTEN.....	36
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	39
6.1	INLEIDING.....	39
6.2	OPZET VAN DE REGELS	39
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	40
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG, OMGEVINGSPARTICIPATIE EN ZIENSWIJZEN.....	43
8.1	VOOROVERLEG.....	43
8.2	OMGEVINGSPARTICIPATIE.....	43
8.3	ZIENSWIJZEN.....	43
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		44
BIJLAGE 1	BODEMONDERZOEK	45
BIJLAGE 2	QUICKSCAN ECOLOGIE	46
BIJLAGE 3	NADER ONDERZOEK VLEERMUIZEN EN HUISMUSSEN	47
BIJLAGE 4	AERIUS-BEREKENING.....	48
BIJLAGE 5	WATERTOETS.....	49

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de transformatie van het perceel aan de Voorstraat 59 te Vianen. Initiatiefnemer is voornemens om middels twee fases het perceel te transformeren. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op fase 2.

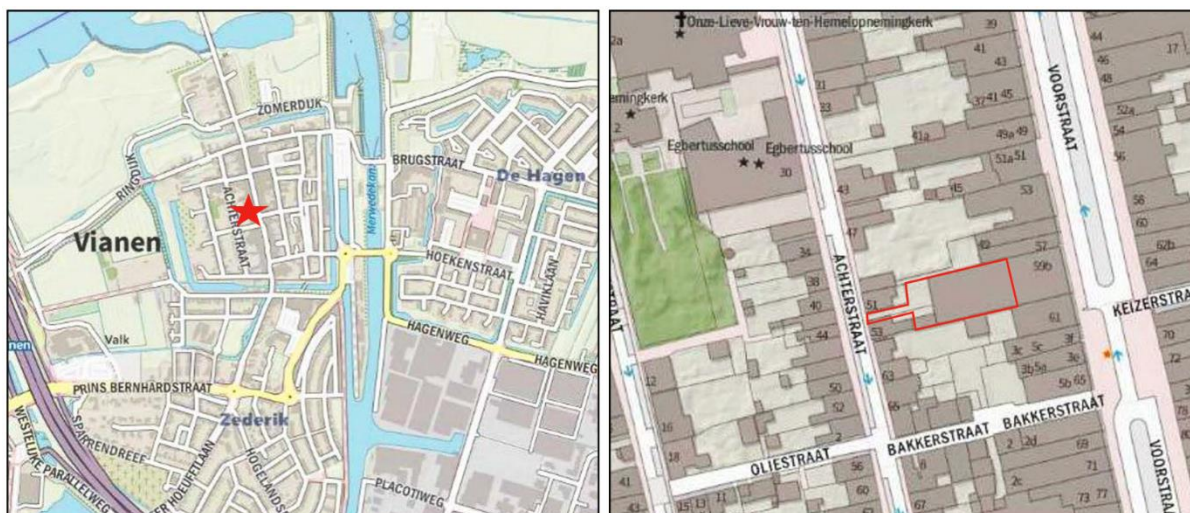
In fase 1 wordt de bestaande bebouwing aan de zijde van de Voorstraat getransformeerd naar twee winkelunits op de begane grond en vier appartementen op de twee verdiepingen. De kap zal de vorm krijgen van een zadeldak. Verder wordt de voorgevel van het pand gerenoveerd waarbij de pui op de begane grond naar voren wordt getrokken zodat de gehele voorgevel op dezelfde lijn ligt. Tot slot zal het achterste deel van het pand worden gesloopt. Voor deze ontwikkeling wordt een separate vergunningsprocedure (volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ofwel Wabo) doorlopen en behoeft daarom geen nadere toelichting in het voorliggend bestemmingsplan.

In fase 2 wordt de achterste schuur, op perceel nummer 3423, gesloopt. Vervolgens wordt op het beoogde braakliggende deel van het plangebied vier grondgebonden woningen met bijbehorende voorzieningen, tuinen en parkeerplaatsen gerealiseerd.

De voorgenomen ontwikkeling van vier grondgebonden woningen met bijbehorende voorzieningen is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan "Binnenstad", omdat op basis van het bestemmingsplan ter plaatse geen woningbouw is toegestaan. Om de voorgenomen woningbouwontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders, waarbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Voorstraat 59 in de buurt 'Oude Stad' te Vianen. Het gaat om twee percelen die bekend staan onder de kadastrale gemeente Vianen met de gemeentecode VAN00, sectie A met nummer 2976 en 3423. Aangezien dit bestemmingsplan alleen betrekking heeft op de ontwikkeling in fase 2, wordt enkel fase 2 bestemd als plangebied. In afbeelding 1.1 wordt indicatief de ligging van het plangebied in Vianen (rode ster) en ten opzichte van de directe omgeving (rode omlijning) weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: PDOK, bewerkt)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Voorstraat 59, Vianen" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tekening nummer NL.IMRO.1961.bpVlvoorstraat59-ON01) en een renvooi;
- regels en bijbehorende bijlagen.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van het plangebied aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

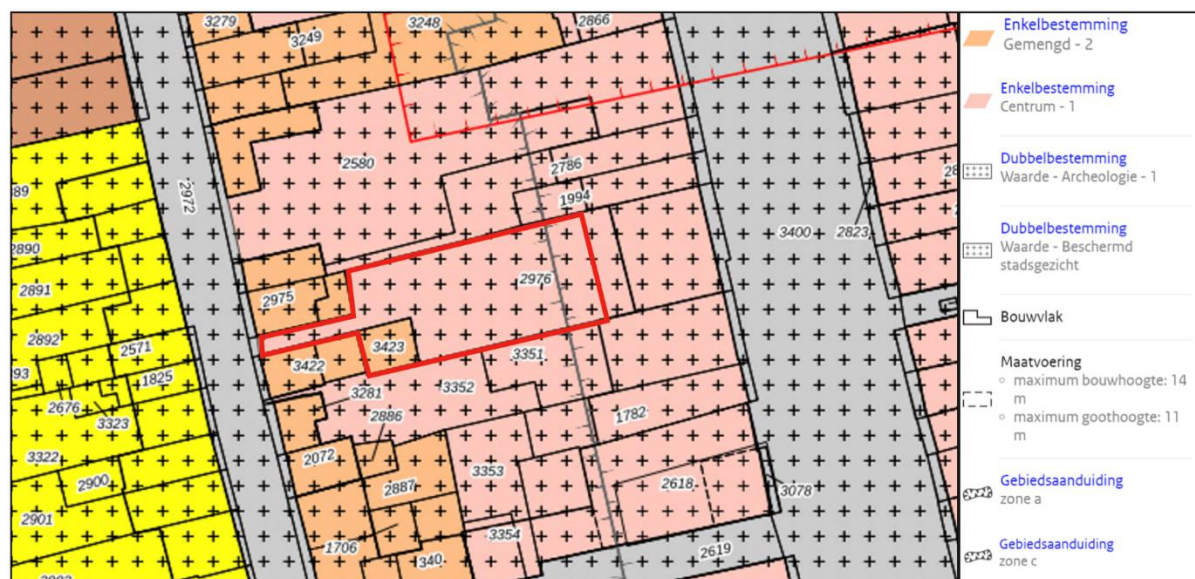
1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Vaststeldingsdatum
Binnenstad	6 juni 2013
Reparatieplan bijgebouwen	27 november 2018
Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren	10 juni 2021

Ten aanzien van de geldende gebruiks- en bouwregels is met name het bestemmingsplan "Binnenstad" van belang. Het "Reparatieplan bijgebouwen" bevat aanvullende regels omtrent het verbod op bewoning van bijgebouwen en zelfstandige bewoning van gebouwen buiten het bouwvlak. Het doel van het "Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren" is om voor het gehele gemeentelijke grondgebied in één keer op een goede en eenduidige manier te beschikken over een toetsingskader voor wonen en parkeren. Het paraplubestemmingsplan werkt aanvullend/corrigerend op de geldende bestemmingsplannen.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan "Binnenstad" opgenomen. Met de rode omlijning is de begrenzing van het plangebied indicatief aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

Op basis van het geldend bestemmingsplan "Binnenstad" zijn de gronden binnen het plangebied voorzien van de enkelbestemmingen 'Centrum – 1' en 'Gemengd – 2'. Daarnaast geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 1' en de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermde stadsgezicht'. Tot slot gelden er de gebiedsaanduidingen 'zone a' en 'zone c'. Hieronder wordt nader ingegaan op de geldende (dubbel)bestemmingen en aanduidingen.

Enkelbestemming ‘Centrum – 1’

De voor ‘Centrum – 1’ aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor detailhandel, publieksgerichte dienstverlening en horeca op de begane grondlaag.

In de bouwregels is opgenomen dat op of in de in bovenstaand bedoelde gronden uitsluitend met de bestemming verband houdende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd. Daarnaast zijn maatvoeringseisen opgenomen ten aanzien van het bouwen binnen en buiten het bouwvlak onder meer over de (maximale) bebouwingspercentage en de (maximale) goot- en bouwhoogte.

Enkelbestemming ‘Gemengd – 2’

De voor ‘Gemengd – 2’ aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, culturele en ontspanningsvoorzieningen, kantoren en wonen.

In de bouwregels is opgenomen dat op of in de in bovenstaand bedoelde gronden uitsluitend met de bestemming verband houdende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd. Daarnaast zijn maatvoeringseisen opgenomen ten aanzien van het bouwen binnen en buiten het bouwvlak onder meer over de (maximale) bebouwingspercentage en de (maximale) goot- en bouwhoogte.

Dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 1’

De voor ‘Waarde – Archeologie – 1’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van aanwezige en beschermde archeologische monumenten.

