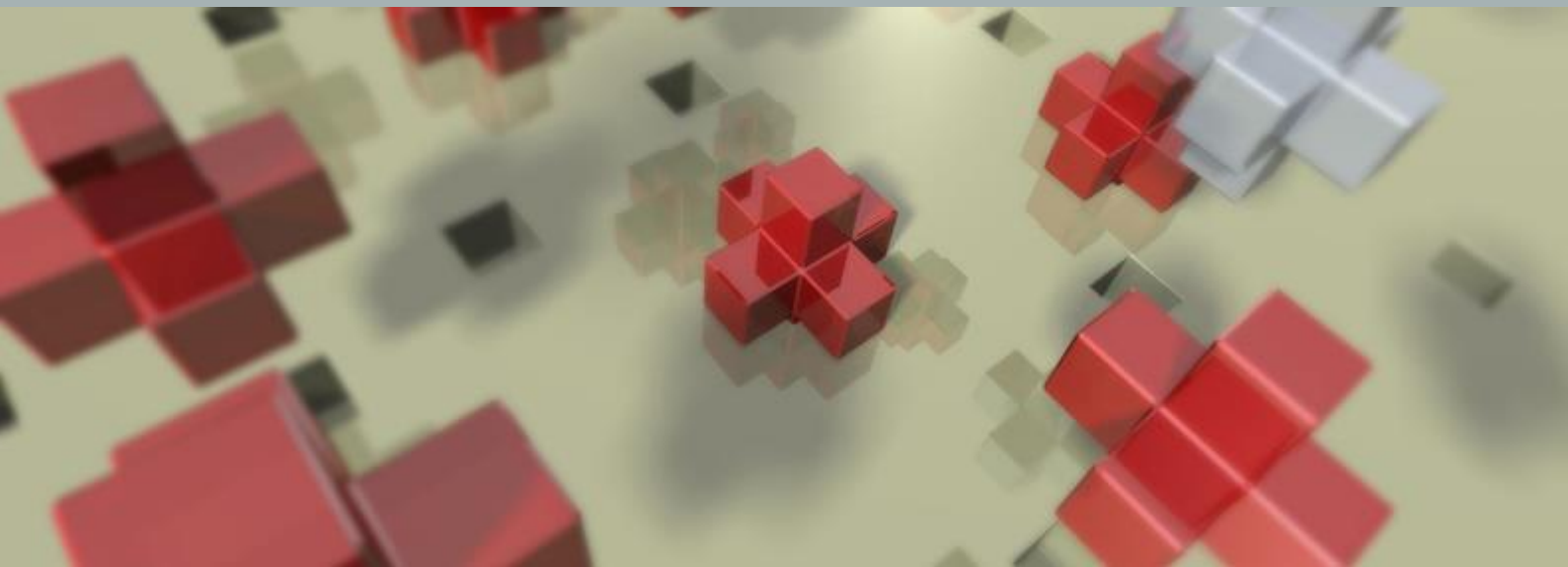


# Bestemmingsplan Walsland 44, Vianen

Gemeente Vijfheerenlanden

Vastgesteld



# Bestemmingsplan Walsland 44, Vianen

## Gemeente Vijfheerenlanden

### Vastgesteld

|                           |                                  |
|---------------------------|----------------------------------|
| Rapportnummer:            | P02607_3                         |
| IMRO-identificatienummer: | NL.IMRO.1961.bpVlwalsland44-VA01 |
| Datum:                    | juli 2021                        |
| Projectteam BRO:          | RFe, DvM                         |
| Concept:                  | maart 2020                       |
| Voorontwerp:              | juli 2020                        |
| Ontwerp:                  | november 2020                    |
| Vaststelling:             | 8 juli 2021                      |
| Bron foto kaft:           | Voss Architecture                |
| Beknopte inhoud:          | --                               |

BRO  
Vestiging Amsterdam  
Sarphati Plaza  
Rhijnspoorplein 38  
1018 TX Amsterdam  
T +31 (0)20 506 19 99  
E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

## Toelichting

## Inhoudsopgave

pagina

|                                                            |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                        | <b>4</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                             | 4         |
| 1.2 Plangebied                                             | 4         |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan                               | 6         |
| 1.4 Leeswijzer                                             | 7         |
| <br>                                                       |           |
| <b>2. PLANBESCHRIJVING</b>                                 | <b>8</b>  |
| 2.1 Huidige situatie                                       | 8         |
| 2.2 Toekomstige situatie                                   | 9         |
| <br>                                                       |           |
| <b>3. BELEIDSKADER</b>                                     | <b>11</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                                            | 11        |
| 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)       | 11        |
| 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) | 12        |
| 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking                 | 12        |
| 3.2 Provinciaal beleid                                     | 13        |
| 3.2.1 Provinciaal ruimtelijke structuurvisie 2013 - 2028   | 13        |
| 3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening                  | 13        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid                                    | 14        |
| 3.3.1 Structuurvisie Vianen 2030                           | 14        |
| 3.3.2 Woonvisie Vijfheerenlanden 2020-2025                 | 15        |
| 3.3.3 Beschermd stadsgezicht                               | 16        |
| 3.3.4 Welstandsnota Vianen                                 | 16        |
| 3.3.5 Nota Parkeernormen                                   | 18        |
| <br>                                                       |           |
| <b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>                                | <b>19</b> |
| 4.1 Verkeer en parkeren                                    | 19        |
| 4.1.1 Toetsingskader                                       | 19        |
| 4.1.2 Onderzoek                                            | 19        |
| 4.1.3 Conclusie                                            | 21        |
| 4.2 Geluid                                                 | 21        |
| 4.2.1 Toetsingskader                                       | 21        |
| 4.2.2 Onderzoek                                            | 22        |
| 4.2.3 Conclusie                                            | 23        |
| 4.3 Luchtkwaliteit                                         | 23        |
| 4.3.1 Toetsingskader                                       | 23        |
| 4.3.2 Onderzoek                                            | 24        |

|                                                             |               |
|-------------------------------------------------------------|---------------|
| 4.3.3 Conclusie                                             | 25            |
| 4.4 Bedrijven en milieuzonering                             | 25            |
| 4.4.1 Toetsingskader                                        | 25            |
| 4.4.2 Onderzoek                                             | 26            |
| 4.4.3 Conclusie                                             | 27            |
| 4.5 Externe veiligheid                                      | 27            |
| 4.5.1 Toetsingskader                                        | 27            |
| 4.5.2 Onderzoek                                             | 28            |
| 4.5.3 Conclusie                                             | 29            |
| 4.6 Ecologie                                                | 29            |
| 4.6.1 Toetsingskader                                        | 29            |
| 4.6.2 Onderzoek                                             | 30            |
| 4.6.3 Conclusie                                             | 31            |
| 4.7 Bodem                                                   | 32            |
| 4.7.1 Toetsingskader                                        | 32            |
| 4.7.2 Onderzoek                                             | 32            |
| 4.7.3 Conclusie                                             | 32            |
| 4.8 Water                                                   | 33            |
| 4.8.1 Toetsingskader                                        | 33            |
| 4.8.2 Waterhuishouding                                      | 34            |
| 4.8.3 Gevolgen planvoornemen                                | 39            |
| 4.8.4 Conclusie                                             | 42            |
| 4.9 Archeologie                                             | 42            |
| 4.9.1 Toetsingskader                                        | 42            |
| 4.9.2 Onderzoek                                             | 43            |
| 4.9.3 Conclusie                                             | 43            |
| 4.10 Cultuurhistorie                                        | 43            |
| 4.10.1 Toetsingskader                                       | 43            |
| 4.10.2 Onderzoek                                            | 44            |
| 4.10.3 Conclusie                                            | 45            |
| 4.11 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling | 45            |
| <br><b>5. JURIDISCHE PLANOPZET</b>                          | <br><b>47</b> |
| 5.1 Inleiding                                               | 47            |
| 5.2 Bestemmingen                                            | 48            |
| <br><b>6. UITVOERBAARHEID</b>                               | <br><b>50</b> |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid                             | 50            |
| 6.1.1 Financieel economische haalbaarheid                   | 50            |
| 6.1.2 Kostenverhaal                                         | 50            |
| 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid                        | 51            |

|                        |    |
|------------------------|----|
| 6.2.1 Omgevingsdialoog | 51 |
| 6.2.2 Vooroverleg      | 51 |
| 6.2.3 Zienswijzen      | 51 |

## **SEPARATE BIJLAGEN**

|                                                               |  |
|---------------------------------------------------------------|--|
| Bijlage 1: Akoestisch onderzoek                               |  |
| Bijlage 2: Quickscan Flora en Fauna                           |  |
| Bijlage 3: Bodemonderzoek                                     |  |
| Bijlage 4: Nader bodemonderzoek 2018                          |  |
| Bijlage 5: Waterparagraaf                                     |  |
| Bijlage 6: Archeologisch onderzoek                            |  |
| Bijlage 7: Stikstofdepositieonderzoek                         |  |
| Bijlage 8: Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling |  |
| Bijlage 9: Beeldkwaliteitsplan                                |  |
| Bijlage 10: Vervolgonderzoek huismus en vleermuis             |  |
| Bijlage 11: Nota beantwoording van zienswijze                 |  |

# **1. INLEIDING**

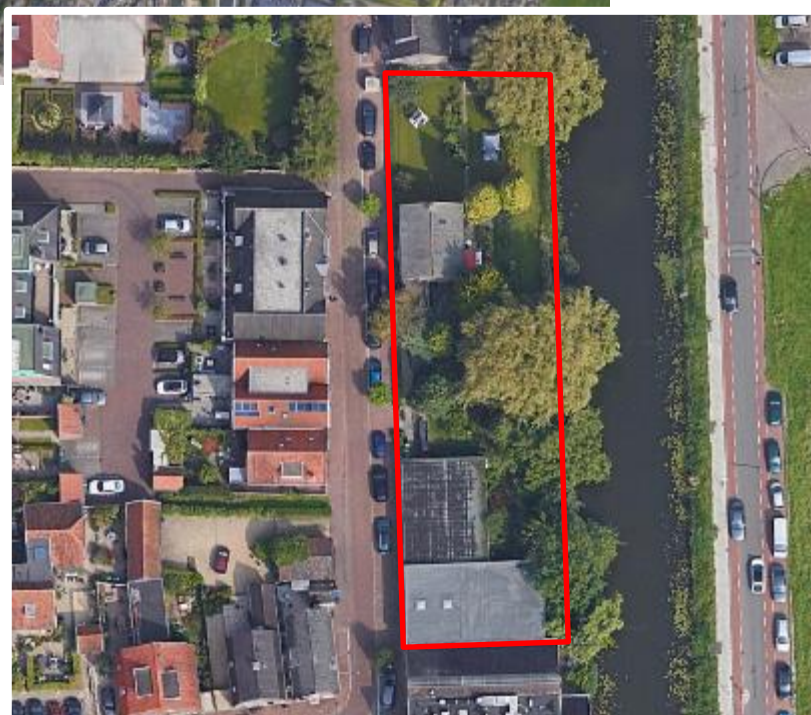
## **1.1 Aanleiding**

Het voornemen bestaat om op de gronden ter plaatse van Walsland 44 te Vianen een nieuw wooncomplex te realiseren. Op de percelen staat momenteel een vrijstaand woonhuis en enkele bijgebouwen. De bestaande bebouwing zal worden gesloopt. In de gewenste situatie wordt een wooncomplex gerealiseerd waarin maximaal 12 appartementen gerealiseerd moeten worden, 6 op de begane grond en 6 op de eerste en tweede verdieping. Daarnaast worden er voldoende parkeerplaatsen aan de westkant van het terrein gerealiseerd om aan de parkeerbehoefte te voldoen.

Het plangebied is volgens het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad' (vastgesteld op 6 juni 2013) bestemd voor wonen, bedrijfsdoeleinden en tuin. De beoogde appartementen kunnen niet gerealiseerd worden binnen deze bestemmingen. Om deze reden is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan maakt het mogelijk om de gewenste appartementen te realiseren en geeft de nieuwe kaders voor het plangebied aan.

## **1.2 Plangebied**

Het plangebied ligt aan de oostelijke rand van de binnenstad van Vianen, ingeklemd tussen het Walsland en de stadsgracht welke de binnenstad van Vianen omringt. Het betreft het perceel ter hoogte van huisnummers 44 en 44a welke kadastraal bekend staat als gemeente Vianen, sectie A en perceelnummer 2883. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 1.475 m<sup>2</sup>.



Figuur 1.1: Ligging en globale begrenzing plangebied

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Binnenstad' (vastgesteld op 6 juni 2013). Een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied, is weergegeven in figuur 1.2. Hierop is te zien dat binnen het plangebied (rood omkaderd) een deel bestemd is voor 'wonen', een deel voor 'tuin' en een deel bestemd is voor bedrijfsdoeleinden.



Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding 'Binnenstad' (d.d. 6 juni 2013)

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Binnenstad' staat de ontwikkeling van het beoogde wooncomplex niet rechtstreeks toe, aangezien de locatie - met uitzondering van het perceel waarop de vrijstaande woning staat- bestemd is voor tuin- en bedrijfsdoeleinden. In het bestemmingsplan is ter plaatse van het betreffende perceel een gebiedsaanduiding opgenomen die het mogelijk maakt de bestemmingen 'bedrijf' en 'tuin' te wijzigingen in o.a. de bestemming 'wonen'. Er kan echter geen gebruik gemaakt worden van deze wijzigingsbevoegdheid, aangezien het aantal woningen meer bedraagt dan de toegestane 10 woningen in de wijzigingsvoorwaarden. Daarbij dienen de woningen zoveel mogelijk in de bestaande rooilijn te worden gebouwd. Het bouwplan voldoet niet aan deze voorwaarden.

Om deze redenen is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan maakt het mogelijk om de gewenste appartementen te realiseren en geeft de nieuwe kaders aan het plangebied.

## **1.4 Leeswijzer**

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied is conform het geldende bestemmingsplan in de huidige situatie bestemd voor woon-, tuin- en bedrijfsdoeleinden. Ter plaatse van de woon- en tuinbestemming staat momenteel een vrijstaand woonhuis met omliggende tuin. Aan de waterkant staan twee in het bomenregister benoemde treurwilgen. Ter plaatse van de bedrijfsbestemming staat nu een loods (figuren 2.1 en 2.2). Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door een bibliotheek. Aan de oostzijde vormt de stadsgracht de grens van het plangebied. Verder komen rondom het plangebied enkel woningen voor.



Figuur 2.1: Zicht op vrijstaande woning vanuit noorden (boven) en op bedrijfsloods vanuit het noorden (onder) (Bron: Google Maps)

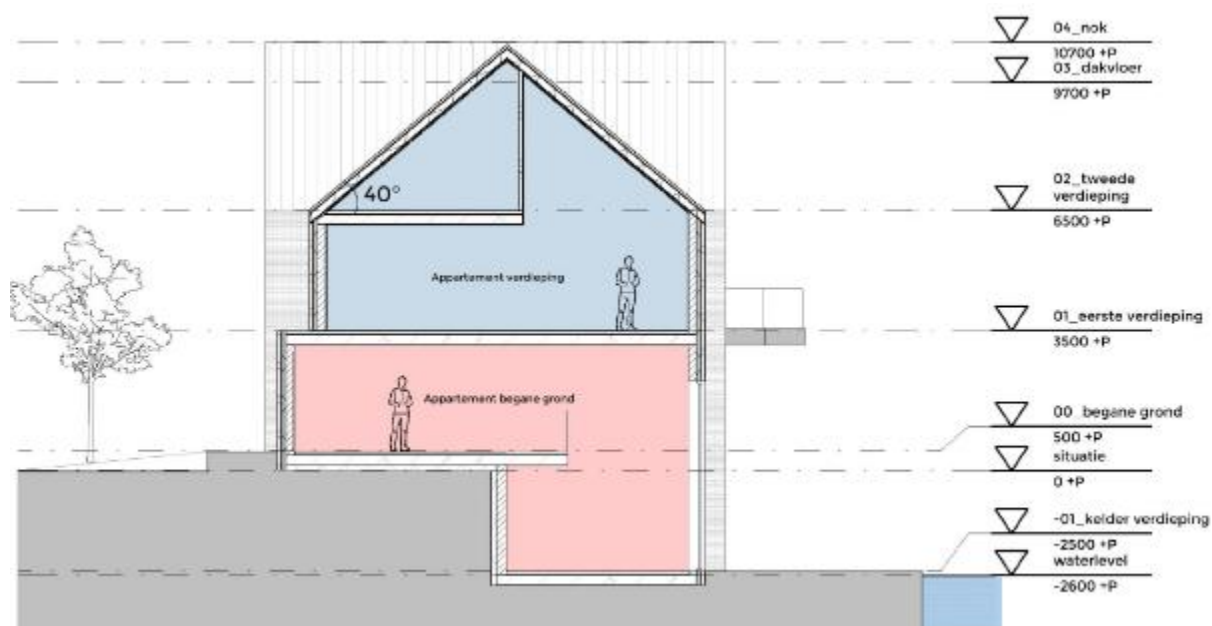


Figuur 2.2: Luchtfoto huidige situatie plangebied vanuit het zuidwesten (bron: Google Maps)

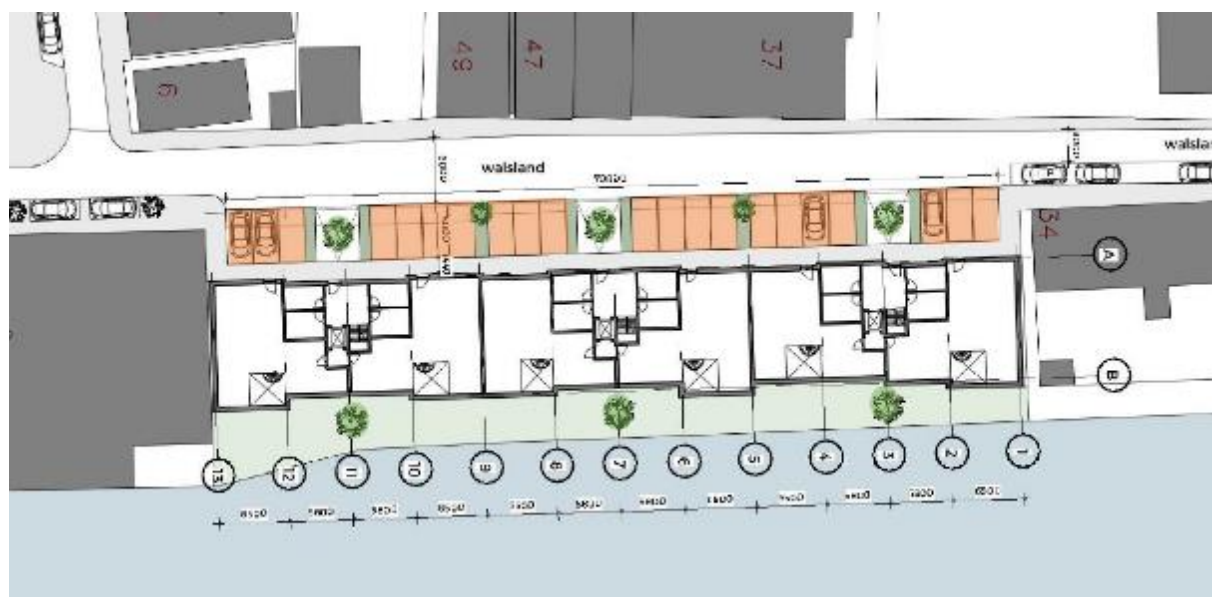
## 2.2 Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie wordt op het perceel een appartementengebouw gerealiseerd van (aan straatzijde) twee bouwlagen met kap. Het complex biedt plaats aan 12 appartementen, waarvan 6 appartementen met vloer op de begane grond en waterniveau en 6 appartementen met vloer op de eerste en tweede verdieping. Aan de waterzijde kan door het aflopende profiel van de kavel een derde, verdiepte bouwlaag worden gerealiseerd (zie figuur 2.3). Dit sluit aan op de woningen die direct ten noorden van het perceel liggen.

De voor- en achtergevels van het gebouw wisselen in breedte en rooilijn, waardoor een gevarieerd beeld ontstaat. De gevels zijn opgebouwd uit losse verticaal georiënteerde volumes met zadeldaken. De rooilijn van het wooncomplex ligt terug van de straat om aan de straatzijde parkeren mogelijk te maken, door middel van haaksparkeren (figuur 2.4). Er worden in totaal 21 parkeerplaatsen gerealiseerd, onderbroken door vijf groenaccenten. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gemeentelijke parkeernota, welke 18 parkeerplaatsen verplicht stelt bij de beoogde ontwikkeling. Aan de waterzijde worden drie bomen geplant, ter compensatie van de twee te kappen bomen op het perceel.



Figuur 2.3: Opzet wooncomplex (bron: Voss Architecture)



Figuur 2.4: Nieuwe situatie, met verspringende rooilijn (bron: Voss Architecture)

### 3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Met de Structuurvisie brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid:

- een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- efficiënt gebruik van de ondergrond;
- een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
- het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Het laatstgenoemde nationaal belang houdt in dat bij stedelijke ontwikkelingen de ladder van duurzame verstedelijking (zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro) dient te worden gemotiveerd.

##### Doorwerking plangebied

Onderhavig plangebied bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van Rijksbelang. Daarnaast worden in het SVIR geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Gelet op de aard en de geringe omvang van het plan zijn er geen Rijksbelangen in het geding. In paragraaf 3.1.3 wordt ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking.

### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

#### Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau en heeft, gelet op de aard en kleinschalige omvang van de ontwikkeling, geen relatie met het ruimtelijkeorderingsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk orderingsbeleid. Het Barro heeft dan ook geen doorwerking binnen dit bestemmingsplan.

### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.<sup>1</sup>

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”* (Artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

#### Doorwerking plangebied

Uit jurisprudentie blijkt dat er bij een planomvang vanaf 12 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In voorliggend geval worden er ten opzichte van de huidige situatie, waarin reeds één woning aanwezig is, 11 extra wooneenheden gerealiseerd. Geconcludeerd wordt dat in onderhavige situatie geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) is dus niet verplicht.

Gelet op de ligging van het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied en de ruimtelijke structuren kan tevens geconcludeerd worden dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik. Via dit initiatief wordt immers voldaan aan de wens en ambitie om nieuwe ontwikkelingen waar mogelijk te ontwikkelen binnen bestaand stedelijk gebied. Bovendien wordt er ingespeeld op de doelstelling die gesteld is in de woonvisie van de gemeente Vijfheerenlanden (vastgesteld op 16 juli 2020) om

<sup>1</sup> O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

levensloopbestendige woonruimtes te creëren voor senioren (zie paragraaf 3.3.2). Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 12 appartementen die voornamelijk bestemd zijn voor senioren met een hoger inkomen. Hiermee wordt aangesloten op de woonvisie van de gemeente Vijfheerenlanden en past het plan binnen het gedachtegoed van de ladder voor duurzame verstedelijking.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Provinciaal ruimtelijke structuurvisie 2013 - 2028**

De provinciaal ruimtelijke structuurvisie is op 4 februari 2013 vastgesteld door de Provinciale Staten. De provinciaal ruimtelijke structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Na diverse correcties en verrijkingen hebben de Provinciale Staten van Utrecht op 20 december 2018 de geconsolideerde versie van de PRS 2013-2028 vastgesteld.

De ambitie is dat de provincie Utrecht aantrekkelijk blijft om te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht2040 is daarbij de stip aan de horizon. Het ruimtelijk beleidsvizioer is daar op gericht. De doelen uit Strategie Utrecht2040 vragen om een integrale aanpak die voor het ruimtelijk beleid resulteert in drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving
- vitale dorpen en steden
- landelijk gebied met kwaliteit

Deze pijlers leiden tot belangrijke beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats.

Dit leidt er onder andere toe dat het accent op binnenstedelijke opgaven wordt gelegd. Gestreefd wordt om ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk te realiseren. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.

#### Doorwerking plangebied

De ontwikkeling past binnen de ruimtelijke structuurvisie want de bestemmingswijziging draagt bij aan vitale dorpen en steden. Daarbij wordt het woningbouwprogramma gerealiseerd binnen de rode contouren van de beleidsvisiekaart en wordt er een bijdrage geleverd aan de binnenstedelijke ontwikkeling van woningen.

### **3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening**

De verordening is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De verordening is een uitwerking van het ruimtelijk beleid uit de provinciale structuurvisie in toetsbare regels. De verordening stelt regels en voorwaarden waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Op 12 december 2016 hebben Provinciale Staten van Utrecht de herijking van de PRV 2013-2028 vastgesteld. Na diverse correcties en verrijkingen hebben de Provinciale Staten van Utrecht op 12 december 2018 de geconsolideerde versie van de PRV 2013-2028 vastgesteld.

#### Doorwerking plangebied

Voorliggend plangebied is gelegen in het stedelijk gebied. De provinciale verordening geeft maar beperkt randvoorwaarden voor het stedelijk gebied. In de verordening staat dat een bestemmingsplan regels kan omvatten voor verstedelijking. Voorliggend plan betreft het vastleggen van bestaande verstedelijking. Er is derhalve geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de provinciale ruimtelijke verordening. Voorliggend plan is dan ook niet in strijd met de provinciale verordening.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Structuurvisie Vianen 2030**

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.

De gemeente beoogt de komende jaren de binnenstad van Vianen en het aangrenzende Sluiseiland verder te versterken als hoofdvoorzieningencentrum en toeristische trekker (binnenstad), in combinatie met nieuwe woningen (Sluiseiland). Belangrijke kwaliteiten van het hoofdvoorzieningencentrum moeten zijn de aanwezigheid van horeca en een kernwinkelapparaat. Ook dienen er sociaal culturele voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en publieke ruimten aanwezig te zijn.

#### Doorwerking plangebied

De locatie is gelegen in een bestaand woongebied. Op de kaart van de structuurvisie ligt het plangebied in de 'Oude Binnenstad'. Verder worden er in de structuurvisie geen regels of restricties genoemd die van toepassing zijn op dit gebied. Voorliggend plan is daarom niet in strijd met dit beleid.



Figuur 3.1: Uitsnede structuurvisie, plangebied zwart omkaderd

### 3.3.2 Woonvisie Vijfheerenlanden 2020-2025

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 de woonwensen en woningbehoefte van al onze inwoners zoveel mogelijk binnen onze gemeentegrenzen mogelijk te maken. 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.