Dubbelbestemming ‘Beschermd stadsgezicht’

De voor ‘Beschermd stadsgezicht’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht, welke waarden bestaan uit:
 1. ter plaatse van de aanduiding ‘**zone A**’, het historisch en architectonisch karakteristieke beeld van zone A van het beschermde stadsgezicht Vianen dat bepaald wordt door het patroon van straten, wegen, het profiel en de groenvoorziening van de openbare ruimte en de afmetingen en vormgeving van de bebouwing (hoogte, breedte, gevelindeling, bekappingen), benevens de aard van de toegepaste materialen;
 3. ter plaatse van de aanduiding ‘**zone C**’, het historisch beeld van zone C van het beschermde stadsgezicht Vianen dat bepaald wordt door de hoofdstructuur van straten en wegen, benevens de hoogte van de bebouwing.

1.4.3 Strijdigheid

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van vier grondgebonden woningen en is daarmee niet in overeenstemming met de bouw- en gebruiksregels van het geldend bestemmingsplan. Om de voorgenomen ontwikkeling (planologisch) mogelijk te kunnen maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin. In deze plantoelichting wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 allereerst ingegaan op de huidige situatie ter plaatse van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plan gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht en de gemeente Vijfheerenlanden beschreven. In hoofdstuk 5 worden alle relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld. Hoofdstuk 6 staat in het teken van de juridische aspecten en planverantwoording. De economische

uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 7 toegelicht. Tot slot gaat hoofdstuk 8 in op het vooroverleg, inspraak en zienswijzen.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de historische ontwikkeling van Vianen beschreven en de ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied en de omgeving wordt toegelicht.

2.1 Historische ontwikkeling Vianen

Vianen is ontstaan na grootschalige ontginning van het gebied Vijfheerenlanden. In 1335 is het terrein waarop het nieuwe Vianen werd aangelegd ontgonnen. Ondanks latere wijzigingen zijn in de huidige stadsplattegrond elementen aan te wijzen die waarschijnlijk teruggaan op de oorspronkelijke ontginning. De vroegere Haagwetering vormde daarvan een onderdeel en ging later op in de zuidelijke stadsgracht. In het oostelijk deel van de stad bleven restanten van het waaivormige verkavelingspatroon van de ontginning Klein Hagen bewaard.

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

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

2.2 Het plangebied en omgeving

Het plangebied ligt aan de Voorstraat 59 in het centrum van Vianen. In de omgeving van het plangebied is sprake van een menging van diverse (centrum)functies, (boven)woningen, maatschappelijke voorzieningen en groenvoorzieningen. Hierna wordt nader op de functionele- en ruimtelijke structuur rondom en binnen het plangebied ingegaan.

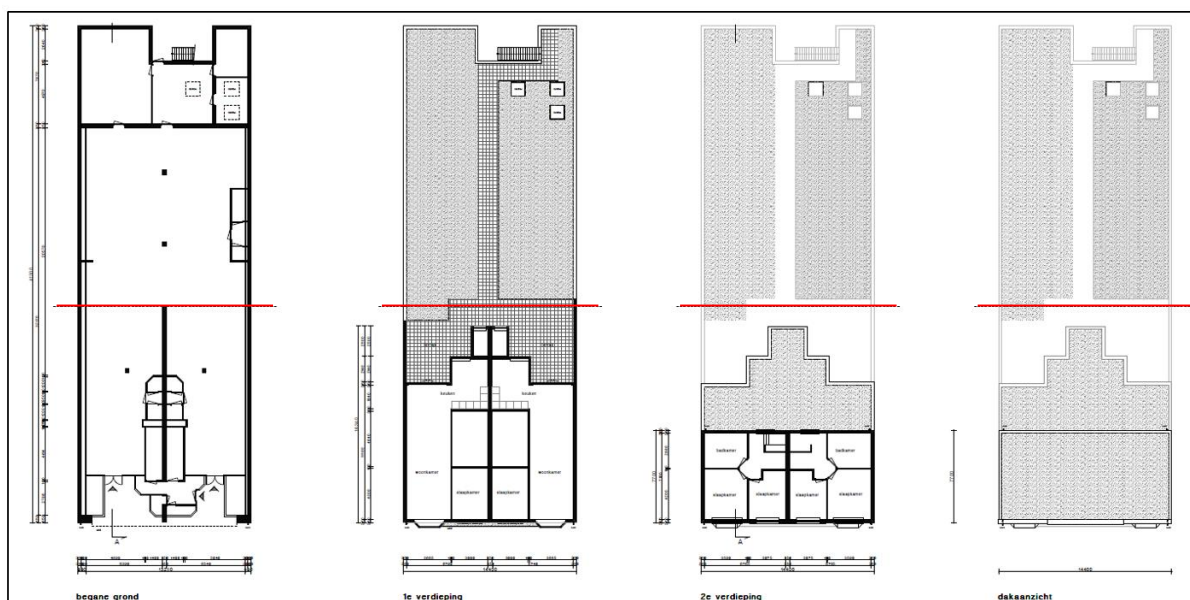
Ten noorden en zuiden van het plangebied bevinden zich centrumvoorzieningen en (boven)woningen. Ten westen en oosten wordt het plangebied begrensd door respectievelijk de Voorstraat en Achterstraat. Daarnaast is er een groenstrook aanwezig ten noorden van het plangebied. Tot slot is er in de Voorstraat de gelegenheid tot straatparkeren. Deze parkeergelegenheid is bestemd voor bezoekers van de winkelstraat.

Het plangebied zelf bestaat in de huidige situatie uit (verouderde) bebouwing met aan de zijde van de Voorstraat in de plint ruimte voor commerciële functies. Op de eerste en tweede verdieping zijn woningen aanwezig.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie opgenomen. Het plangebied is indicatief in afbeelding 2.1 met een rode omlijnning omgeven. In afbeelding 2.2 toont een plattegrond met de huidige situatie, waarbij de voorgenomen ontwikkeling plaats zal vinden in het gebied binnen de rode omlijnning.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto ligging plangebied (Bron: PDOK, bewerkt).



Afbeelding 2.2 Plattegrond huidige situatie waarbij het plangebied zich achter de rode lijn bevindt (Bron: initiatiefnemer)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 De ontwikkeling

De in dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling gaat uit van het realiseren van 4 grondgebonden rijwoningen. De woningen worden gerealiseerd aan de achterzijde van het pand aan de Voorstraat 59. Voordat de woningen gebouwd kunnen worden, wordt de achterste schuur op perceel nummer 3423 gesloopt. Dit wordt gedaan in fase 1.

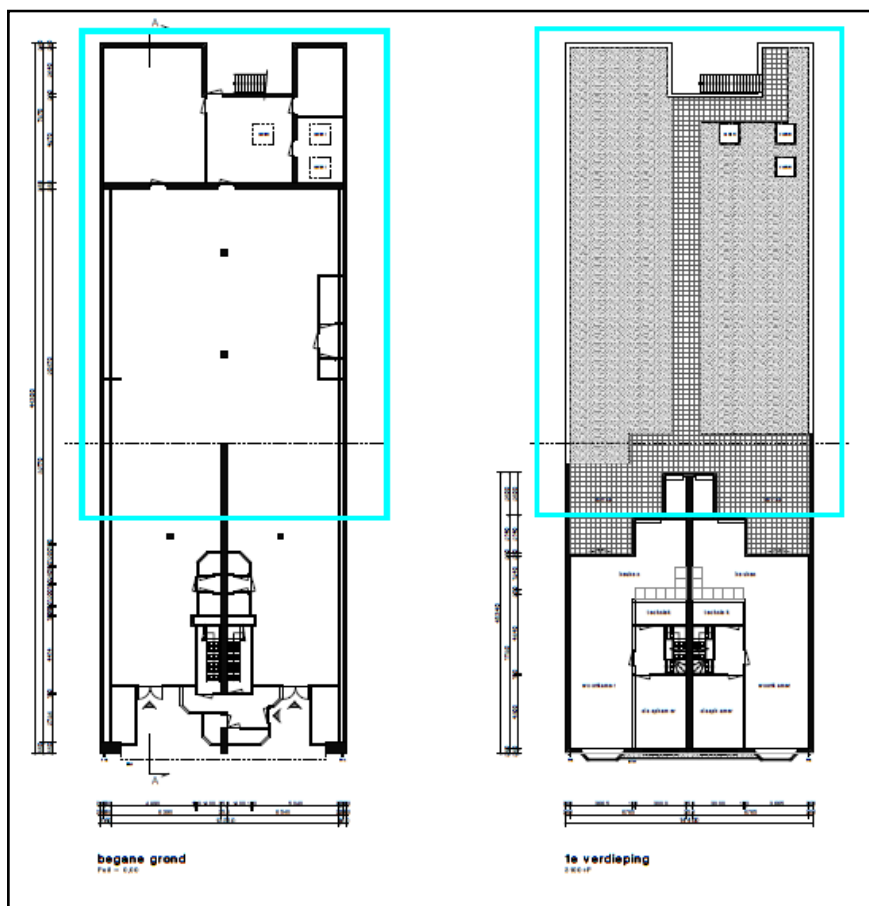
De bestaande bebouwing op het gehele perceel bedraagt 600 m². De bestaande bebouwing bestaat uit het magazijn wat volledig gesloopt zal worden en uit de winkelruimtes aan de voorzijde van het perceel. Van de bestaande bebouwing zullen de winkelruimtes (met wonen erboven) behouden blijven en dit is tevens geen onderdeel van voorliggend bestemmingsplan. De bebouwing die zal blijven staan bedraagt 243 m². De bebouwing in de vorm van het magazijn wat gesloopt zal worden bedraagt zodoende 357 m².

Het deel dat gesloopt is in fase 1, is in afbeelding 3.2 met een blauwe rechthoek indicatief aangeven. Hier worden in fase 2 maximaal 4 grondgebonden woningen gerealiseerd (afbeelding 3.1). De woningen krijgen een oppervlakte van totaal circa 200 m². In 2020 is het plan besproken met de commissie Welstand en Stedenbouw van de gemeente Vijfheerenlanden. De commissie was positief over de aanpak en de uitvoering van het uitgewerkte plan.

Afbeelding 3.3 biedt een indicatieve weergave van het ontwerp, het project begint vanaf de rode lijn. Dit ontwerp is door de welstandscommissie positief beoordeeld. Drie van de vier woningen hebben binnen dit beeld een hogere goot- en nokhoogte ten opzichte van de eerste woning (gezien vanaf de Achterstraat zoals in deze afbeelding). Naar aanleiding van inspraak uit de buurt is er besloten om de goot- en nokhoogte in één lijn door te trekken op hoogte van de eerste woning. Dat betekent dat de drie achterste woningen ten opzichte van deze afbeelding omlaag gebracht zullen worden. De woningen zullen daarmee worden uitgevoerd als 1 bouwlaag met kap. De goothoogte wordt maximaal 4,5 meter hoog en de bouwhoogte maximaal 8,5 meter hoog.



Afbeelding 3.1 Bestaande situatie (links) en nieuwe situatie (rechts) (Bron: initiatiefnemer)



Afbeelding 3.2 In blauw weergegeven het te slopen gedeelte (fase 1) en locatie nieuw te realiseren woningen (Bron: initiatiefnemer)



Afbeelding 3.3 Nieuw te realiseren woningen ten zuidoosten van de rode lijn (Bron: initiatiefnemer)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het binnenstedelijk toevoegen van wooneenheden moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe zijn berekeningen uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van onder andere de verkeersgeneratie. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

De parkeerbehoefte dient op eigen terrein (de met het plan gemoeide gronden) te worden voorzien. Het college van B&W kan hiervan afwijken (zie ook artikel 3.3.1 uit het "Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren" en overgenomen in voorliggend bestemmingsplan) mits de parkeerbalans het toelaat om in de omgeving van het plangebied de parkeerbehoefte op te vangen.

In juni 2022 is de nieuwe 'Nota Parkeernormen 2022-2030' door de gemeenteraad vastgesteld. In de nieuwe nota wordt er geen mogelijkheid tot salderen gegeven in het centrumgebied van Vianen. Wel kan er worden uitgegaan van de minimum CROW-parkeernormen voor de functie wonen.

Parkeergelegenheid ontwikkelen op eigen terrein is de basisnorm. Indien dit niet haalbaar is, moet de initiatiefnemer onderbouwen waarom deze parkeerbehoefte niet op eigen terrein kan worden gerealiseerd. Wanneer de initiatiefnemer niet kan voorzien in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein is het mogelijk om gebruik te maken van vervangende parkeervoorzieningen.

Bij de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de CROW-publicatie 381.

3.2.2 Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- *Stedelijke zone;* Weinig stedelijk gebied
- *Zone;* Centrum
- *Gewenste functie;* Koop, huis, tussen/hoek

Vervangende parkeervoorzieningen zijn alleen haalbaar als ze binnen de vastgelegde loopafstanden vallen die worden gehanteerd per zone volgende de 'Nota Parkeernormen 2022-2030'. Voor de hoofdfuncties wonen, werken en winkelen is de toegestane loopafstand in Vianen 600 meter.

3.2.3 Parkeren

In onderstaande tabel is op basis van bovenstaande uitgangspunten de parkeerbehoefte berekend. Hierbij wordt uitgegaan van de minimum parkeerbehoefte.

Functie	Aantal	Parkeerbehoefte per woning	Totale parkeerbehoefte
Koop, huis, tussen/hoek	4	1,1	4,4
Totaal			4,4 (5)

In totaal is er in de gewenste situatie sprake van een parkeerbehoefte van afgerond vijf parkeerplaatsen.

Op eigen terrein worden er vijf parkeerplaatsen gerealiseerd. De exacte ligging van de parkeerplaatsen binnen het plangebied wordt in een nader stadium verder uitgewerkt. De parkeerplaatsen zijn te bereiken via de Achterstraat. Op dit moment wordt daarnaast onderzocht of het mogelijk is om de parkeerplaatsen via de bestaande parkeerplaats aan de Bakkersstraat te bereiken. Beide opties zijn een mogelijkheid. Er wordt op dit moment onderzocht via welke weg de parkeerplaatsen het meest praktisch te bereiken zijn.

Er wordt voorzien in de benodigde vijf parkeerplaatsen door toepassing van een parkeerlift op eigen terrein. Afbeelding 3.4 geeft een voorbeeldillustratie weer van een dergelijke parkeerlift. Een parkeerlift biedt parkeerruimte voor 2 auto's op 1 plek. Dit wordt mogelijk gemaakt doordat 1 parkeerplaats ondergronds is met daar bovenop de tweede plek. In de basis staat de lift ondergronds waardoor de eerste parkeerplek uit het zicht is. De lift kan ten alle tijden op en neer gebracht worden waardoor beide parkeerplaatsen altijd toegankelijk zijn. In dit geval wordt er mogelijk gekozen voor een lift welke direct plaats biedt voor 4 auto's. Indien er minder woningen gebouwd worden is een parkeerlift mogelijk niet nodig, op dat moment zal de parkeerberekening worden herzien.



Afbeelding 3.4 Voorbeeldillustratie parkeerlift. Deze afbeelding is ter indicatie, het daadwerkelijke beeld is afhankelijk van het uiteindelijk toegepaste product (bron: initiatiefnemer)

3.2.4 Verkeersgeneratie

In onderstaande tabel is op basis van de uitgangspunten in paragraaf 3.2.2 de verkeersintensiteit berekend. Hierbij wordt uitgegaan van de gemiddelde verkeersgeneratie.

Woningtype	Aantal	Gemiddelde verkeersgeneratie per woning	Verkeersgeneratie
Koop, huis, tussen/hoek	4	7,2	28,8
Totaal			28,8 (29)

De voorgenomen ontwikkeling resulteert in een toename van afgerond 29 verkeersbewegingen per weekdagemaal. De omliggende wegen kunnen deze verkeersbewegingen goed afhandelen.

3.2.5 Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via een oprit gevestigd aan de Achterstraat. Deze bestaande oprit heeft verschillende breedtes gaandeweg de oprit. Op het smalste punt bedraagt de oprit 2,437 meter en verder bedraagt de breedte 2,543 en 2,662 meter. De oprit wordt in de huidige situatie al gebruikt en zal niet wijzigen in de nieuwe situatie. Daarnaast wordt onderzocht of het plangebied bereikbaar is te maken via het naastgelegen bestaande parkeerterrein aan de Bakkerstraat. Beide opties zijn mogelijk en worden op dit moment verder onderzocht.

3.2.6 Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling resulteert in een parkeerbehoefte van vijf parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte wordt opgevangen binnen het plangebied door het realiseren van vijf parkeerplekken. Hierbij wordt mogelijk gebruik gemaakt van een parkeerlift. Het aspect parkeren vormt daardoor geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Wat betreft verkeersgeneratie worden er geen belemmeringen verwacht.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

In voorliggend geval betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconstateerd is dat de toevoeging van de woonfunctie binnen het plangebied een zeer logische toevoeging voor het plangebied is, dit zoals nader opgenomen in de woonvisie (hoofdstuk 4.3). Met het realiseren van de vier grondgebonden woningen wordt ingespeeld op de heersende vraag naar woningen. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in deze ruimtelijke motivering opgenomen herontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de ladder van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van vier woningen. Op basis hiervan en de hiervoor genoemde Afdelingsuitspraak, is in voorliggend geval geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.4 Conclusie toetsing aan het Rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het Rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht. De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (Herijking 2016) zijn per 1 april 2021 komen te vervallen.

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (2021)

4.2.1.1 Algemeen

In de Omgevingsvisie legt de provincie integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. De Omgevingsvisie is een instrument uit de Omgevingswet die volgens planning per 1 januari 2022 in werking treedt. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan. Zolang de Omgevingswet niet in werking is getreden, heeft de Omgevingsvisie werking onder de bij deze plannen en visies behorende wetten. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening. In de Omgevingsvisie beziet de provincie groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang.

4.2.1.2 Uitgangspunten

De provincie heeft de ambitie uitgesplitst in meerdere ambities, die allen behoren tot het beleid voor een gezonde en veilige leefomgeving. De ambitie is uitgewerkt in de volgende speerpunten:

1. Gezonde en veilige leefomgeving;
2. Klimaatbestendig en waterrobuust;
3. Duurzame energie;
4. Vitale steden dorpen;
5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
6. Levend landschap, erfgoed en cultuur;
7. Toekomstbestendige natuur en landbouw;

In dit geval is met name onderdeel 4 (vitale steden en dorpen) en onderdeel 6 (levend landschap, erfgoed en cultuur) van belang. Hierna wordt daar nader op ingegaan.

Vitale steden en dorpen

De provincie Utrecht kent een grote diversiteit aan steden, dorpen en kernen en een grote diversiteit aan woon- en vestigingsmilieus. De grote steden Utrecht en Amersfoort zijn een populaire vestigingsplaats voor zowel inwoners als bedrijven en groeien snel. De provincie Utrecht kent ook een grote diversiteit aan inwoners, met grote verschillen in opleiding, leeftijd, maatschappelijke positie, levensbeschouwing en welstand.