De hoofdonderwerpen van de woonvisie zijn als volgt:

- Goed wonen in Vijfheerenlanden: de kwaliteit van de woningvoorraad is belangrijk: duurzaam en levensloopbestendig;
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid: betaalbare woningen en meer mogelijkheden om door te stromen;
- Vitale kernen: in elke kern zijn bouw mogelijkheden en is aandacht voor levensloopbestendig maken en verduurzamen van bestaande woningen;
- Aantrekkelijke nieuwbouw: we bouwen passend bij de kern en hanteren minstens 30% sociale woningbouw over de hele gemeente;
- Wonen, zorg en langer zelfstandig wonen: we stimuleren levensloopbestendig maken van woningen en blijversleningen om dit te bekostigen voor inwoners die zo lang mogelijk thuis willen blijven wonen;
- Aanpasbaarheid en duurzaamheid: we stimuleren het verduurzamen van woningen en maken afspraken met corporaties en particulieren om dit te realiseren;
- De bewoner aan zet: initiatieven van onderop. We denken graag mee in wooninitiatieven en ideeën van bewoners over wonen in hun eigen kern.

### Doorwerking plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 12 appartementen die voornamelijk bestemd zijn voor senioren met een hoger inkomen. De voorgenomen woningbouwontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt past binnen de gemeentelijke woonvisie. Door (deels levensloopbestendige) woningen aan te bieden in het juiste segment en de juiste doelgroepen (senioren) wordt een bijdrage geleverd aan de lokale woningbouwbehoefte en wordt de doorstroming op de woningmarkt bevordert. Vanuit kwantitatief oogpunt past een toevoeging van 12 woningen in het dorp Vianen binnen de nog in te vullen woningbouwbehoefte op nog 'vrij' te ontwikkelen locaties. Het onderhavige plan zorgt voor een kwalitatieve impuls aan de woonomgeving en zorgt voor doorstroming in de (lokale) woningmarkt en draagt bij aan de visie bij te dragen bij de vitaliteit van de kernen in de gemeente.

### **3.3.3 Beschermd stadsgezicht**

De aanwijzing van het plangebied tot beschermd stadsgezicht heeft gevolgen voor het gebruik en de vormgeving van de panden en terreinen binnen het beschermd stadsgezicht. Doel van de aanwijzing is om de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het gebied. De aanwijzing beoogt op die wijze een basis te geven voor een ruimtelijke ontwikkeling die inspeelt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voort bouwt. De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is niet bedoeld om de bestaande toestand in al zijn facetten te 'bevriezen'. De binnenstad moet kunnen leven. Bovendien kunnen nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het behoud van waardevolle aspecten binnen het gebied. Voor zover bebouwing en openbare ruimten als gevolg van de aanwijzing worden aangemerkt als waardevol, is het de bedoeling om de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van gebouwen en terreinen hierop af te stemmen. Het beschermd stadsgezicht vormt in dit verband een historische stedenbouwkundige eenheid. De opgave van het momenteel vigerende bestemmingsplan "Binnenstad" is om bij nieuwe ontwikkelingen die historische stedenbouwkundige eenheid zoveel mogelijk te versterken.

### ***Welstandsnota / Beeldkwaliteitplan***

Architectonische aspecten zoals materiaalkeuze, kleurgebruik, gevelindeling en detaillering vallen veeleer op het terrein van het Welstandsadvies. De welstandsnota is, naast het bestemmingsplan, een essentieel instrument voor de bescherming van het stadsgezicht. In de welstandsnota is al rekening gehouden met deze bijzondere gebieden. Daarbij is aangesloten op de ABC-zonering uit het beschermd stadsgezicht. Zie hierover paragraaf 3.3.3 van deze toelichting.

Het beeldkwaliteitplan "Walsland 44 te Vianen" (zie bijlagen) is een nadere uitwerking van de Welstandsnota voor de Walsland. Dit beeldkwaliteitplan geeft een nader kader voor de welstandstoetsing de ontwikkeling aan de Walsland 44. Het voorziet de benodigde welstandskaders voor dit gebied door het benoemen aan welke architectonische en inrichtingseisen het bouwplan moet voldoen.

### **3.3.4 Welstandsnota Vianen**

De voormalige gemeente Vianen heeft sinds 2004 een welstandsnota zoals aangegeven in de Woningwet. Met de herziening van 2015 heeft de gemeente het beleid geactualiseerd en waar mogelijk vereenvoudigd. Op 29 september 2015 is de herziening van de Welstandsnota Vianen vastgesteld. Doel van het welstandsbeleid is het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen

en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

De Welstandsnota kent aan elk gebied in Vianen een welstandsniveau toe. Bouwaanvragen ten aanzien van het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken worden aan welstandseisen getoetst.

De binnenstad van Vianen valt onder de categorie 'bijzonder'. 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 kleinschalige, gegroeide 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. Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

#### *Ligging*

- het kleinstedelijke karakter van het gebied behouden en versterken;
- rooilijnen van de hoofdmassa's zijn aaneengesloten en verspringen hier en daar, bij rijen is de rooilijn in samenhang;
- gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n);
- per kavel is er één hoofdmassa, welke direct aan de straat of het plein staat.

#### *Bouwmassa*

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting);
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerd opbouw met in beginsel een rechthoekige of op de situatie aangepaste plattegrond;
- de individuele woning binnen een rij of complex is deel van het geheel;
- gebouwen hebben in beginsel één of twee lagen met eenduidige, nadrukkelijke kap;
- kapvormen zijn afwisselend, de nok is evenwijdig aan of staat haaks op de weg;
- goothoogten en gevelbeëindigingen verschillen van belendingen;
- de entree ligt in principe aan de belangrijkste openbare ruimte;
- uitbreidingen waaronder op- en aanbouwen zoals dakkapellen vormgeven als toegevoegd;
- ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa.

#### *Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig;
- de architectuur volgt het beeld van kleinschalige bebouwing met nadruk op de kap, grotere massa's onderverdelen;
- gevels hebben in beginsel een klassieke indeling met een verticale geleding• begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel;
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen, zijgevels hebben in beginsel vensters;
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn het uitgangspunt
- ramen in beginsel staand of (verticaal) onderverdelen;
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume.

#### *Materiaal en kleur*

- materialen en kleuren zijn in beginsel traditioneel en passen in het stadsbeeld;
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of in een witte of lichte grijstint pleisteren, hellende daken dekken met (matte) keramische pannen, natuursteen leien of natuurlijk riet (zink in beperkte mate);
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren;
- kleuren afstemmen op belendingen;
- aan- en bijgebouwen in kleur en materiaal afstemmen op het hoofdgebouw.

#### Doorwerking plangebied

Het wooncomplex wordt dusdanig ontworpen, zodat het bouwplan past binnen de welstandseisen uit de Welstandsnota Vianen.

#### **3.3.5 Nota Parkeernormen**

Bij nieuwe ontwikkelingen zoals nieuwbouw, uit en inbreidingsprojecten hanteert de gemeente de parkeernorm zoals deze is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen' van de voormalige gemeente Vianen 23 april 2013. Het aantal parkeerplaatsen per woning is daarbij afhankelijk van het type stedelijke zone (wel of geen binnenstad) en het soort woning (o.a. prijsklasse). Zie hierover paragraaf 4.1 van deze toelichting.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

### 4.1 Verkeer en parkeren

#### 4.1.1 Toetsingskader

##### Verkeer

Een toename of wijziging van functies zorgt voor een verandering in de verkeersgeneratie. Met behulp van de CROW-publicatie 381 kan de verkeersgeneratie van een bepaalde functie worden berekend. Een eventuele toename mag niet voor negatieve effecten zorgen met betrekking tot de verkeersdruk en -veiligheid.

##### Parkeren

De parkeernormen van de gemeente Vijfheerenlanden zijn opgenomen in de “Nota Parkeernormen” van de voormalige gemeente Vianen (d.d. 23 april 2013). De gemeente Vianen gebruikt als uitgangspunt voor de parkeernormen de richtlijnen van het CROW.

| Koop, appartement, midden                         |                                |      |               |      |                   |      |              |      |                       |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|------|---------------|------|-------------------|------|--------------|------|-----------------------|
|                                                   | Parkeerkencijfers (per woning) |      |               |      |                   |      |              |      | Aandeel oplaadpunten  |
|                                                   | Centrum                        |      | Schil centrum |      | Rest bebouwde kom |      | Buitengebied |      |                       |
|                                                   | min.                           | max. | min.          | max. | min.              | max. | min.         | max. |                       |
| Zeer sterk stedelijk                              | 0,8                            | 1,6  | 1,0           | 1,8  | 1,2               | 2,0  | 1,4          | 2,2  | 0,3 - 0,5% per woning |
| Sterk stedelijk                                   | 0,9                            | 1,7  | 1,1           | 1,9  | 1,3               | 2,1  | 1,5          | 2,3  |                       |
| Matig stedelijk                                   | 1,0                            | 1,8  | 1,2           | 2,0  | 1,4               | 2,2  | 1,5          | 2,3  |                       |
| Weinig stedelijk                                  | 1,0                            | 1,8  | 1,3           | 2,1  | 1,5               | 2,3  | 1,5          | 2,3  |                       |
| Niet stedelijk                                    | 1,0                            | 1,8  | 1,3           | 2,1  | 1,5               | 2,3  | 1,5          | 2,3  |                       |
| Opmerking<br>Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning |                                |      |               |      |                   |      |              |      |                       |

Tabel 4.1: Parkeernormen woningen

In de tabel mag gekozen worden voor: ‘weinig stedelijk’ en ‘centrum’ vanwege de ligging binnen de stadsgracht van Vianen. Er dient gerekend te worden met een gemiddelde van minimum en maximum. Het parkeerkerncijfer per appartement is dus 1,4 p.p. per woning.

#### 4.1.2 Onderzoek

##### Verkeer

Met gebruik van de CROW verkeersgeneratie tool is berekend dat de 12 gewenste appartementen in totaal 49 personenwagenbewegingen per gemiddelde weekdag genereren. Vergeleken met de vroegere situatie<sup>2</sup> zal de verkeersgeneratie dan ook toenemen met ca. 29 mvt/etmaal (zie tabel 4.2).

<sup>2</sup> Berekening CROW-tool, uitgaande van 1 vrijstaande koopwoning (7 mvt/etmaal) en 400 m2 bedrijf afbeeldsect./ bezoekersext. (16 mvt/etmaal)

|                                                                  | Verkeersgeneratie<br>(gemiddelde weekdag) |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Bestaande situatie</b>                                        |                                           |
| 1 vrijstaande woning                                             | 7 mvt/etmaal                              |
| Arbeids-/bezoekersextensief bedrijf (ca. 325 m <sup>2</sup> bvo) | 13 mvt/etmaal                             |
| <b>Toekomstige situatie</b>                                      |                                           |
| 12 appartementen                                                 | 49 mvt/etmaal                             |
| <b>Toename</b>                                                   | <b>29 mvt/etmaal</b>                      |

Tabel 4.2: Effect van beoogde ontwikkeling op de verkeersgeneratie

Er kan daarom vanuit gegaan worden dat de huidige infrastructuur het toekomstige verkeer goed kan verwerken. Het Walsland is een weg waar de snelheid maximaal 30 km/uur bedraagt. Dit verandert met het plan niet. Een nieuwbouwplan in deze omvang past goed binnen dit verkeersregiem. Het verkeer van de nieuwe woningen wordt middels de bestaande Walsland afgewikkeld. Dit kan op een verkeersveilige en overzichtelijke wijze. Het onderdeel 'verkeer' zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

### Parkeren

Met betrekking tot parkeren wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen, zoals opgenomen in de 'Nota parkeernormen 2013' van de voormalige gemeente Vianen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen woningen in het centrum/binnenstad en de rest van de bebouwde kom.

Essentieel is wat er in de huidige situatie in het plangebied aanwezig is. Momenteel staan in het plangebied een loods en een vrijstaand woonhuis. De loods valt het in publicatie 317 CROW onder de categorie "arbeidsextensief/bezoekersextensief bedrijf". Vianen valt in de stedelijkheidsklasse "weinig stedelijk". De gemeente hanteert voor bedrijven het gemiddelde tussen de minimum en de maximum kencijfers. Het gebied bevindt zich in het centrum. Gehanteerde norm wordt dan het gemiddelde tussen 0,4 en 0,9 = 0,65 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo. Het te slopen bedrijf heeft een oppervlakte van 325 m<sup>2</sup> bvo. De parkeereis voor het te slopen bedrijf is daarmee  $3,25 \times 0,65 = 2,1$  parkeerplaatsen. De te slopen woning valt onder de categorie 'woning duur' en heeft daarmee een parkeereis van 1,8 parkeerplek. Gezamenlijk is de parkeereis in de huidige situatie 3,9 parkeerplaatsen, welke middels langsparkeren in de openbare ruimte worden opgevangen.