Niet voor iedereen is momenteel passende huisvesting voorhanden. Prognoses wijzen uit dat de provincie de komende decennia nog fors gaat groeien. Er is extra ruimte nodig om deze groei op te vangen. Belangrijk hierbij is de locatiekeuze. Bij de locatiekeuze voor verstedelijking hanteert de provincie de volgende basisprincipes:

- Zoveel mogelijk binnenstedelijk;
- Daarnaast in overig stedelijk gebied;
- Eventuele nieuwe locaties koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

Tot 2040 wil de provincie nog 165.000 woningen bouwen. Voor deze opgave is al veel plancapaciteit in beeld, maar veel daarvan heeft nog de status 'zacht' en 'potentieel' en het is dus zaak om daarin keuzes te maken en te werken aan 'harde', uitvoerbare, plannen. Deze woningen kunnen voor een groot deel binnen het bestaande stedelijke gebied (van steden en dorpen) via inbreiding en transformatie worden gerealiseerd. Omdat er nu al spanning is op de woningmarkt, is het noodzakelijk om de woningbouwproductie te versnellen.

Levend landschap, erfgoed en cultuur

Een aantrekkelijke leefomgeving draagt bij aan het welzijn van mensen. Daarom zet de provincie in op het doorontwikkelen van de aantrekkelijke landschappen, het beschermen en benutten van historisch erfgoed en het ondersteunen van een goed cultureel aanbod. De ambitie is gericht op het volgende:

- 2050: bij ontwikkelingen is voortgebouwd op de kernkwaliteiten van de karakteristieke landschappen. Aardkundige waarden zijn zichtbaar in het landschap.
- 2030: bestaande en nieuwe aardkundige monumenten vertellen het verhaal van het aardkundig erfgoed en dragen bij aan de recreatieve beleving van het landschap.
- 2030: alle gemeenten hebben initiatieven ontplooid die ten goede komen aan de kernrandzone.

4.2.1.3 Regio U16

De regio U16 beslaat een groot deel van de provincie Utrecht. Het gebied valt qua landgebruik uiteen in drie delen die elk een eigen karakteristiek kennen. Vianen valt onder het gebied 'Utrecht West'.

Voor de kleinere steden en dorpen in deze regio biedt de provincie waar nodig en mogelijk passende ontwikkelruimte voor kleinschalige uitbreiding die nodig is om te bouwen ten behoeve van lokale vitaliteit.

De provincie vindt het belangrijk dat de geschetste ontwikkeling op een duurzame wijze wordt vormgegeven:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk en bij knooppunten;
- met aandacht voor klimaat-adaptieve inrichting (groen en blauw), energietransitie, energieneutrale of energieleverende gebouwen en gezondheid;
- met mee-ontwikkelen van natuur, landschap, recreatie en duurzame landbouw;
- Nieuwe Hollandse Waterlinie als drager en aanjager van omgevingskwaliteit.

De provincie vindt het belangrijk dat in de woningbouwontwikkeling ook ruimte is voor het mee-ontwikkelen van natuur, landschap, recreatie en duurzame landbouw. Deze ontwikkeling is zowel in de stad als het landelijk gebied van belang. In de stad moet voldoende groen en water aanwezig zijn en blijven. In het landelijk gebied moet de hoeveelheid (recreatief) groen mee-ontwikkelen met de verstedelijking. Er is nu al een geschat tekort van 550 hectare aan recreatief groen voor intensief gebruik. Belangrijk hierbij is om voort te bouwen op de bestaande rijkdom aan groengebieden en landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Van belang hierbij is ook het uitbreiden van het netwerk van recreatieve verbindingen. Deze verbinden de woonwijken en de groene gebieden in het stedelijk gebied met elkaar en met het landelijk gebied. Bovendien nodigen ze uit om gebruikt te worden door hun groene uitstraling.

4.2.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Provinciale Omgevingsvisie (2021)

In voorliggend geval is sprake van een woningbouwontwikkeling waarbij vier grondgebonden woningen worden gerealiseerd op een inbreidingslocatie in bestaand stedelijk gebied van Vianen. Met deze ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de lokale woningbouwbehoefte van Vianen. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie provincie Utrecht.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

4.2.2.1 Algemeen

Op 10 maart 2021 heeft Provinciale Staten de Interim Omgevingsverordening vastgesteld. Deze is op 1 april 2021 in werking getreden. De interim omgevingsverordening is een tijdelijke verordening die een looptijd zal hebben totdat de Omgevingswet van kracht is en de omgevingsverordening in werking treedt. De interim omgevingsverordening vervangt bestaande verordeningen zoals de ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur en landschapsverordening. De interim omgevingsverordening is gebaseerd op een aantal wetten en AMvB's, en bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de interim omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. Andere voorbeelden van direct werkende regels zijn de meld- en informatieplichten en de specifieke zorgplichten. Regels over bijvoorbeeld een vergunningplicht gelden ook voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers. In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling is met name het thema 'Wonen' van belang.

4.2.2.2 Artikel 9.15 Instructieregel verstedelijking

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.¹⁹

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a) de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken;
 - b) de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;
2. Een motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

4.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

In voorliggend geval wordt een locatie herontwikkeld voor woningbouw met vier grondgebonden woningen binnen het stedelijk gebied van Vianen. Het toevoegen van deze woningen past binnen de gemeentelijke kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte (zie paragraaf 4.3.2). Daarnaast wordt in voldoende mate rekening gehouden met het voorkomen van (de effecten) van bodemdaling. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht.

4.2.3 Conclusie toetsing van het initiatief aan provinciaal beleid

Voorliggend plan is in overeenstemming met het relevante provinciale beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Vianen 2030

4.3.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Vianen 2030, vastgesteld op 4 december 2012 door de gemeenteraad van Vianen (nu gemeente Vijfheerenlanden), vormt een actualisatie van de gemeentelijke Structuurvisie Vianen 2015 en borduurt daar in hoofdlijnen op voort. Het doel van de actualisatie van de structuurvisie is te voldoen aan de Wet ruimtelijke ordening. De visie (het wensbeeld) loopt tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De structuurvisie formuleert beleid en bevat doelstellingen voor de diverse thema's zoals landschap, natuur, water, recreatie en toerisme, voorzieningen, wonen, bedrijventerreinen en infrastructuur en verkeer.

Ten aanzien van het woonbeleid is het uitgangspunt onder andere dat er voldoende woningen zijn voor de verschillende doelgroepen. Verder gaat de gemeente een belangrijk deel van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit is om meerdere redenen noodzakelijk. Allereerst is er toenemende vraag naar binnenstedelijke woningen. Verder kan het binnenstedelijk bouwen bijdragen aan een beter draagvlak voor zowel openbaar vervoer als voor tal van voorzieningen die het wonen in de gemeente aantrekkelijk maken. Een zeer belangrijke reden is bovendien dat het de druk op het landelijk gebied vermindert.

4.3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Vianen 2030

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de gemeentelijke Structuurvisie Vianen 2030. Door meerdere woningen te realiseren wordt een bijdrage geleverd aan de lokale woningbouwbehoefte. Daarnaast is het plangebied een binnenstedelijke locatie. De voorkeur van de gemeente is namelijk om een belangrijk deel van de woningbouwopgave binnenstedelijk te realiseren.

4.3.2 Woonvisie Vijfheerenlanden 2020-2025

4.3.2.1 Algemeen

De gemeenteraad van de gemeente Vijfheerenlanden heeft op 16 juli 2020 de nieuwe woonvisie 'samen sterk, met eigenheid en diversiteit' vastgesteld. Het doel van de nieuwe Woonvisie voor Vijfheerenlanden is dat het voor iedereen goed wonen is in Vijfheerenlanden en dat de woonwensen en woningbehoefte van al haar inwoners zoveel mogelijk binnen de eigen gemeentegrenzen mogelijk worden gemaakt. Het resultaat is een Woonvisie op hoofdlijnen met puntig geformuleerd waar Vijfheerenlanden naar toe wil de komende jaren op het gebied van wonen, passend binnen de ambities zoals die zijn neergelegd in de regionale samenwerkingsverbanden U16, en de netwerksamenwerking Alblasserwaard- Vijfheerenlanden.

4.3.2.2 Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen

Er is in Vijfheerenlanden vraag naar goedkope en middeldure koopwoningen en aan sociale en middeldure huurwoningen. Het gaat met name om de woonvraag van kleine (startende) huishoudens en ouderen die een aantrekkelijke (betaalbare) levensloopbestendige woning op een goed gelegen locatie in een kern met voorzieningen, of de eigen woonkern wensen, aanvullend op de mogelijkheden om bestaande woningen levensloopbestendig te maken.

De laatste jaren is er landelijk een trendbreuk te zien van steeds ruimere woningen naar kleinere nieuwbouwwoningen. De vraag naar klein(er) wonen vertaalt zich in de praktijk in een vraag naar kleinere woningen (bijvoorbeeld kleine appartementen, een kleine (niche) vraag naar Tiny Houses).

Er is sprake van een relatief beperkt aanbod van betaalbare huur- en koopwoningen. Dit hangt samen met de beperkte doorstroombmogelijkheden voor ouderen. Ouderen wonen momenteel vaak in een relatief grote eengezinswoning. Een deel van hen wenst door te stromen naar een nultredenwoning (zoals een appartement of patiowoning). Er is onvoldoende aanbod van dergelijke woningen in Vijfheerenlanden. Bij nieuwbouw wordt daarom extra ingezet op nultredenwoningen voor ouderen. Als de oudere doelgroep de mogelijkheid krijgt om door te stromen, ontstaat vrijkomend aanbod in de bestaande woningvoorraad voor starters en gezinnen.

4.3.2.3 Vitale kernen

De trend van de afgelopen jaren is dat het aantal huishoudens sterker stijgt dan het aantal inwoners. Het inwoneraantal is tussen 2005 en 2019 nagenoeg gelijk gebleven, terwijl het aantal huishoudens in deze periode groeide met zo'n 6%. Dit betekent dat het gemiddeld aantal personen per huishouden is afgenomen en sprake is van huishoudensverdunding.

Deze trend van meer kleine huishoudens hangt vooral samen met de stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens. Het gaat vooral om oudere alleenstaanden. 80 tot 85% van de woningopgave tot 2040 wordt veroorzaakt door de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens. Dit betekent dat een deel van de bestaande woningvoorraad minder geschikt is voor deze groeiende groep oudere alleenstaanden. Deels omdat veel woningen niet levensloopbestendig zijn en deel omdat de woningen een te groot woonoppervlak hebben.

4.3.2.4 Aantrekkelijke nieuwbouw

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. Dit biedt een kans voor Vijfheerenlanden. Zowel ter versterking van de kernen en het buitengebied. Voor de kleine kernen wordt autonome groei voor de eigen behoefte van de kern toegestaan, waarbij vooral voor senioren en starters gebouwd wordt.

Bij het faciliteren van woningbouwplannen zet de gemeente Vijfheerenlanden onder meer in op de volgende invulling:

- De verzorgingsdorpen Ameide, Lexmond, Meerkerk en Schoonrewoerd vormen clusters van voorzieningen met daarin een wat grotere huishoudenstoename.

4.3.2.5 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Vijfheerenlanden 2020-2025

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de gemeentelijke woonvisie. Door meerdere woningen te realiseren wordt een bijdrage geleverd aan de lokale woningbouwbehoefte en wordt de doorstroming op de woningmarkt bevordert.

4.3.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2021

4.3.3.1 Algemeen

Doel van de nota ruimtelijke kwaliteit is het behartigen van het publieke belang van de zorg voor de bebouwde omgeving door de lokale overheid. Daarbij wordt de individuele vrijheid van de inwoner of ondernemer afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. Met de verschijningsvorm van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat kwaliteitstoezicht een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Met de nota ruimtelijke kwaliteit legt de gemeente vast, welke eisen worden gesteld aan het uiterlijk van bouwwerken. Deze hebben betrekking op het bouwwerk op zichzelf en in relatie tot de omgeving.

Bouwaanvragen ten aanzien van het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken worden aan welstandseisen getoetst. De binnenstad van Vianen is een historisch waardevol gebied. Het beleid is gericht op het behoud van het aanwezige historische karakter met gevarieerde bebouwing in een samenhangende structuur van afwisselende straten. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het kleinstedelijke karakter dat af te lezen is aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

4.3.3.2 Toetsing van het initiatief aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2021

De woningen worden dusdanig ontworpen zodat het bouwplan past binnen de welstandseisen uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2021.

4.3.4 Beleid Hogere Waarde gemeente Vijfheerenlanden 2020

4.3.4.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij (spoor)wegen en gezoneerde industrieterreinen moeten geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen en scholen getoetst worden aan wettelijke voorkeurswaarden. Bij wijzigingen aan wegen en gezoneerde industrieterreinen moet ook getoetst worden bij nabijgelegen bestaande geluidsgevoelige bestemmingen.

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.

In de beleidsregel zijn voorwaarden geformuleerd waarbinnen de gemeente Vijfheerenlanden hogere waarden toestaat. De uitvoering wordt voor een deel door de Wet geluidhinder (Wgh) opgelegd en voor een deel door de gemeente ingevuld.

4.3.4.2 Toetsing van het initiatief aan de beleidsregel Hogere Waarden

In paragraaf 5.1 wordt het initiatief getoetst aan de Wet geluidhinder. Er is voor het initiatief geen procedure hogere waarden Wet geluidhinder noodzakelijk.

4.3.5 Nota Parkeernormen 2022 - 2030

4.3.5.1 Algemeen

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen of veranderingen betekenen vaak een toename in de verkeersstromen op bestaande wegen met extra vraag naar parkeerplaatsen. Om te voorkomen dat bij de ontwikkeling van een locatie of een functieverandering de parkeerdruk moet worden opgevangen in de omgeving, worden parkeernormen opgelegd. De nota parkeernormen heeft als doel een duidelijk kader te bieden voor de berekening van de parkeerbehoefte voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en functiewijzigingen binnen de gemeente Vijfheerenlanden.

4.3.5.2 Toetsing van het initiatief aan de Nota Parkeernormen

In paragraaf 3.2 is het initiatief getoetst aan de Nota Parkeernormen. Deels wordt de parkeerbehoefte opgevangen binnen het plangebied door het realiseren van drie parkeerplekken. Deels wordt de parkeerbehoefte opgevangen in de directe omgeving van het plangebied bij de grote parkeerterreinen aan de rand van het centrum. Het aspect parkeren vormt daardoor geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Wat betreft verkeersgeneratie worden er geen belemmeringen verwacht.

4.3.6 Conclusie toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid

Het voornemen waar voorliggend bestemmingsplan betrekking op heeft is getoetst aan relevant gemeentelijk beleid. Het realiseren van vier grondgebonden woningen past binnen het gemeentelijk beleid. Het draagt bij aan de woningbouwopgave van de gemeente. De gemeente geeft de voorkeur aan inbreiding voor uitbreiding. Het plangebied ligt het op een binnenstedelijke locatie waardoor er sprake is van inbreiding. Ten slotte wordt het bouwplan zo ontworpen dat het past binnen de welstandseisen uit de Welstandsnota Vianen.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, Besluit milieueffectrapportage en water.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

Voorliggend project gaat uit van de realisatie vier grondgebonden woningen. Deze woningen worden in het kader van de Wgh aangemerkt als geluidsgevoelige objecten en dienen hierdoor getoetst te worden aan de mogelijke gevolgen van wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en of industrielawaai.

Wegverkeerslawaaï

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden een wettelijke geluidzone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

Het plangebied ligt aan een 15 km/uur (winkel)erf en wordt omgeven door meerdere 30 km/uur wegen. Op basis van artikel 74.2 van de Wgh gelden geen wettelijke geluidzones voor wegen binnen een erf en wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Echter blijkt uit jurisprudentie dat een 30 km/uur weg wel in de beoordeling moet worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeurswaarde (48 dB). De toetsing moet worden uitgevoerd in verband met een belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Gezien de functie van de omliggende erven en 30 km/uur wegen (bestemmingsverkeer) en de tussengelegen bebouwing (barrièrewerking), is als gevolg van deze wegen geen overschrijding van de voorkeurswaarde te verwachten.

Daarnaast ligt het plangebied op meer dan 200 meter afstand van de Kanaalweg en de Jan Blankenweg en daardoor buiten de wettelijke geluidzones van beide wegen (weg met één/twee sporen, bebouwde kom; 200 meter). Verder resulteert de tussenliggende bebouwing in een barrièrewerking waardoor ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten is.

Tot slot ligt op circa 800 meter ten noorden van het plangebied de A2 en op circa 1,2 kilometer ten westen de A27. Op basis van de Wet geluidhinder geldt voor wegen met meer vijf of meer rijstroken een wettelijke

geluidzone van 350 meter, dit is van toepassing voor de A2. Op basis van de Wet geluidhinder geldt voor wegen bestaande uit drie of vier rijstroken of drie of meer sporen een wettelijke geluidzone van 350 meter, dit is van toepassing voor de A27. Hierbij ligt het plangebied niet in de geluidzones van de A2 als de A27. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat valt te verwachten.

Railverkeerslawaaï

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen spoorweg. De dichtstbijzijnde spoorweg bevindt zich op circa 6,3 kilometer ten oosten van het plangebied waardoor het plangebied buiten de wettelijke geluidszone valt. Het aspect railverkeerslawaaï hoeft niet nader te worden getoetst.

Industrielawaai

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van en ligt niet in de directe nabijheid van een (gezoneerd) industrieterrein. Aan industrielawaai hoeft niet nader te worden getoetst.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

Door Amos Milieutechniek B.V. is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. In totaal zijn er op de locatie 6 boringen verricht, waarvan 4 boringen zijn doorgezet tot circa 0,5 á 1,0 m-mv, 1 boring is doorgezet tot circa 2,0 m-mv en 1 boring is doorgezet tot 1,5 meter onder de heersende grondwaterstand, waarna deze is afgewerkt met een peilbuis ter bemonstering van het grondwater.

Ten tijde van de veldwerkzaamheden is het grondwater aangetroffen op een diepte van circa 1,5 m-mv.

Uit de bodemonsters is gebleken dat de boven- en ondergrond in het plangebied licht verontreinigd is met zware metalen en/of PCB. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan barium, nikkel en zink aangetoond.

Aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De kwaliteit van de bodem op de locatie is voldoende vastgelegd en er is geen vermoeden voor de aanwezigheid van een sterke verontreiniging. De aangetoonde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geeft geen beperkingen / risico's voor het toekomstige gebruik van de locatie (wonen met/zonder tuin).

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

Advieswaarden WHO

De WHO hanteert advieswaarden voor fijnstof (PM₁₀) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor (PM_{2,5}). Deze zijn lager dan de wettelijke grenswaarden. Pas wanneer aan deze waarden wordt voldaan kan vanuit het perspectief van gezondheid worden gesproken over acceptabele concentraties en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals hiervoor beschreven, kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Daarnaast wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

Verder moet worden getoetst of de huidige en toekomstige luchtkwaliteit voldoet aan de eisen zoals opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer.

In onderstaande tabel is de luchtkwaliteit in de nabijheid van het plangebied weergegeven. Deze gegevens zijn afkomstig van het Geoportaal van de Omgevingsdienst regio Utrecht (maart 2019, jaartal 2018 en 2030).

	waarde in 2018	waarde in 2030	Grenswaarde Wet Milieubeheer	WHO advieswaarde
NO₂ µg/m³ jaargemiddeld	18 - 20	12 - 14	40	40
PM₁₀ µg/m³ jaargemiddeld	20 - 21	17 - 18	40	20
PM_{2,5} µg/m³ jaargemiddeld	12,5 - 13,0	10,5 - 11,0	25	10

Uit voorgaande tabel blijkt dat in het plangebied voor de stoffen NO₂ (stikstofdioxide) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) ruimschoots wordt voldaan aan de Wettelijke grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Ten aanzien van NO₂ en PM₁₀ wordt tevens voldaan aan de advieswaarden van de WHO (Wereldgezondheidsorganisatie).