Met onderhavig plan worden 12 appartementen mogelijk gemaakt. De beoogde appartementen vallen onder de categorie 'appartement, midden'. Voor deze woningen geldt daarom een parkeernorm van minimaal 1,4 parkeerplaats per woning. Dit leidt tot een parkeerbehoefte van 18 parkeerplaatsen.

|                                                                  | Norm    | Minimaal aantal<br>parkeerplaatsen |
|------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------|
| <b>Bestaande situatie</b>                                        |         |                                    |
| 1 vrijstaande woning                                             | 1,8 pp  | <b>1,8 pp</b>                      |
| Arbeids-/bezoekersextensief bedrijf (ca. 325 m <sup>2</sup> bvo) | 0.65 pp | <b>2,1 pp</b>                      |
| <b>Toekomstige situatie</b>                                      |         |                                    |
| 12 appartementen (appartement, midden)                           | 1,4 pp  | <b>17 pp</b>                       |

|                                                  | Aantal |
|--------------------------------------------------|--------|
| <b>Bestaande situatie</b>                        |        |
| Openbare parkeerplaatsen                         | 6 pp   |
| Toegewezen parkeerplaatsen aan huidige bebouwing | 3,9 pp |
| Algemene openbare parkeerplaatsen                | 3 pp   |
| <b>Toekomstige situatie</b>                      |        |
| 12 appartementen (woning midden)                 | 17 pp  |
| Vervallen algemeen openbare parkeerplaatsen      | 3 pp   |
| Totaal te realiseren parkeerplaatsen             | 20     |

Tabel 4.3: Parkeereis in huidige en toekomstige situatie

De huidige parkeerplaatsen in het openbaargebied die komen te vervallen (3 parkeerplaatsen) dienen herplaatst te worden. In totaal moeten daarom 20 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Zoals blijkt uit de planbeschrijving (paragraaf 2.2.) worden er in totaal 21 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen van de voormalige gemeente Vianen. Het onderdeel 'parkeren' zorgt dan ook niet voor belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

#### 4.1.3 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' zorgt niet voor belemmeringen.

## 4.2 Geluid

### 4.2.1 Toetsingskader

#### Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Tabel: Breedte geluidszones langs wegen

|                         | Aantal rijstroken | Zone breedte |
|-------------------------|-------------------|--------------|
| Stedelijk gebied        | 1 of 2            | 200 meter    |
|                         | 3 of meer         | 350 meter    |
| Buiten stedelijk gebied | 1 of 2            | 250 meter    |
|                         | 3 of 4            | 400 meter    |
|                         | 5 of meer         | 600 meter    |

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

**Tabel: Maximale ontheffingswaarden**

| Situatie                                                               | Maximale ontheffingswaarde | Artikel               |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| <b>Stedelijk gebied</b>                                                |                            |                       |
| • Nieuwe woningen                                                      | 63 dB                      | Artikel 83, lid 2 Wgh |
| • Vervangende nieuwbouw                                                | 68 dB                      | Artikel 83, lid 5 Wgh |
| <b>Buiten stedelijk gebied</b>                                         |                            |                       |
| • Nieuwe woningen                                                      | 53 dB                      | Artikel 83, lid 1 Wgh |
| • Agrarische bedrijfsbebouwing                                         | 58 dB                      | Artikel 83, lid 4 Wgh |
| • Vervangende nieuwbouw                                                | 58 dB                      | Artikel 83, lid 7 Wgh |
| • Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een autoweg of autosnelweg | 63 dB                      | Artikel 83, lid 6 Wgh |

\*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

#### 4.2.2 Onderzoek

Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming, zoals wonen, binnen de zone van een weg is een akoestisch onderzoek verkeerslawaaï noodzakelijk. Omdat het plan gelegen is binnen de geluidzone van de Kanaalweg, Brugdijk en Jan Blankenweg is er akoestisch onderzoek uitgevoerd. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies van dit onderzoek. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de Jan Blankenweg, Brugdijk en de Brugstraat respectievelijk maximaal 41, 37 en 35 dB is, incl. aftrek artikel 110g. Deze waarden liggen onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze wegen hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze wegen geen restricties op aan het plan.

De geluidbelasting ten gevolge van de Kanaalweg is maximaal 52 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde wel overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Bij de gemeente Vijfheerenlanden kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde. In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het nieuwbouwproject wordt gebouwd tussen bestaande woningen in. Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding stuit op financiële bezwaren. Het toepassen van een overdrachtsmaatregel in de vorm van een geluidsscherm/wal om de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de gevel te verlagen stuit op bezwaren van financiële- en stedenbouwkundige aard.

Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, wordt bij de gemeente Vijfheerenlanden aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden gesteld beschreven in het hogere waarde beleid. Dit betekent dat elke woning dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen. Zoals uit het akoestisch onderzoek blijkt beschikt het gebouw over tenminste één geluidluwe gevel, de voorgevel is een geluidluwe gevel.

Indien de woning beschikt over één of meer buitenruimtes dan dient minimaal één buitenruimte te liggen aan een geluidluwe zijde. Volgens tabel 4.1 t/m 4.4 is zichtbaar dat de voorgevel van het gebouw beschikt over een geluidluwe gevel, de buitenruimtes dienen aan deze gevel gelegen worden. Indien dit niet mogelijk is dan stelt het hogere waarde beleid de optie dat de gevel grenzend aan de buitenruimte niet meer dan 5 dB hoger te zijn dan de voorkeurswaarde. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat alle gevels van het gebouw hieraan voldoen.

Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, wordt bij de gemeente Vijfheerenlanden aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden gesteld beschreven in het hogere waarde beleid.

Vanuit het hogere waarde beleid van de gemeente Vijfheerenlanden wordt tevens de voorwaarde gesteld dat bij een cluster van 10 woningen of meer er meerder planopzetten beschouwd worden en wordt gemotiveerd waarom er voor de voorgestelde planopzet is gekozen met een afweging over een goede woon- en leef kwaliteit van de woningen. Voor onderhavig project is in eerste instantie een planopzet uitgewerkt waarin de benodigde parkeervoorzieningen onder het complex waren geprojecteerd. Vanuit financiële overwegingen bleek dit ontwerp niet haalbaar. In het nieuwe ontwerp is er daarom voor gekozen de benodigde parkeerplaatsen op straatniveau op te lossen. Omdat de woningen hierdoor meer naar achter (richting de Kanaalweg) zijn geschoven, is ervoor gekozen de woningen in de breedte op te zetten (ca. 11 meter) en de diepte van de woningen in te korten (naar ca. 8 meter). Hierdoor wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met het akoestisch klimaat ter plaatse van de woningen en wordt er tevens een oplossing geboden voor de parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners van het complex.

Bovendien is in het ontwerp rekening gehouden met de indeling van de woningen. Zo bevinden zich de geluidgevoelige vertrekken zoveel mogelijk aan de geluidluwe gevel.

#### **4.2.3 Conclusie**

Uit de berekeningen van het wegverkeerslawaaï blijkt dat de Kanaalweg leidt tot (lichte) overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Er zal bij de gemeente Vijfheerenlanden een verzoek ingediend moeten worden voor het verlenen van een hogere waarde.

### **4.3 Luchtkwaliteit**

#### **4.3.1 Toetsingskader**

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (1,2µg/m<sup>3</sup>).

#### **4.3.2 Onderzoek**

##### *Invloed van het plan op de luchtkwaliteit*

Het beoogde initiatief om maximaal 12 woningen te realiseren ligt ruim onder de NIBM-grens voor woningbouwontwikkelingen. Een project draagt in niet betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als het gaat om de realisatie van minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg en minder dan 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen. Geconcludeerd wordt dat de bijdrage van het verkeer door onderhavig plan 'niet in betekende mate' is. Om deze reden wordt een nader onderzoek naar luchtkwaliteit niet noodzakelijk geacht.

##### *Invloed van de luchtkwaliteit op het plan*

Ook moet gekeken worden naar de huidige luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. De achtergrondwaarden van stikstof en fijnstof in de lucht, kunnen worden achterhaald middels de NSL-monitoringstool. In figuur 4.4 zijn de achtergrondwaarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de waarden ruim onder de norm liggen. Om deze reden kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.



Figuur 4.1: Achtergrondwaarden luchtkwaliteit (bron: NSL-monitoringstool)

| Meetpunt | Id     | NO2 µg/m3 | PM10 µg/m3 | PM10<br>overschrijdingsdagen | PM2.5<br>µg/m3 |
|----------|--------|-----------|------------|------------------------------|----------------|
| 1        | 184151 | 20,6      | 18,7       | 6,6                          | 11,2           |
| 2        | 184159 | 20,6      | 18,7       | 6,6                          | 11,2           |
| 3        | 184153 | 20,6      | 18,9       | 6,8                          | 11,4           |
| Norm     |        | 40        | 40         | 35                           | 25             |

### 4.3.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

## 4.4 Bedrijven en milieuzonering

### 4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

*Richtafstanden*

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'<sup>3</sup>. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

#### *Omgevingstype*

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid. Onderhavig plangebied kan gezien worden als een rustige woonwijk.

#### **4.4.2 Onderzoek**

##### *Invloed van het initiatief op de omgeving*

Met dit initiatief worden in totaal maximaal 12 woningen mogelijk gemaakt. Woningen kunnen niet gezien worden als milieubelastende functies. Een woning kent dan ook geen milieucategorie of een aan te houden richtafstand. Negatieve invloed op het woon- en leefklimaat bij omliggende milieugevoelige functies is dan ook uit te sluiten.

##### *Invloed van de omgeving op het initiatief*

Woningen worden aangemerkt als gevoelige functie. Om te bepalen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen, is van belang dat er geen hinder ontstaat vanwege bijvoorbeeld geur of geluid door omliggende milieubelastende functies.

Direct ten zuiden van het plangebied bevindt zich bestemming "Gemengd-1". Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke functies, horeca en maximaal bedrijven met milieucategorie 2 toegestaan. Daarvoor geldt richtafstanden van 10 meter. Momenteel is op deze locatie Direct ten aan de Spekdam 2 'Bibliotheek Vianen' gevestigd. Voor dergelijke instanties geldt een richtafstand van 10 meter in rustig woongebied. Geluid is hierbij het maatgevende aspect. Zoals blijkt uit de verbeelding, ligt het toekomstige appartementencomplex zo goed als direct tegen deze bibliotheek aan en wordt er niet aan deze richtafstand voldaan.

Gezien de kleinschaligheid van de bibliotheek en de aard van de hier gevestigde functies wordt niet verwacht dat er onevenredige hinder zal optreden ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen. De ingang van de bibliotheek is daarbij aan de zuidkant gelegen, aan het overdekte wandelpad. Daarbij wordt de bibliotheek reeds omringd door woningen die maatgevend zijn voor de bedrijfsactiviteiten. De nieuwe woningen zouden vergelijkbaar (niet groter) beperking vormen. Bij

<sup>3</sup> 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

eventuele toekomstige wijziging van het gebruik van de kavel met bestemming “Gemengd-1” moet rekening gehouden worden met bestaande woningen.

Hierbij wordt mede in aanmerking genomen dat bij de bibliotheek geen eigen autoparkeerplaatsen aanwezig zijn en hier dus redelijkerwijs geen activiteiten zullen plaatsvinden met een grote verkeers-/publieksaantrekkende werking. Tevens is een bibliotheek een gebiedseigen voorziening voor rustige woongebieden.

Verder is er in de nabijheid van het plangebied geen bedrijvigheid aanwezig. Geconcludeerd wordt dat de toekomstige woningen niet worden gehinderd door milieubelastende functies in de omgeving. Om deze reden kan gesteld worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen.

#### **4.4.3 Conclusie**

Het aspect ‘bedrijven en milieuzonering’ zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

### **4.5 Externe veiligheid**

#### **4.5.1 Toetsingskader**

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

---

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

Om inzicht te krijgen in eventuele risicobronnen in de omgeving kan gebruik worden gemaakt van de Risicokaart. In figuur 4.2 is een uitsnede van deze kaart weergegeven. Op basis van de Risicokaart kan worden gesteld dat in de directe omgeving van de ontwikkeling geen risico's als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Dit heeft zowel betrekking op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. In bijgaande figuur is te zien dat pas op ca. 700 meter afstand sprake is van een dergelijke transportroute. Risico's voor de ontwikkeling vanwege de aanwezigheid van deze route op grote afstand zijn verwaarloosbaar klein. Op ca. 700 meter ligt aan de Buitenstad 69 een propaantank met een risicoafstand van 25 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

### 4.5.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' zorgt niet voor belemmeringen.

## 4.6 Ecologie

### 4.6.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

#### *Wettelijke gebiedsbescherming*

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Uiterwaarden Lek", bevindt zich op circa 6,2 kilometer afstand ten zuidwesten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van 12 woningen betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Gezien de geruime afstand tot een Natura 2000-gebied en de beperkte uitstoot van woningbouw is een toename aan stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied niet te verwachten. Desalniettemin is er een Aerijs-berekening uitgevoerd (zie bijlagen). Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

#### *Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid*

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS))

is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Daarnaast wordt binnen de provincie Utrecht ook de Groene contour beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

#### *Soortenbescherming*

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

#### **4.6.2 Onderzoek**

Er is door BRO in januari 2020 een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor onderhavig plangebied. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. Hieronder worden de belangrijkste conclusies beschreven.

#### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Uiterwaarden Lek", bevindt zich op circa 6,2 kilometer afstand ten zuidwesten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van 12 woningen betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Gezien de geruime afstand tot een Natura 2000-gebied en de beperkte uitstoot van woningbouw is een toename aan stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied niet te verwachten. Desalniettemin is er een Aerial-berekening uitgevoerd. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Het plangebied is niet gelegen binnen het NNN. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN ligt ongeveer 200 meter ten noorden van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNN wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

### *Soortenbescherming*

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht wordt genomen:

- Met betrekking tot de sloop zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van verblijfplaatsen van een vleermuissoort in de garageboxen op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Er heeft daarom vervolgonderzoek plaatsgevonden (zie verderop);
- Met betrekking tot foerageer- en vliegroudefuncties van het water voor vleermuizen wordt geadviseerd licht gericht en uitschijnend op het oppervlaktewater te vermijden;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Op basis van onderhavige quickscan wordt vervolgonderzoek naar effecten op beschermde gebieden (Natura 2000/NNN) niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag ten aanzien van houtopstanden dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming.

### *Vervolgonderzoek huismus en vleermuis*

Middels een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan) is vastgesteld dat de gebouwen binnen het plangebied geschikte nest- en verblijfplaatsen bevatten voor huismus en vleermuizen. Naar aanleiding hiervan is huismus- en vleermuisonderzoek uitgevoerd in het seizoen van 2020, om nesten van huismus en verblijfplaatsen van vleermuizen vast te stellen dan wel met voldoende zekerheid uit te sluiten. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen van dit plan. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit dit vervolgonderzoek.

Binnen het plangebied zijn geen nestlocaties van huismus, dan wel rust- en verblijfplaatsen van een vleermuissoort waargenomen. Overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming met betrekking tot huismus of een vleermuissoort is uitgesloten. Er hoeft geen ontheffing te worden verkregen, noch zijn er enige vervolgstappen noodzakelijk met betrekking tot deze soort(groep)en.

Wel dienen de volgende maatregelen in acht te worden genomen:

- De kap van het opgaand groen dient buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten. Het broedseizoen loopt globaal van half maart t/m half augustus;
- Met betrekking tot de zorgplicht dienen eventueel aangetroffen dieren tijdens de werkzaamheden de kans te krijgen om het plangebied zelfstandig te verlaten. Bij soorten als egel en gewone pad kunnen de dieren met beleid verplaatst worden naar een veilige plek buiten het plangebied.

### **4.6.3 Conclusie**

Op grond van de uitgevoerde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat het aspect 'ecologie' geen belemmering vormt voor onderhavig bestemmingsplan.

## **4.7 Bodem**

### **4.7.1 Toetsingskader**

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

### **4.7.2 Onderzoek**

In het kader van de functiewijziging is er in 2018 een nader bodemonderzoek uitgevoerd (Milieutechniek ZVS Eemnes BV rapport met kenmerk BO18232 d.d. 1-10-2018). In dit rapport is geconcludeerd dat er zich een kleine puntverontreiniging met PAK bevindt ter plaatse van boring 6 van het bodemonderzoek dat eerder is uitgevoerd door Hopman en Peeters en dat ter plaatse van de voormalige kolenschuur er sprake lijkt te zijn van een sterk heterogeen verontreinigde ondergrond. Als wordt aangenomen dat op de zuidelijke helft van het perceel over een oppervlakte van circa 325 m<sup>2</sup> sterk verhoogde gehalten aan PAK, lood of zink in het traject van 1,0 – 1,5 m-mv. kunnen voorkomen dan is formeel sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

In verband met het aantreffen van puin in de bodem moet er onderzoek uitgevoerd worden naar asbest in grond/puin. Dit onderzoek moet minimaal voor de aanvraag omgevingsvergunning bouwen worden uitgevoerd. De procedure voor de instemming van het bevoegd gezag Wet bodembescherming (RUD) met de sanerende maatregelen valt buiten de bestemmingsplanprocedure.

Verder onderzoek lijkt op basis van deze conclusie vooralsnog niet zinvol. Bij een bestemmingswijziging of grondroerende activiteiten dient de bevoegde overheid in kennis te worden gesteld van de verontreinigingssituatie en de voorgenomen saneringsmaatregelen (ontgraven, isoleren of aanbrengen leeflaag) door middel van een zogeheten BUS-melding (BUS = Besluit Uniforme Saneringen). De BUS-melding dient samen met de uitgevoerde bodemonderzoeken te worden aangeleverd. De bevoegde overheid zal de BUS-melding en de bijgevoegde onderzoeken op hun volledigheid beoordelen alvorens een beschikking te verlenen. Een eventuele omgevingsvergunning treedt pas in werking, nadat het bevoegd gezag formeel heeft ingestemd met het saneringsvoorstel (saneringsplan of BUS-melding).

### **4.7.3 Conclusie**

Verder onderzoek wordt op basis van het uitgevoerde onderzoek vooralsnog niet zinvol geacht. Ten behoeve van de beoogde bestemmingswijziging of grondroerende activiteiten zal de bevoegde overheid in kennis te worden gesteld van de verontreinigingssituatie en de voorgenomen saneringsmaatregelen (ontgraven, isoleren of aanbrengen leeflaag) door middel van een zogeheten BUS-melding.

## 4.8 Water

### 4.8.1 Toetsingskader

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal en waterschapsbeleid, naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Dit resulteert in de verplichting om een watertoets uit te voeren. De voorschriften zijn vastgelegd in onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water en zijn verder geïmplementeerd in het Rijksbeleid om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het kabinet heeft het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het NWP bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid voor de komende 6 jaar met een vooruitblik tot 2050. Onderdeel van het NWP zijn:

- de Deltabeslissingen (waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimtelijke adaptatie);
- de Beleidsnota Noordzee;
- de verankering van afspraken die betrekking hebben op water vanuit het Energieakkoord;
- de Natuurvisie;
- de Internationale Waterambitie;
- de geactualiseerde plannen en maatregelenprogramma's om te voldoen aan de Europese eisen voor waterkwaliteit, overstromingsrisico's en het mariene milieu.

Met het Bodem-, Water en Milieuplan is het beleid van de Provincie Utrecht wettelijk vastgelegd voor bodem, water en milieu voor de periode 2016-2021. Hierin worden vier prioriteiten onderscheiden:

- Waterveiligheid en wateroverlast;
- Schoon en voldoende oppervlaktewater;
- Ondergrond;
- Leefkwaliteit stedelijk gebied.

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten bepalend voor het waterbeleid van waterschap Rivierenland. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele riviereengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in het watersysteem kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het Waterschap Rivierenland het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht behoort te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Voor Rivierenland wordt voornamelijk ingezet op “vasthouden – bergen – afvoeren” van water.

De waterbeheerders werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en van de openbare ruimte hebben. Per 1 januari 2019 is de gemeente Vijfheerenlanden ontstaan uit de samenvoeging van de voormalige gemeenten Vianen, Zederik en Leerdam.

Het gemeentelijk beleid is opgenomen in een waterplan en Coalitieakkoord van de gemeente Vijfheerenlanden (2019-2022). In het plan wordt een visie gegeven op het stedelijk water en het realiseren van een klimaatbestendig watersysteem.

Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Binnenstedelijk is vaak nog een gemengd stelsel aanwezig. Wanneer oppervlaktewater nabij een ontwikkeling aanwezig is, is het wenselijk om het schoon hemelwater hierop af te laten stromen. Hemelwater van terreinverhardingen stroomt bij voorkeur niet direct af op het oppervlaktewater, maar wordt eerst voorgezuiverd door een berm wadi of bodempassage. Ter compensatie wordt bij voorkeur berging op eigen perceel aangelegd. Waterberging op locatie kan ook op gebied van klimaat positieve effecten hebben, zoals bijvoorbeeld het tegengaan van hittestress.

De waterhuishoudkundige situatie van het plangebied is beknopt onderzocht in het kader van de watertoets. In het waterhuishoudkundige onderzoek is aandacht besteed aan de huidige bodemkundige- en (geo)hydrologische situatie, de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden, en de (on)mogelijkheden om neerslag in de toekomstige situatie te bergen en te verwerken.

De eerste afstemming voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (dossiercode 20200304- 9-22641). De digitale watertoets is een instrument om het planvoornemen vroegtijdig aan te geven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap.

Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. Voor dit plan is een toename aan verhard oppervlak te verwachten. Bij het definitieve bouwplan dient rekening gehouden te worden met de genoemde aandachtspunten in de rapportage.

Wanneer een bronnering nodig is voor de bouwwerkzaamheden of bij ingrepen op de plaatselijke waterhuishouding (lozing / infiltratie of werkzaamheden in de buurt van een watergang), moeten in het kader van de Waterwet vergunningen/meldingen aangevraagd worden middels het Omgevingsloket.

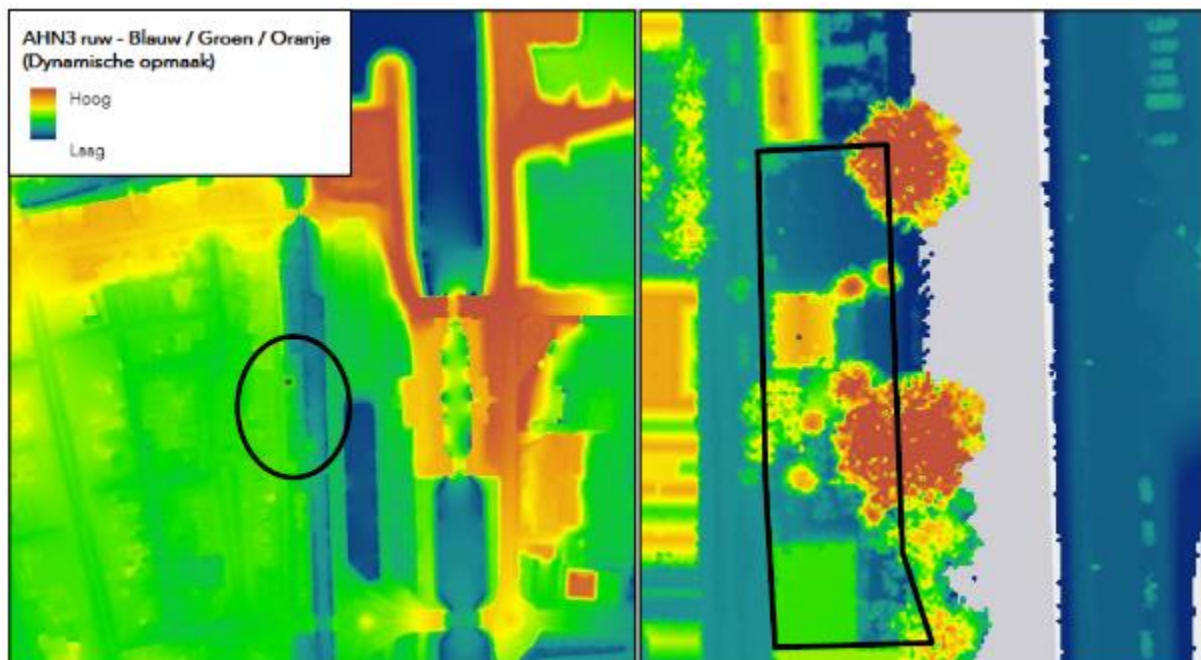
#### **4.8.2 Waterhuishouding**

Bij een herontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de bestaande waterhuishouding en eventuele reeds aanwezige knelpunten. Een belangrijk aspect hierbij is de drooglegging van het gebied. De hoogteligging van het plangebied bepaald mede of ter plaatse grondwateroverlast te verwachten is.

Het plangebied ligt aan de straat Walsland en ligt aan de oostelijke rand van de binnenstad van Vianen. Vianen ontstond als nederzetting aan de Voorstraat, de huidige centrale noord-zuid georiënteerde verbinding van Vianen, die oorspronkelijk een dijk vormde in het landschap. Omstreeks 1335-1336 kreeg de nederzetting stadsrechten en kort daarna werden stadsmuren met waltorens en stadsgrachten aangelegd. In 1566 werden de stadsmuren voorzien van bolwerken. De stadsmuren met waltorens en de bolwerken worden in het begin van de 19e eeuw geslecht waardoor deze verdedigingswerken niet meer aanwezig zijn. Sindsdien ligt het plangebied direct aan de stadsgracht.

Dit is zo ook zichtbaar op de hoogtekaart, zie afbeelding 4.3. Oostelijk naast de stadsgracht ligt het sluiscomplex in het Merwedekanaal. De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 3,5 meter +NAP westelijk en is aflopend in oostelijke richting naar het water (ca.1,4 m +NAP). De

bestaande woning ligt op eenzelfde peil als de weg. De belendende percelen noordelijk liggen op eenzelfde maaiveldniveau met een grotere, laaggelegen tuin.



Figuur 4.3: Uitsnede hoogtekaart Nederland met aanduiding plangebied (bron: hoogtekaart Nederland)

### *Watersystemen*

De (water)systemen zoals die in het plangebied en omgeving voorkomen, worden onderverdeeld in grond-, oppervlakte-, hemel- en afvalwater.

### Grondwater

Voor het verkrijgen van gekende data zijn o.a. het bodemloket, data van het waterschap Rivierenland en het Dinoloket geraadpleegd. Voorts is gebruik gemaakt van recent uitgevoerd archeologisch bureauonderzoek Walsland 44 te Vianen (Aeres Milieu AM20013 d.d. 13 februari 2020). Door de ligging in het stedelijk gebied is beperkte kaartdata bekend (niet gekarteerd gebied).