Ten aanzien van PM_{2,5} wordt voldaan aan de grenswaarde uit de Wet milieubeheer. Echter wordt anno 2018 niet voldaan aan de advieswaarde van de WHO. In de tabel is te zien dat er sprake is van een dalende trend en deze daling ook tot 2030 wordt verwacht. Voor het jaar 2030 wordt een achtergrondconcentratie PM_{2,5} van maximaal 11,0 µg/m³ verwacht, waarmee het aannemelijk is dat in de nabije toekomst eveneens wordt voldaan aan de advieswaarden van de WHO.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

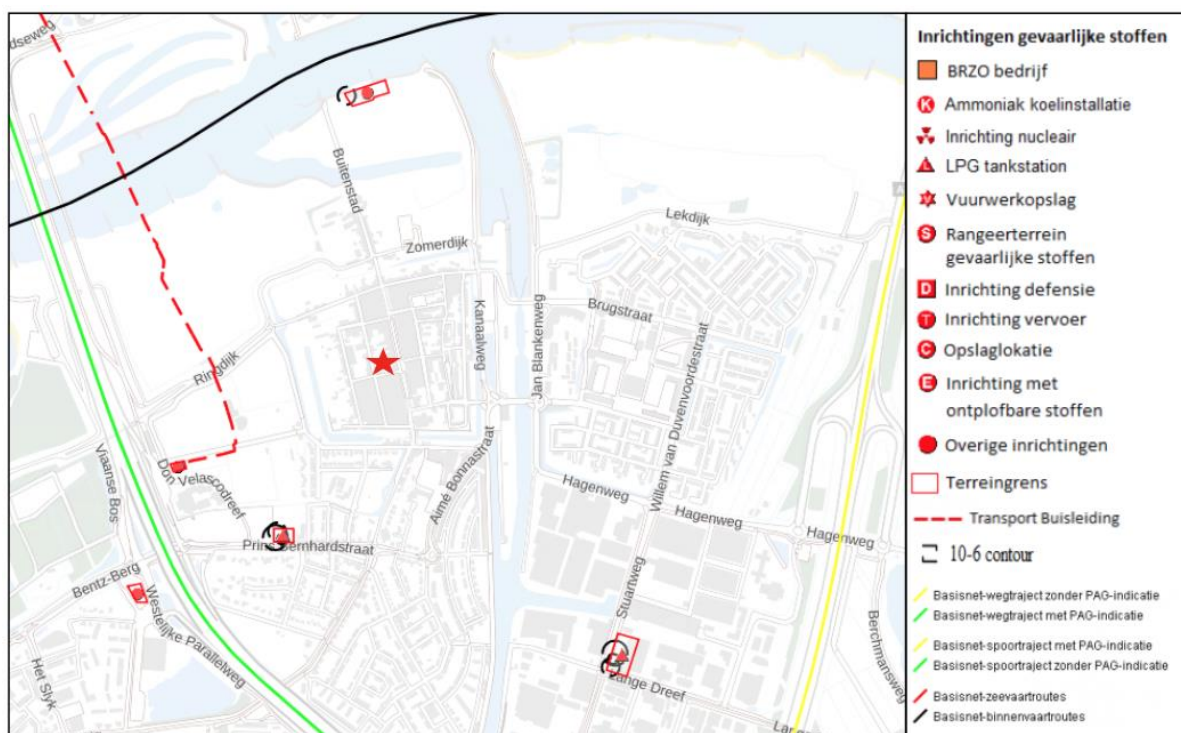
Het transporteren van stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

5.4.2.1 Risicobronnen

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met daarop middels de rode ster de locatie van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: ArcGIS risicokaart, bewerkt)

Ten westen van het plangebied bevindt zich een Basisnet-wegtraject zonder PAG-indicatie (de A2) met een groepsrisico (GR) plafond van 74 meter. Over de A2 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, met een invloedsgebied van 880 meter. Het plangebied ligt op circa 800 meter van de A2. Dit is ruim buiten de grenzen van het GR-plafond van 74 meter. Uit ervaring is gebleken dat in het geval een weg op een afstand groter dan 500 meter van het plangebied ligt, er geen sprake is van belemmerende risico's waartoe verdere verantwoording nodig is.

Verder ligt ten oosten van het plangebied, op een afstand van circa 1,3 kilometer, de A27. Aangezien ook deze weg op een afstand groter dan 500 meter van het plangebied ligt, is er geen sprake van belemmerende risico's waartoe verdere verantwoording nodig is.

Daarnaast ligt ten westen een buisleiding namelijk een aardgasleiding met een uitwendige diameter van 168 mm en maximale werkdruk van 40 bar waardoor de 1%-letaliteitsgrens op 70 meter ligt. Het plangebied ligt ruim buiten de grenzen van deze afstand (circa 475 meter).

Verder ligt ten noorden van het plangebied een scheepvaartroute van de binnenvaart. Het betreft de Lek. Dit is een binnenvaartroute met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt op meer dan 850 meter van de Lek en valt daarmee buiten de grenzen van de veiligheidsafstanden van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

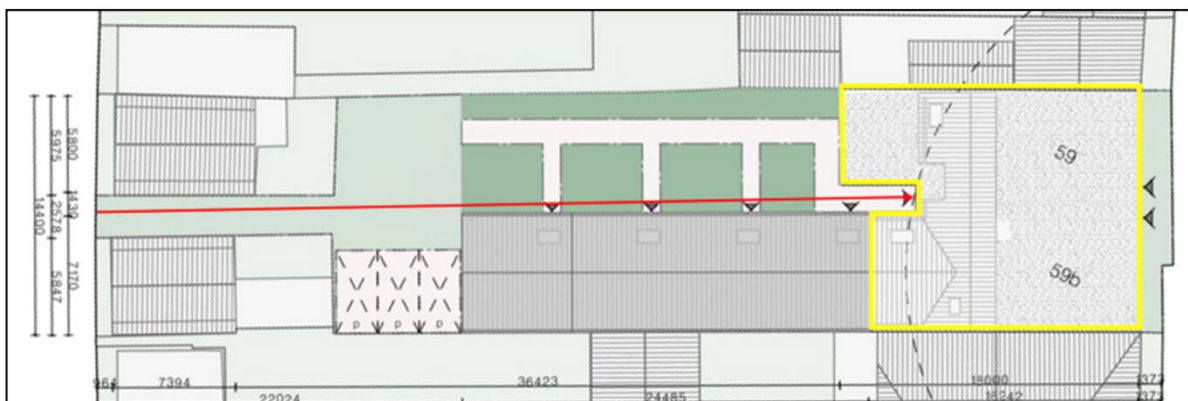
- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is.

5.4.2.2 Bestrijdbaarheid

Het is van belang dat de hulpdiensten tijdens een ramp of zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden en er voldoende bluswatervoorzieningen voor handen zijn. Een goede bereikbaarheid van het plangebied is hierbij van essentieel belang.

Een brandweervoertuig (of ander reddingsvoertuig) kan de woningen in het plangebied niet bereiken omdat de doorgang vanuit de Achterstraat te smal is. Om die reden moet de brandweer zich in geval van een calamiteit opstellen voor de doorgang aan de zijde van de Achterstraat.

Onderstaande afbeelding biedt een weergave van de situatie. Het met geel omlijnde pand behoort tot fase 1 van de ontwikkeling en valt buiten voorliggend bestemmingsplan. In het geel omlijnde pand worden vier appartementen gerealiseerd. Hiervoor is reeds door de gemeente Vijfheerenlanden een omgevingsvergunning verleend. Deze vier appartementen van fase 1 zijn alleen via de achtergevel te bereiken, de voorgevel biedt alleen toegang tot twee winkelpanden. De appartementen liggen op een grotere afstand van de Achterstraat dan de vier grondgebonden woningen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. De bereikbaarheid van de vier appartementen is bij het verlenen van de vergunning afgestemd met de Veiligheidsregio Utrecht (VRU). Daarbij is vastgesteld dat de VRU in dit geval een afstand van ongeveer 50 meter accepteert ten aanzien van de bereikbaarheid van deze 4 appartementen.



Afbeelding 4.2 Afstand tussen de Achterstraat en de entree van de vier reeds vergunde appartementen (rode pijl) (Bron: initiatiefnemer)

Gelet op dat de vier grondgebonden woningen op een kortere afstand van de Achterstraat gesitueerd zijn, kan gesteld worden dat ook voor deze woningen wordt voldaan aan de eis voor voldoende bereikbaarheid en bluswatervoorziening ten aanzien van hulpdiensten.

5.4.3 Conclusie

Het initiatief is in overeenstemming met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door middel van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen

milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of milieubelastende functies op een passende afstand van milieugevoelige functies (zoals woningen) worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Daarnaast onderscheidt de VNG-publicatie 'functiemengingsgebieden'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Voor gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), kunnen de gebieden worden aangemerkt als 'functiemengingsgebied'. Het gaat hierbij om gebieden waar men te maken heeft met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Belangrijk is dat de functies in dat gebied tenminste in enige mate elkaar moeten afwisselen. Dus niet bijvoorbeeld alleen aan de randen van dat gebied. Bij 'functiemengingsgebieden' moet gedacht worden aan:

1. stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
2. horecaconcentratiegebieden;
3. zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
4. (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De 'Staat van Bedrijven (SvB) - functiemenging' bevat geen richtafstanden, maar categorieën A, B en C, die aangeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijke relevante milieucategorieën:

- Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze in pandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

- Categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Ten aanzien van het plangebied en de omgeving (het centrum van Vianen) wordt opgemerkt dat er sprake is van een situatie waarbij bewust functiemenging wordt nagestreefd, daarom wordt hier uitgegaan van een 'functiemengingsgebied'.

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

Ten aanzien van de toe te voegen woningen (woonfunctie) wordt opgemerkt dat dit geen milieubelastende functie betreft. Er is daarmee geen sprake van aantasting van het woon- en leefklimaat ten aanzien van de in de omgeving aanwezige milieugevoelige functies.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten. De functie 'wonen' is namelijk aan te merken als milieugevoelige functie.

Het plangebied ligt in het centrum van Vianen waar uitsluitend milieucategorie 1 en 2 bedrijven/inrichtingen zijn gevestigd. Er bevindt zich in de binnenstad geen discotheek of dancing. Milieucategorie 1 en 2 bedrijven/inrichtingen vallen op basis van functiemengingsgebieden in de categorieën A en B van de VNG-brochure. Deze functies kunnen inpandig aan woningen worden uitgevoerd (categorie A) of dienen bouwkundig afgescheiden te zijn van woningen of andere gevoelige functies (categorie B).

In voorliggend geval is er een bouwkundige scheiding tussen de beoogde woningen en de in de omgeving voorkomende centrumfuncties. Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast worden omliggende milieubelastende functies niet (verder) in de bedrijfsvoering belemmerd.

5.5.4 Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologische Hoofstructuur) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

5.6.2.2 Natura 2000-gebieden

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Lek' ligt op een afstand van ruim 6,0 kilometer.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Vanwege de ruime afstand van het plangebied tot de Natura 2000-gebieden wordt op voorhand geconcludeerd dat het voornemen door geluid, licht of trillingen geen negatieve effecten veroorzaakt voor Natura 2000-gebieden.

Om de stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden tijdens de gebruiksfase te bepalen, is een AERIUS-berekening uitgevoerd. De AERIUS-berekening is als bijlage 4 toegevoegd bij dit bestemmingsplan.

Uit de berekeningen wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.6.2.3 *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op ruim circa 300 meter afstand ten noorden van het plangebied.

Vanwege de lokale invloedsfeer hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op de kernkwaliteiten en de omgevingscondities van het Natuurnetwerk Nederland (bijv. areaalafname). Mogelijk is tijdens de aanlegfase incidenteel geluid waarneembaar buiten het plangebied, maar dit effect is incidenteel en kortstondig en heeft geen negatief effect op het beschermd (natuur)gebied.

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 *Algemeen*

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

5.6.3.2 *Situatie plangebied*

Ten behoeve van de ontwikkelingen in fase 1 is een quickscan ecologie uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 2 van dit bestemmingsplan. Uit de resultaten van de quickscan van 30 september 2021 is gebleken dat voor het grootste gedeelte van het plangebied, namelijk perceel nummer 2976, er geen negatieve effecten op beschermde natuurwaarden zijn. Voor dit deel van het plangebied kan de aanwezigheid van vleermuizen en huismussen op voorhand met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden uitgesloten.

Op het achterste deel van het plangebied, perceelnummer 3423, staat in de huidige situatie een schuur. Voor deze schuur geldt dat de aanwezigheid van vleermuizen en huismussen niet op voorhand kan worden uitgesloten. Er is daarom nader ecologisch onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen en huismussen. Dit rapport is bijgevoegd als bijlage 3 van dit bestemmingsplan. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er binnen de planlocatie geen nestplekken van huismussen en gierzwaluwen of verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Met de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van algemene broedvogels in de begroeiing rondom het pand. Er moet rekening gehouden worden met het broedseizoen voor en tijdens de werkzaamheden. Geadviseerd wordt om de werkzaamheden buiten de broedperiode te starten.

5.6.4 Conclusie

Uit de uitgevoerde ecologische onderzoeken is gebleken dat de voorgenomen activiteiten niet leiden tot wettelijke consequenties in het kader van de Wet Natuurbescherming.

5.7 Archeologie & cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie plangebied

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Vijfheerenlanden heeft het plangebied een hoge archeologische waarde (AWG2 = Archeologische Waardevol Gebied 2). Bodemingrepen zijn hier in beginsel niet toegestaan.

Het plangebied is op basis van het vigerende bestemmingsplan "Binnenstad" voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -1'. De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van aanwezige en beschermde archeologische monumenten. Bouwen is alleen toegestaan als het bouwplan vervanging van bestaande bouwwerken betreft waarbij de oppervlakte van de bouwwerken niet wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut; of als op basis van archeologisch onderzoek, waarvan het rapport is gevoegd bij de vergunningaanvraag, is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of als het bouwplan geen bodemverstorende activiteiten met zich meebrengt. Het uitvoeren van groundbewerkingen (aanlegactiviteiten) dieper dan 0,3 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen zijn ook onderzoeksplichtig.

Normaliter is de eerste stap van archeologisch onderzoek een bureauonderzoek. Besloten is dat dit niet nodig is, omdat voor het aangrenzende plangebied aan de Voorstraat 61 al een bureauonderzoek is uitgevoerd, dat de archeologische verwachting voor het huidige plangebied voldoende heeft gespecificeerd. Aanvullend vooronderzoek in de vorm van een booronderzoek is niet geschikt in verband met de verwachte stedelijke ophogingslagen in het plangebied, en een proefsleuvenonderzoek is niet mogelijk vanwege de aanwezige bebouwing. Daarom is besloten dat de ondergrondse sloopwerkzaamheden en overige graafwerkzaamheden moeten worden verricht onder archeologische begeleiding (proefsleuvenonderzoek – variant archeologische begeleiding). Als bij deze begeleiding waardevolle archeologische resten worden aangetroffen, kan de gemeente besluiten dat een doorstart naar een opgraving noodzakelijk is. Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet het verplichte Programma van Eisen (PvE) voor de archeologische begeleiding worden aangeleverd. De begeleiding kan pas starten als het PvE door de gemeente is goedgekeurd.

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 1' overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Het plangebied valt echter wel binnen een beschermd stadsgezicht. Binnen een dergelijk gebied geldt het behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht.

De realisatie van de vier grondgebonden woningen bevindt zich aan de achterkant van de Voorstraat. Hiermee wordt het beeldbepalende gezicht, namelijk de voorgevel, niet aangepast. De woningen worden tussen de Voorstraat en de Achterstraat gerealiseerd. Het voornemen resulteert daarmee niet in een aantasting van het ter plaatse geldende beschermd stadsgezicht.

Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het initiatief.

5.7.3 Conclusie

Met de bevoegde overheid dient afgestemd te worden of er een doorstart naar Opgraving – variant Archeologische Begeleiding noodzakelijk is. In het opgestelde Programma van Eisen (PvE) zijn de kaders opgenomen voor dit onderzoek. Archeologisch onderzoek kan worden uitgevoerd als de bestaande bebouwing gesloopt is. Ter bescherming van eventuele archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 1' overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Er is geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r., is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Lek' ligt op een afstand van ruim 6,0 kilometer. Daarnaast omvat het voorliggend initiatief enkel de bouw van vier grondgebonden woningen. Er is geen sprake van grootschalige sloop- en bouwwerkzaamheden, het kappen van bomen of het rooien van (opgaande) beplanting of het dempen van watergangen. Voor het overige wordt opgemerkt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 1.1 van de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplichtbepaling.

5.8.2.2 Drempelwaarde Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het partieel herzien van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Eveneens is de ontwikkeling niet aan te merken als zijnde 'stedelijke ontwikkelingsproject' op basis van onderdeel D van het Besluit m.e.r..

Uit jurisprudentie (ABRvS 11 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:729; zie r.o. 6.1 e.v.) volgt namelijk dat in de betreffende casus is geoordeeld dat de ontwikkeling van 12 rijwoningen niet aan te merken is als een stedelijke ontwikkelingsproject. Aangezien voorgenomen ontwikkeling het realiseren van vier woningen in stedelijk gebied betreft, valt dit buiten de definitie van 'stedelijke ontwikkelingsproject'.

Echter dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard, omvang en directe omgeving alsmede gelet op bestaande jurisprudentie over dit onderwerp, valt de beoogde ontwikkeling in dit specifieke geval niet aan te merken als een activiteit zoals is aangewezen in de bijlage bij het Besluit m.e.r., en dus ook geen activiteit is zoals bedoeld in categorie D 11.2 van die bijlage (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.).

In dit geval is er sprake van 'slechts' 4 woningen in een stedelijk gebied. Er hoeft geen (vormvrije) m.e.r.-(beoordelings)-procedure doorlopen te worden en er hoeft dus ook geen m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is en wordt tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Hoewel een vormvrij m.e.r.-beoordeling wettelijk niet verplicht is, kan deze paragraaf in dit geval beschouwd worden als de vormvrije m.e.r.-toets. Dit is enkel ten behoeve van extra zorgvuldigheid gedaan.

5.8.3 Conclusie

Dit project is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen negatieve effecten te verwachten als gevolg van dit project.

5.9 Wateraspecten

5.9.1 Algemeen

5.9.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.9.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

5.9.1.3 Beleid Waterschap Rivierenland

Het beleid van Waterschap Rivierenland staat beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 "Versterken. Verbinden. Vergroenen.". In het beheerprogramma staat met welke ambities en maatregelen het waterschap de ontwikkelingen en opgaven op het gebied van veiligheid, voldoende en schoon water oppakken. Het waterschap speelt onder andere in op klimaatverandering en Europese normen voor schoon en gezond water.

5.9.2 Waterparagraaf

5.9.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). Het plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Rivierenland.

5.9.2.2 Watertoetsproces

Het Waterschap Rivierenland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat zowel de normale als de korte procedure van toepassing is. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 5 van dit bestemmingsplan.