Het plangebied ligt in de Rijn-Maasdelta en maakt deel uit van het Utrechts-Gelders rivierengebied. Het ligt in een landschappelijk gebied dat tijdens het Holoceen tot stand is gekomen door (voormalige) meanderende riviersystemen. Onder het holoceen pakket bevindt zich het eerste watervoerend pakket gevormd door de grove en grindrijke Formaties van Kreftenheye, Urk en Sterksel. Op deze fluviatiele formaties liggen holocene oever- en komafzettingen die tijdens diverse overstromingen afgezet zijn.

Onder invloed van de zeespiegelstijging kregen de rivieren in de pleistocene riviervlakte een meanderend karakter, zoals die nu aanwezig is in het rivierengebied. Door natuurlijke verleggingen van de loop door de jaren heen bevinden zich meerdere stroomgordels van verschillende ouderdom in de ondergrond van het rivierengebied die veelal bedekt zijn met jongere holocene afzettingen afzettingen (Formatie van Echteld)<sup>4</sup>.

Op circa 150 meter ten noorden van het plangebied ligt de Lek. Op circa 45 meter ten oosten van het plangebied ligt de stroomgordel van Tienhoven. Het plangebied ligt grotendeels op een oude meandergeul. Het meeste noordelijke deel van het plangebied ligt op de meest recente stroomgordel,

<sup>4</sup> Berendsen 2005, 125.

de Lek stroomgordel. De Lek stroomgordel is ontstaan in de Romeinse tijd door afdamming van de Lek<sup>5</sup>. De rand van de stroomgordelafzettingen valt samen met de huidige zomerdijk, op circa 200 meter ten noorden van het plangebied. Langs de stroomgordels zijn door de rivier oeverwallen (hoger gelegen zones in het landschap) gevormd met daar achter komafzettingen. Om overstromingen van de Lek in dit gebied tegen te gaan, werd in de late middeleeuwen (vanaf 12e eeuw, maar hoofdzakelijk in de 13e eeuw) de Lek bedijkt<sup>6</sup>. Het oorspronkelijke reliëf is binnen en rondom het plangebied niet meer te zien, gezien de ligging in de historische stadskern van Vianen. De kern van Vianen is door de eeuwen heen geleidelijk aan opgehoogd.

Volgens het Dinoloket bestaat de bodemopbouw uit een Holocene deklaag van circa 11 meter. Het hieronder gelegen eerste watervoerende pakket wordt gevormd door de Formaties van Buxtelt, Kreftenheye, Urk en Sterksel tot een diepte van circa 55 meter beneden maaiveld.

Het plangebied ligt in peilbeheerst gebied. Volgens de peilenkaart Vijfheerenland wordt ter plaatse gestreefd naar een zomerpeil en een winterpeil op 1 meter NAP (VHL201). Het grondwater is door de ligging nabij de stadsgracht op eenzelfde hoogte te verwachten.

Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. Bij hoge rivierwaterstanden kunnen gebieden gelegen nabij de rivieren overlast ondervinden van kwel. Eventuele maatregelen zijn het ophogen van het maaiveld of kruipruimteloos bouwen. Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.

Ter plaatse is zover bekend geen grondwateroverlast aanwezig. Een eventuele kelder dient waterdicht uitgevoerd te worden en instroom van het buitenterrein dient zoveel mogelijk vermeden te worden.

Het plangebied ligt binnen de boringsvrije zone behorende bij drinkwaterwinning Vianen Hofplein.

De regels die gelden binnen grondwaterbeschermingszones zijn opgenomen in de Provinciale milieuverordening Utrecht. Het grondwater ter plaatse dient als bron voor de lokale drinkwatervoorziening. Ter bescherming van de drinkwatervoorziening is door de provincie 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. In de boringsvrije zone zijn alleen het hebben van boorputten en het graven dieper dan 2,5 meter nog verboden. Bij activiteiten in de boringsvrije zone (zie de Provinciale Milieuverordening) dient voor alle grondroerende zaken een vergunning/ontheffing aangevraagd te worden bij de provincie en dienen gaten die zijn ontstaan na bijvoorbeeld boringen of sonderingen, correct afgedicht te worden met klei. Daarnaast geldt in het algemeen de bijzondere zorgplicht: "Een ieder is verplicht verontreiniging van het grondwater in een beschermingsgebied te voorkomen, of, voor zover verontreiniging niet kan worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken."

Wanneer een bronnering noodzakelijk is voor de bouwwerkzaamheden of bij andere ingrepen op de plaatselijke waterhuishouding (lozing / infiltratie of werkzaamheden in de buurt van een watergang), moeten in het kader van de Waterwet vergunningen of een melding worden aangevraagd via de daarvoor bedoelde procedure (Omgevingsloket).

---

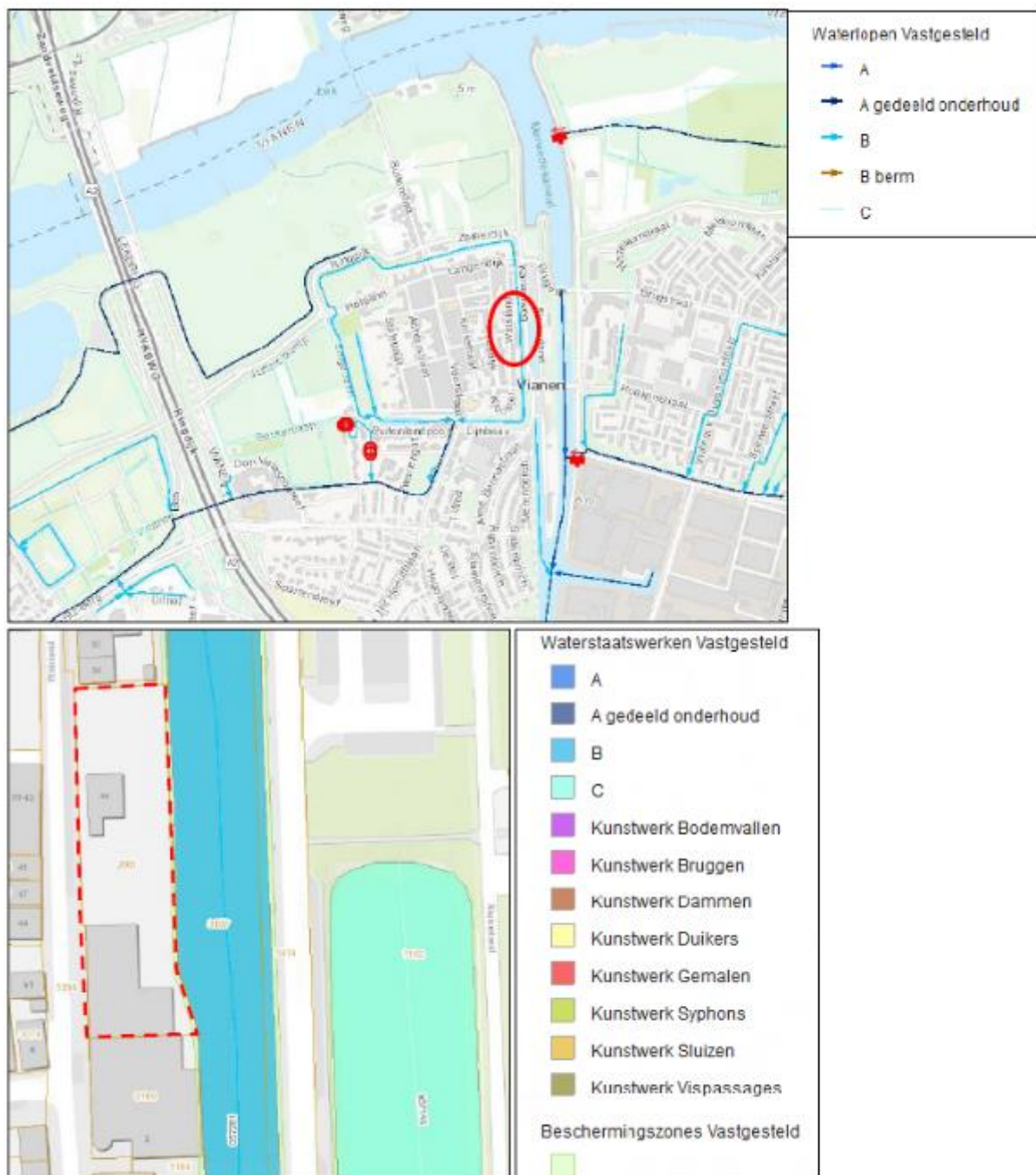
<sup>5</sup> Sprangers et al., 2011.

<sup>6</sup> Bekius, 2009; Sprangers et al., 2011.

### Oppervlaktewater

Oostelijk van het plangebied stroomt een B-watergang, beter bekend als de stadsgracht. B-watergangen zijn van secundair belang voor het waterbeheer en dienen door de aangrenzende eigenaren te worden onderhouden. Aan weerszijden van de kernzone (tweedimensionale contour van een watergang) is een beschermingszone van 1 meter breed vastgelegd om de toegankelijkheid voor inspectie van de watergang te garanderen. De stadsgracht stroomt in zuidwestelijke richting af naar een primair oppervlaktewater.

Oostelijk van de Kanaalweg ligt een C-watergang met oostelijk het sluiscomplex van Vianen in het Merwedekanaal. Noordelijk van het centrum stroomt de Lek. De ligging van de genoemde waterlopen zijn aangegeven in afbeelding 4.4.



Figuur 4.4: Uitsnede leggerkaart met aanduiding plangebied (bron: waterschap Rivierenland)

#### Hemel- en afvalwater

Het plangebied is deels bebouwd met een kleine tegelverharding. Verder is het perceel in gebruik als tuin. De woning is aangesloten op het gemeentelijk gemengd rioolstelsel. Het is niet bekend of het hemelwater van de bebouwing ook op het gemeentelijk stelsel afvoert.

Het rioleringsstelsel in de binnenstad bestaat uit een gemengd stelsel daterend uit de jaren '70 wat inhoudt dat de inzameling van vuil- en hemelwater plaats vindt in één hoofdriool. Naast het vuil- en regenwater uit de binnenstad wordt ook het rioolwater van de Buitenstad en de wijk Zederik, middels een pompemaal, op dit stelsel geloosd. Het afvalwater van de binnenstad wordt verzameld en verpompt naar de zuivering van het Waterschap Rivierenland.

Om overlast bij grote hoeveelheden regenwater te beperken, kende het stelsel een drietal overstorten op de Stadsgracht, namelijk bij de Spekdam, het Klooster en de Molenstraat. Om de bergingscapaciteit van de riolering in de binnenstad te vergroten, werd in het Klooster een groot bergbezinkriool aangelegd. Tevens is een klein gedeelte van het verhard oppervlak van het Walsland, de gehele Schoolstraat en Weesdijk afgekoppeld (zuidelijk van het plangebied). Het hemelwater van dit verharde oppervlak (wegverharding en dakoppervlakken) loost middels een apart riool het relatief schone regenwater op de stadsgracht. Het gemeentelijk beleid is erop gericht op het scheiden van afvalwater en hemelwater bij herontwikkelingen.

Vanuit het beleid van het waterschap is voor plannen met een toename van verharding compenserende waterberging noodzakelijk. In overleg kan een particulier een eenmalige vrijstelling van 500m<sup>2</sup> krijgen bij nieuwbouw in stedelijk gebied. In alle andere gevallen dient u compenserende maatregelen te treffen.

De benodigde ruimte voor waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging in de watergangen. Voor plannen met een toename aan verharding kan de vuistregel van 436 m<sup>3</sup> per hectare verharding worden gebruikt bij bui T=10+10% en 664 m<sup>3</sup> bij bui T=100+10%, mits er geen complicerende zaken als kwel aan de orde zijn.

De maximaal toelaatbare peilstijging in het gebied Alblasserwaard en Vijfheerenlanden bij een bui T=10+10% bedraagt 0,20 meter vanwege de beperkte drooglegging in het gebied. Bij een bui T=100+10% mag geen inundatie optreden. De maatgevende afvoer is 1,5 l/s/ha. In stedelijk gebied kan de waterberging eventueel ook worden geregeld via een waterbergingsbank (indien beschikbaar). Plannen met een toename van het verhard oppervlak in stedelijk gebied tot 1500 m<sup>2</sup> komen hiervoor in aanmerking.