Er worden geen watergangen, waterkeringen, persleidingen of rioolgemaal gemaakt. Volgens de normale procedure dient er nader overleg plaats te vinden met waterschap Rivierenland. Op basis van de

uitgangspuntennotitie (bijlage 5) geeft het waterschap aan welke wateraspecten belangrijk zijn voor het plan. Volgens de korte procedure moet er in de toelichting van het ruimtelijk plan een waterparagraaf worden opgenomen. Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. In deze fase van de planvorming (bestemmingsplan) kan volgens het waterschap worden volstaan met het automatisch gegeneerd wateradvies (bijlage 5).

5.9.2.3 Wateraspecten

Waterberging

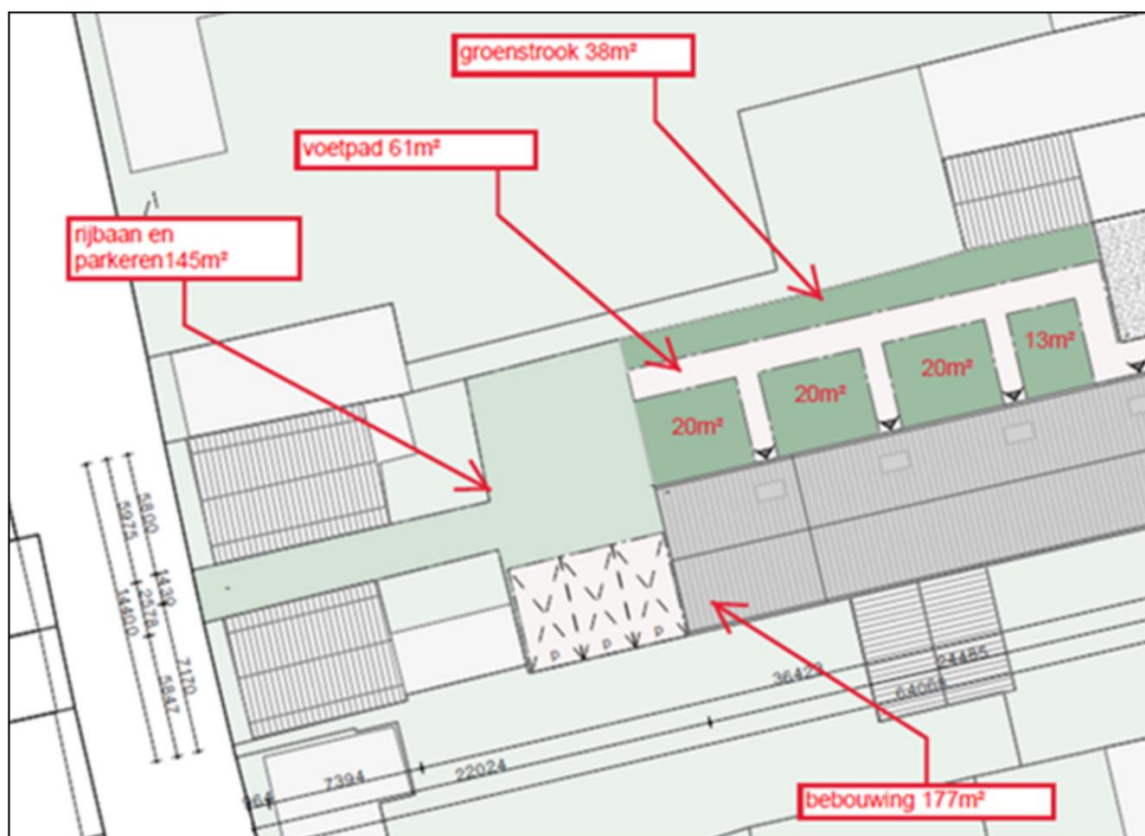
In de bestaande situatie bestaat de verharding inclusief bebouwing uit circa 494 m². In de beoogde situatie bestaat de verharding inclusief bebouwing uit circa 383 m². De tuinen van de vier woningen hebben een oppervlakte van circa 73 m². Het is op dit moment niet bekend of dit voortuinen onverhard blijven of (deels) verhard worden. Waterschap Rivierenland hanteert daarom een richtlijn voor verhardingspercentages die overeenkomen met daadwerkelijke realisatie. Voor objecten zoals in voorliggend plan wordt gerekend met een verhardingspercentage van 90 %. In dit geval zou dit neerkomen op een verharding van de tuinen met een oppervlakte van 65,7 m². Verder wordt er groen gerealiseerd met een oppervlakte van circa 38 m². Ter plaatse van het groenoppervlakte kan regenwater infiltreren in de bodem.

De totale oppervlakte aan verharding is in de huidige situatie 494 m². In de beoogde situatie bedraagt de verharding, uitgaande van een verharding van de tuinen met een oppervlakte van 65,7 m², totaal circa 448,7 m². Er is dus sprake van een afname van verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie. Hierdoor is er geen extra waterberging nodig.

Watercompensatie

Het compenseren van verhard oppervlak is niet aan de orde, aangezien het verhard oppervlak juist afneemt ten opzichte van de bestaande situatie. In onderstaande tabel en afbeelding is de wijziging van het verhardingsoppervlak (huidig vs. toekomst) weergegeven. Hierbij is ook de erfverharding meegenomen.

	Huidig	Toekomstig (vast)	Toekomstig (optioneel)
onverhard	0 m ²	38 m ²	73 m ²
verhard	137 m ²	206 m ²	
bebouwd	357 m ²	177 m ²	



Afbeelding 4.3 Oppervlaktes beoogde situatie (Bron: initiatiefnemer)

Riolering en hemelwater

Het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd via het bestaande gemeentelijk gescheiden rioolstelsel. Hemelwater wat op de daken valt wordt via het riool afgevoerd.

5.9.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande vormt het milieuaspect 'water' geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen.

Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen. De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Voor alle plannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure gaan, is de RO Standaarden 2012 verplicht. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, oppervlakte, etc.);

- Afwijken van de bouwregels: mogelijkheden om van de bouwregels af te wijken;
- Specifieke gebruiksregels: het gebruik dat in elk geval strijdig is met de bestemming;
- Afwijken van de gebruiksregels: in nader bepaalde gevallen kan strijdig gebruik worden toegestaan.

In paragraaf 6.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

6.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Er worden regels omtrent bouw van onder andere dakkapellen en gevelopbouwen beschreven.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven, bestaande uit het strijdig gebruik dat in elk geval niet is toegestaan.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan op de in de regels genoemde punten te wijzigen.
- *Overige regels (Artikel 11)*
In dit artikel zijn de regels omtrent parkeren opgenomen.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

‘Centrum - 1’ (Artikel 3)

Het gehele plangebied is voorzien van de bestemming ‘Centrum – 1’. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor functies en voorzieningen gericht op wonen. Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen waarbinnen maximaal vier wooneenheden zijn toegestaan. Verder zijn een maximum goothoogte en maximum bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 4,5 en 8,5 meter. Ten slotte is buiten het bouwvlak een aanduiding opgenomen waarbinnen een berging gerealiseerd mag worden.

'Waarde – Archeologie - 1' (Artikel 4)

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden.

'Waarde – Beschermd stadsgezicht' (Artikel 5)

De voor 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht en behoud en bescherming van de bouwhistorische en architectonische waarden van objecten. De regels zijn overgenomen van het bestemmingsplan 'Binnenstad'.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Vijfheerenlanden. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, OMGEVINGSPARTICIPATIE EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke plannen. Geoordeeld wordt dat voorliggend initiatief geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Utrecht

Voorliggend bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg toegezonden aan Provincie Utrecht. De provincie ziet geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Omgevingsvisie Provincie Utrecht en geborgd in de bijbehorende Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht.

8.1.3 Waterschap Rivierenland

Het Waterschap Rivierenland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording hiervan heeft er toe geleid dat zowel de ‘korte procedure’ als de ‘normale procedure’ van toepassing is. Volgens de korte procedure is nadere afstemming niet van toepassing. De normale procedure vraagt echter wel om afstemming met het waterschap. Het waterschap heeft gereageerd op het plan. De opmerkingen zijn verwerkt.

8.1.4 Oasen

Het voorliggend bestemmingsplan is toegezonden aan drinkwatermaatschappij Oasen. Oasen geeft aan de locatie van het plan deels ligt in de boringsvrije zone van Oasen te Vianen. Het grondwater ter plaatse dient als bron voor de lokale- en regionale drinkwatervoorziening. Ter bescherming van de drinkwatervoorziening is door de provincie Utrecht een aantal ‘Milieubeschermingsgebieden voor grondwater’ aangewezen waar extra aandacht voor de bodem en grondwaterkwaliteit is geregeld. Om de kwaliteit hiervan te waarborgen zijn er aanvullende regels opgesteld in de provinciale milieuverordening om het grondwater te beschermen. Afhankelijk van de betrokken zone geldt een lichter of zwaarder beschermingsregime. Door Oasen is een document opgestuurd waarin voorschriften voor het werken in een milieubeschermingsgebied zijn opgenomen.

8.2 Omgevingsparticipatie

Op 16 februari 2021 heeft er een overleg plaatsgevonden over de plannen in het plangebied tussen de initiatiefnemer en de buurtbewoners. Verder is er op 10 mei 2022 een gesprek geweest tussen de initiatiefnemer en de buurtbewoners. Hier is laten zien tot hoever de initiatiefnemer het plan in fase 1 wil gaan bebouwen. Hierbij zijn vragen beantwoord en is er opgemerkt dat enkele wensen van bewoners nader onderzocht gaan worden. In het geval er meer duidelijk is over de plannen in fase 2 worden de bewoners hiervan op de hoogte gebracht. Gedurende het project zal er rekening gehouden worden met de buurtbewoners.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is het voor een ieder mogelijk om een zienswijze in te dienen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Quickscan ecologie

Bijlage 3 Nader onderzoek vleermuizen en huismussen

Bijlage 4 AERIUS-berekening

Bijlage 5 Watertoets