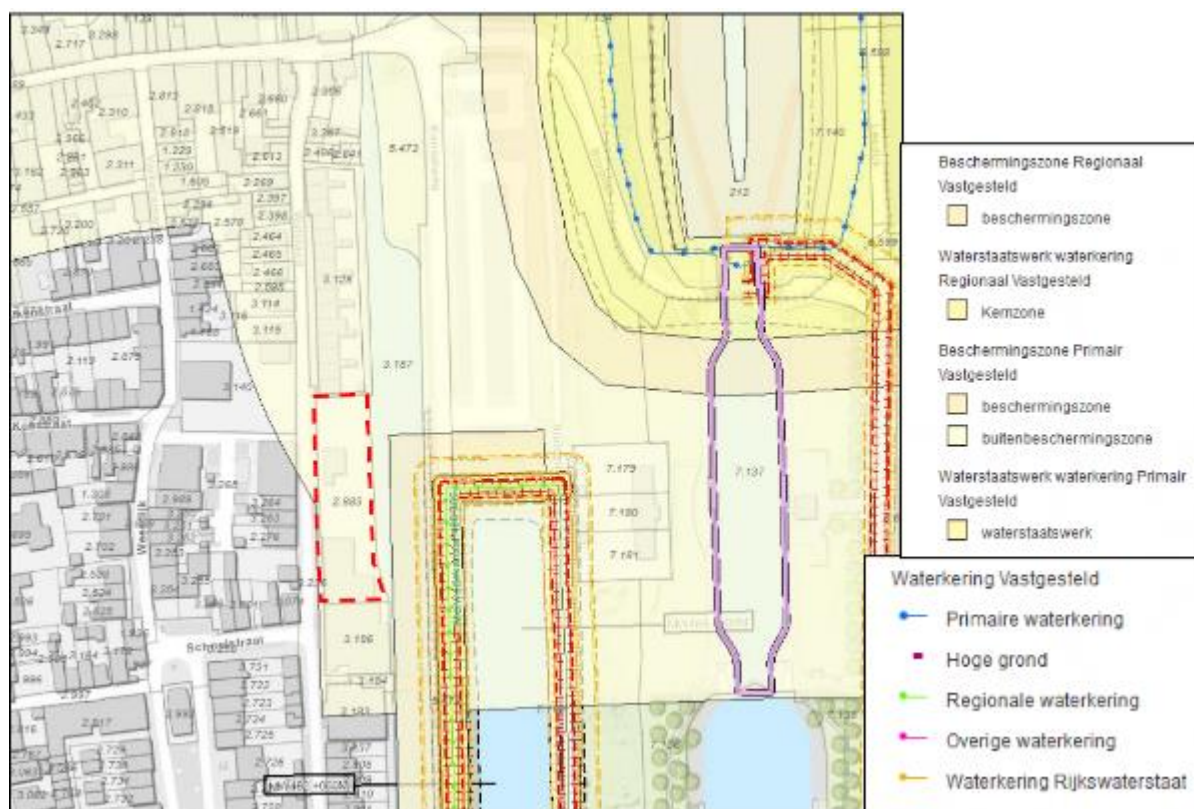
Bij de nieuwbouw zal een gescheiden stelsel aangelegd worden waarbij het afvalwater op het gemeentelijk stelsel aangesloten zal worden. De methode voor het verwerken van het hemelwater hangt echter wel af van verschillende factoren zoals: beschikbaarheid van oppervlaktewater, grondwaterstand, vrije ruimte,... Verderop worden de gevolgen door en de aandachtspunten voor de planontwikkeling toegelicht.

#### *Overige aspecten*

##### Waterkering

Noord(oost)elijk van het plangebied stroomt de Lek. Ter bescherming voor het rivierwater is een primaire waterkering de Zuiderlekdiijk (Ringdijk/Zomerdijk). Aan de oostzijde wordt het plangebied beschermd door een secundaire of regionale waterkering (rondom het Merwedekanaal). Het plangebied valt in de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering en buiten de beschermingszone van de secundaire waterkering (zie afbeelding 4.5).

Op deze waterkeringen is de Keur van Waterschap Rivierenlanden van toepassing. Bouw- en graafwerkzaamheden binnen deze zones dienen voorgelegd te worden aan de beheerder van de waterkering (hiervoor is ontheffing van de Keur noodzakelijk). Daarmee wordt voorkomen dat de veiligheid van de waterkering wordt geschaad. Het waterschap verzoekt om de buitenbeschermingszone aan te duiden middels een algemene aanduidingsregel: Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.



Figuur 4.5: Uitsnede legger waterkeringen met aanduiding plangebied (bron: waterschap Rivierenland)

#### 4.8.3 Gevolgen planvoornemen

Het perceel is momenteel deels verhard (garageboxen en woning met tuin). Ter plaatse wil men een nieuwbouwappartementencomplex realiseren (vergelijkbaar met de noordelijke bebouwing).

Nabij de Walsland wordt het langsparkeren vervangen door dwars parkeren. Het wooncomplex heeft vanaf de straatzijde 2 bouwlagen en vanaf de waterzijde 3 bouwlagen (kelderverdieping). Het bouwpeil wordt 0,5 meter boven het straatpeil aangelegd. Oostelijk wordt het maaiveldprofiel aangepast zodat een volwaardige kelderverdieping aangelegd kan worden. Het profiel is tevens opgenomen in bijlage 2. Voor de overige verharding in de tuin (pad/terras) is een inschatting opgenomen van 25 m<sup>2</sup> per tuin. In onderstaande tabel is een overzicht van de (toekomstige) verharde oppervlaktes weergegeven.

| <b>Bruto (verharde) oppervlakten</b>                     | <b>Huidige situatie [m<sup>2</sup>]</b> | <b>Toekomstige situatie [m<sup>2</sup>]</b> |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------|
| <i>Perceeloppervlak, circa</i>                           | 1.500                                   | 1.500                                       |
| <i>Dak oppervlakte, circa</i>                            | 110<br>380                              | 850                                         |
| <i>Overig verhard oppervlak (wegen, parkeren), circa</i> | 150                                     | Parkeren 300<br>paden/ terras: 180          |
| <i>Totaal verhard oppervlak</i>                          | 640                                     | 1.330                                       |

Bij de voorgenomen planontwikkeling neemt het verhard oppervlak met circa 690 m<sup>2</sup> toe. Bij de nieuwbouw zal een gescheiden stelsel aangelegd te worden. Aan de milieuhygiënische randvoorwaarden kan worden voldaan. Al de neerslag binnen het plangebied zal niet of zeer gering verontreinigd zijn.

Het afvalwater van de nieuwbouw dient via een aan te leggen DWA-stelsel op het gemeentelijk stelsel aangesloten te worden. De verwachte afvalwaterhoeveelheid voor de 12 appartementen bedraagt ca. 0,36 m<sup>3</sup>/uur. Dit kan naar verwachting zonder aanpassingen verwerkt worden in het bestaande vrijvervalstelsel. De rioolaansluiting dient ten tijde afgestemd en aangevraagd te worden bij de gemeente Vijfheerenlanden.

Westelijk nabij de Walsland blijft het maaiveld behouden ten behoeve van de aanleg van parkeerplaatsen (niveau ca. 3,5-3,6 m +NAP) en wordt het voetpad licht opgehoogd. Het peil van de begane grond van de nieuwbouw wordt ca. 0,5 meter hoger aangelegd op ca. 4-4,1 m +NAP. Op basis van het profiel wordt de kelderverdieping op ca. 1-1,1 m +NAP aangelegd. Het grondwater is net als het oppervlaktewater ter plaatse van het plangebied op ca. 1 meter +NAP te verwachten. In het oppervlaktewater zijn fluctuaties van 20 cm te verwachten.

Geadviseerd wordt om een hoger bouwpeil ofwel een lagere kelderverdieping aan te houden om (grond)wateroverlast te vermijden. Bij de noordelijke bebouwing is nabij het water een peil van ca. 1,5 meter +NAP aanwezig. De kelder dient tevens waterdicht uitgevoerd te worden. Tevens dient instroom van neerslag van het buitenterrein zoveel mogelijk vermeden te worden.

Het hemelwater van de nieuwbouw kan in elk geval 100% afgekoppeld worden en gescheiden op het gemeentelijk stelsel aangeleverd worden. Bij toekomstige scheiding van het gemeentelijk stelsel kan het plangebied dan eenvoudig hierop aangesloten worden. Gezien de ligging nabij de Stadsgracht kan in overleg met het waterschap (een gedeelte van de nieuwbouw) rechtstreeks aangesloten worden op de nabijgelegen Stadsgracht.

Voor het plangebied kan en zal een eenmalige vrijstelling van watercompensatie voor 500 m<sup>2</sup> aangevraagd worden bij het waterschap. Door de uitbreiding van het verhard oppervlak dient op eigen perceel voor ca. 190 m<sup>2</sup> compensatie ingepast te worden. De waterberging bedraagt ca. 8,3 m<sup>3</sup> voor een bui van T=10+10% en ca. 12,6 m<sup>3</sup> voor een bui van T=100+10% (kunstmatige voorziening).

Het hemelwater wordt bij voorkeur bovengronds via mol-/grindgoten of via een traditioneel afwateringsstelsel verzameld. Hieronder zijn de mogelijke verwerkingsmogelijkheden opgesomd. De mogelijkheden voor de toekomstige hemelwaterverwerking zijn:

1. Alles aanleveren op het gemeentelijk stelsel (in overleg met de gemeente);
2. Alles afvoeren naar Walsland (al dan niet met aanleg van een bergende voorziening onder de parkeerplaatsen);
3. Voorzijde afvoeren naar Walsland (al dan niet met aanleg van een bergende voorziening onder de parkeerplaatsen) en achterzijde naar de Stadsgracht (in overleg WRSL).  
Alles aanleveren op de stadsgracht (in overleg WRSL);

Bij opties 1 en 2 dient gekeken te worden hoe het dakwater naar de Walsland gevoerd wordt. Als op korte termijn het gemeentelijk stelsel heraangelegd wordt tot een gescheiden stelsel, kan in overleg met de gemeente hierop aangesloten worden

Bij optie 2 kan aan de straatzijde onder de parkeerplaatsen een waterberging voor de toename ingepast als dat vereist wordt vanuit de gemeente. Dit kan door de aanleg van een ondergelegen bufferende voorziening bestaande uit bijvoorbeeld kratten, een waterbergende fundering (bijvoorbeeld grind of lavakoffer) of rockflow zijn. Middels een leegloopvoorziening of straatkolk kan dit hemelwater dan vertraagd afvoeren op het gemeentelijk stelsel. Hiervoor is onder de 21 nieuwe parkeerplaatsen ruimte aanwezig. Het naar de Stadsgracht afstromende oppervlak is dan ca. 75 m<sup>2</sup> minder dan de bestaande afvoerende verharding op het perceel (geen versnelde afvoer naar het oppervlaktewater tegenover de bestaande situatie).

Opties 3 en 4 betreft een (deels of volledige) hemelwaterafvoer naar het oppervlaktewater.

Optie 4 vereist aanvullend overleg met het waterschap.. Voor de toename aan verharding dient in principe bijkomend oppervlaktewater aangelegd te worden (ca. 63 m<sup>2</sup> nieuw wateroppervlak (20 cm stijging). Dit kan niet op eigen perceel plaatsvinden (de kleine tuin neemt dan met ca. 0,8 meter af). In samenspraak kan deze waterberging misschien ook elders in hetzelfde peilgebied ingepast worden.

De voorkeur voor de planontwikkeling gaat uit naar optie 2 of 3 waarbij de benodigde waterberging van ca. 12,6 m<sup>3</sup> onder de parkeerplaatsen aangelegd wordt. Dit kan eenvoudig door onder 2 parkeervakken infiltratiekratten te plaatsen.

De afvoersnelheid en -hoeveelheid kan verder beperkt worden door de aanleg van een halfverharding of waterpasserende bestrating in plaats van dichte verharding. Op de bergende voorziening dient een leegloop naar het gemeentelijk stelsel en noodoverlaat aangelegd te worden middels bijvoorbeeld een straatkolk naar het openbaar gebied of afstroom naar het nabijgelegen oppervlaktewater. Het buitenterrein dient zo aangelegd te worden dat water niet in het gebouw stroomt.

Het plangebied valt in de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering en buiten de beschermingszone van de secundaire waterkering. Op deze waterkeringen is de Keur van Waterschap Rivierenlanden van toepassing. Bouw- en graafwerkzaamheden binnen deze zones dienen voorgelegd te worden aan de beheerder van de waterkering (hiervoor is ontheffing van de Keur noodzakelijk). Daarmee wordt voorkomen dat de veiligheid van de waterkering wordt geschaad.

Het waterschap verzoekt om de buitenbeschermingszone aan te duiden middels een algemene aanduidingsregel: Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

Door rekening te houden met de genoemde aandachtspunten is er geen (grond)wateroverlast te verwachten bij de voorgenomen planontwikkeling. De uiteindelijke hemelwaterinpassing zal voorafgaand aan de omgevingsvergunning nader uitgewerkt worden en overlegd worden met het bevoegd gezag. De uiteindelijke hemelwateroplossing wordt in de bouwtekeningen opgenomen.

#### *Algemene aandachtspunten*

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Wanneer een bronnering nodig is voor de bouwwerkzaamheden of bij andere ingrepen op de plaatselijke waterhuishouding (lozing / infiltratie of werkzaamheden in de buurt van een watergang), moeten in het kader van de Waterwet

vergunningen/meldingen worden aangevraagd via de reguliere procedure (Omgevingsloket). In de afvoersystemen moeten voorzieningen worden gerealiseerd die blad, zand e.d., die verstoppingen kunnen veroorzaken, achterhouden. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven ten behoeve het reinigen en het onderhoud. Regelmatig onderhoud van de aanvoerzijde van de voorzieningen zal noodzakelijk zijn om te garanderen dat de systemen blijven functioneren. Ook moet de (nood)overloop regelmatig worden onderhouden. Ondergrondse voorzieningen dienen altijd voorzien te zijn van een goed bereikbare blad- en zandvanger en/of ontluchtingspunt/overloop.

Toe te passen duurzame materialen:

- Hellende daken: dakpannen van natuurlijk, beton of keramisch materiaal.
- Platte daken: beton of bekleed met EPDM rubber; APP en/of SBS gemodificeerd bitumen.
- Dakgoten en afvoerpijpen; PVC/PP/PE/ staal, aluminium of zink, alle gecoat.
- Ontsluitingspaden / wegen / terrassen; voorzien van natuurlijke of niet-uitloogbare materialen zoals keramische of (gebakken) betonproducten.

Indien onvoldoende aandacht wordt gegeven aan het ontwerp en dimensionering, kan wateroverlast ontstaan. Het moet ten alle tijden worden voorkomen dat wateroverlast bij de nieuwbouw en bij derden ontstaat. Schade, direct en/ of indirect, die eventueel ontstaat is en blijft voor rekening van de ontwikkelaar/eigenaar van het plangebied.

Op de afgekoppelde “buitenverhardingen” mogen geen handelingen worden uitgevoerd die vervuiling van het oppervlak veroorzaken. Wil men toch buitenactiviteiten verrichten waarbij vervuiling van verhard oppervlak ontstaat b.v. het reinigen van voertuigen of het schoonmaken van onderdelen, dan moet het gedeelte waar deze activiteit(en) plaatsvindt voorzien worden van de juiste bodembeschermende maatregelen (Nederlandse Richtlijn voor Bodembescherming). Het is onwenselijk chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen of agressieve reinigingsmiddelen te gebruiken op de verharde oppervlakken. Geadviseerd wordt alternatieve middelen te gebruiken.

#### **4.8.4 Conclusie**

Het aspect ‘water’ zorgt niet voor belemmeringen voor het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan.

### **4.9 Archeologie**

#### **4.9.1 Toetsingskader**

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode tot inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

#### **4.9.2 Onderzoek**

Per 1 januari 2019 is de gemeente Vijfheerenlanden ontstaan uit de samenvoeging van de voormalige gemeenten Vianen, Zederik en Leerdam. Aangezien er nog geen geactualiseerde beleidskaart is, zal gebruik worden gemaakt van de beleidskaart van de voormalige gemeente Vianen (2011). Het plangebied ligt volgens de Archeologische beleidskaart, deelkaart historische stadskern Vianen (bijlage 3B) deels in een zone AWG2: terrein van hoge archeologische waarde (AMK, historische kern). Het zuidelijke, bebouwde deel ligt in een zone AWW5: lage archeologische verwachting (veronderstelde bodemverstoring). Voor de zone AWG2 zijn geen bodemingrepen toegestaan. Voor de zone AWW5 gelden geen voorwaarden.<sup>3</sup> Volgens het bestemmingsplan Binnenstad (2013) geldt de Waarde – Archeologie 1 en geldt de Waarde Beschermd stadsgezicht. Voor de Waarde – Archeologie 1 geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen vanaf 0,3 meter -mv en het ophogen van de bodem met meer dan 1,0 meter. In overleg met de gemeente Vijfheerenlanden is kortgesloten dat in eerste instantie een archeologisch bureauonderzoek wordt uitgevoerd.

In februari 2020 is door Aeres Milieu een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor de planlocatie. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies van dit onderzoek. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Op basis van het onderzoek geldt voor het plangebied een middelhoge verwachting voor resten uit de periode Romeinse tijd en vroege middeleeuwen en een hoge archeologische verwachting op het aantreffen van bebouwingsresten (woonhuizen, bijgebouwen, waterputten, erven) uit de periode vanaf de 13e eeuw (concreet vanaf tenminste de 16e eeuw). Tevens worden resten verwacht van de voormalige stadsmuren en waltorens (begin 14e eeuw – begin 19e eeuw). Resten worden verwacht vanaf het maaiveld.

#### **4.9.3 Conclusie**

Op basis van de middelhoge verwachting en met name vanwege de hoge verwachting voor de periode late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd, wordt geadviseerd om het verwachtingsmodel te toetsen middels een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Dit proefsleuvenonderzoek kan alleen plaatsvinden op basis van een Programma van Eisen (PvE). Deze is aan de omgevingsdienst voorgelegd ter goedkeuring.

Dit advies moet gecontroleerd en beoordeeld te worden door de bevoegde overheid, in dit geval de gemeente Vijfheerenlanden. Deze zal vervolgens een besluit nemen over de vervolgpcedure. Tot die tijd kan er nog niet begonnen worden met bodemverstorende activiteiten of activiteiten die voorbereiden op bodemverstoring.

### **4.10 Cultuurhistorie**

#### **4.10.1 Toetsingskader**

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan

moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

#### 4.10.2 Onderzoek

De binnenstad van Vianen is in 1975 aangewezen als beschermd stadsgezicht. Overeenkomstig de Monumentenwet is in het geldende bestemmingsplan Binnenstad voor het beschermd stadsgezicht een beschermende regeling vastgelegd. Daarvoor is een nieuwe cultuurhistorische inventarisatie van de binnenstad uitgevoerd. De conclusies daarvan zijn meegenomen in de beschermende regeling voor de binnenstad.

De aanwijzing van het plangebied tot beschermd stadsgezicht heeft gevolgen voor het gebruik en de vormgeving van de panden en terreinen binnen het beschermd stadsgezicht. Doel van de aanwijzing is om de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het gebied. De aanwijzing beoogt op die wijze een basis te geven voor een ruimtelijke ontwikkeling die inspeelt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voortbouwt.

De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is niet bedoeld om de bestaande toestand in al zijn facetten te 'bevriezen'. De binnenstad moet kunnen leven. Bovendien kunnen nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het behoud van waardevolle aspecten binnen het gebied. Voor zover bebouwing en openbare ruimten als gevolg van de aanwijzing worden aangemerkt als waardevol, is het de bedoeling om de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van gebouwen en terreinen hierop af te stemmen. Het beschermd stadsgezicht vormt in dit verband een historische stedenbouwkundige eenheid. De opgave van dit bestemmingsplan is om bij nieuwe ontwikkelingen die historische stedenbouwkundige eenheid zoveel mogelijk te versterken.

In de aanwijzingstekst van het beschermd gezicht uit 1975 staan de criteria vermeld (behoud van rooilijnen, kappen, bouwhoogtes en dergelijke). In de tekst worden drie zones vermeld, met elk hun eigen beschermingsgraad:

- **Zone A:** gebied van groot belang vanwege het patroon van straten en 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. *De bebouwing langs de Voorstraat met de kerk, de Kortendijk en de Langendijk tussen de nummers 2-26 en 1-17 vallen onder deze hoogste graad van bescherming;*
- **Zone B:** gebied van belang vanwege het patroon van straten en wegen, de rooilijnen van de bebouwing aan de openbare ruimten en de "schaal" van de bebouwing. *Het betreft het overige gedeelte van de Langendijk, het Hofplein, de Buitenstad en het gebied rond de kerk, dat de Korte Kerkstraat bevat en het zuidelijkste gedeelte van de Kerkstraat met de beschermde monumenten Kerkstraat 62-64-66;*
- **Zone C:** gebied van belang vanwege de hoofdstructuur van straten en wegen, benevens de hoogte van de bebouwing. *De overige straten van de kern van Vianen, voor zover deze binnen de aangegeven begrenzing liggen, vallen binnen deze klasse.*

In het geldende bestemmingsplan Binnenstad is het van groter belang welke panden op basis van de cultuurhistorische inventarisatie positief gewaardeerd zijn. Naast de zones wordt dan ook uitgegaan van de cultuurhistorische en bouwhistorische waarde van de individuele panden; het bestemmingsplan is daardoor meer maatwerk.

#### *Doorwerking plangebied*

In het vigerende bestemmingsplan geldt dan ook de dubbelbestemming 'Waarde- Beschermd stadsgezicht' met de nadere gebiedsaanduiding 'zone C'. Het historische beeld van zone C van het beschermde stadsgezicht Vianen wordt bepaald door de hoofdstructuur van straten en wegen, benevens de hoogte van de bebouwing. Binnen het plangebied zijn geen bouwhistorische en architectonische waarden aanwezig die zijn opgenomen in de bouwhistorische verwachtingskaart Vianen. Met de voorgestane plannen wordt geen inbreuk gedaan op de hoofdstructuur van bestaande wegen als de Walsland, maar wordt aangesloten op de historische omgeving, hetgeen in het opgestelde beeldkwaliteitsplan is beschreven (zie bijlagen). Onderhavig plan zal daarom ook geen negatieve invloed hebben op cultuurhistorie.

### **4.10.3 Conclusie**

Het aspect 'cultuurhistorie' zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

## **4.11 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) nodig.

#### **Doorwerking plangebied**

Met dit planvoornemen wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

De voorgenomen activiteit is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet aan te merken als een activiteit waarvoor een directe m.e.r.-plicht bestaat. De activiteit is wel opgenomen in onderdeel D (categorie D.11.2) van bijlage II van het Besluit m.e.r. De activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject, maar het valt onder de drempelwaarden die hier genoemd worden. Derhalve is uitsluitend een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde.

|        | <b>Activiteiten</b>                                                                                                                        | <b>Gevallen</b>                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Besluit</b>                                                                                                                               |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| D.11.2 | De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. | In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:<br>1: een oppervlakte van 100 hectare of meer,<br>2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of<br>3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m <sup>2</sup> of meer. | De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening --> het bestemmingsplan |

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Hiertoe is een aanmeldingsnotitie opgesteld. De aanmeldingsnotitie<sup>7</sup> met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage. De gemeente dient, voorafgaand aan de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan, een separaat besluit te nemen omtrent het al dan niet doorlopen van een m.e.r.-procedure.

### **Conclusie**

Gezien de bevindingen als beschreven in de aanmeldingsnotitie, en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r., kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

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

sprake is van een relatief klein schaalniveau met bijbehorende minimale effecten. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat deze geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg hebben die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

In de aanmeldingsnotitie wordt daarom aanbevolen om een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van het bestemmingsplan “Walsland 44 Vianen” geen milieueffectrapportage wordt vereist.

---

<sup>7</sup> BRO, Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling bestemmingsplan Coornhertkade Alkmaar, november 2019

## 5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

### 5.1 Inleiding

Op 1 juli 2012 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wro en het Bro. Op grond van artikel 3.1.3 van het Bro moet een bestemmingsplan worden uitgewerkt in:

- een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
- bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en afwijkingsregels.

Ook moet een bestemmingsplan op grond van artikel 3.1.6 van het Bro samengaan met een toelichting waarin ten minste zijn opgenomen:

1. een onderbouwing van de in het bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen;
2. de resultaten van de (noodzakelijke) voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken;
3. de resultaten van het overleg en de inspraak op grond van artikel 3.1.1 van het Bro.

Op grond van artikel 1.2.1 van het Bro moet het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld worden. Om dit mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden uitgewerkt in een zogenoemde GML. In de GML is er een koppeling tussen de kaart (verbeelding), regels en toelichting (het bestemmingsplan) gemaakt. Deze koppeling van de kaart, regels en toelichting is de zogenoemde verbeelding van het bestemmingsplan. Hiervoor moet het bestemmingsplan worden opgesteld overeenkomstig de RO-standaarden:

- Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).
- Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRi2012).
- Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP2012).

Dit bestemmingsplan is zo opgesteld dat het digitaal beschikbaar gesteld kan worden. Dit betekent dat:

- alle verschillende onderdelen van de kaart een zogenoemde IMRO2012-code hebben;
- de digitale kaart is opgesteld volgens de standaardtechniek voor uitwisseling GML;
- de regels overeenkomstig de SVBP2012 zijn opgesteld;
- de toelichting en regels digitaal aan de kaart zijn gekoppeld.

#### **Wet algemene bepalingen omgevingsrecht**

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wabo is een deel van de Wro opgenomen in de Wabo. Op grond van de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning ingevoerd. In de omgevingsvergunning worden verschillende vergunningstrajecten (zoals bouwvergunning, milieuvergunning etc.) gebundeld. In artikel 2.1 van de Wabo is een algemeen gebruiksverbod opgenomen. Op grond hiervan is voor een gebruik dat op grond van een bestemmingsplan niet is toegestaan een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Door de inwerkingtreding van de Wabo en het Bor is een aantal begrippen op grond van de Wro vervallen. Deze begrippen worden ook in de SVBP2012 gebruikt. In september 2010 zijn er door Geonovum, als beheerder van de RO-standaarden, werkafspraken voor de SVBP2012 uitgegeven. Op basis van deze afspraken is er in bestemmingsplannen geen sprake meer van ontheffingen, maar van afwijkingen. De, in het overgangsrecht opgenomen, bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

## 5.2 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

### *Verkeer - Verblijfsgebied*

Een klein gedeelte van de gronden in het plangebied is bestemd als Verkeer – Verblijfsgebied. Deze gronden zijn onder andere bedoeld voor wegen, straten, fiets- en voetpaden, parkeer-, - groen en speelvoorzieningen en ook voor water(berging).

Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde gebouwd worden., zoals licht- en andere masten, speeltoestellen en overige bouwwerken (maximaal 3 meter hoog).

### *Artikel 4 Wonen*

De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor het wonen in een woning/ wooneenheid, beroep of bedrijf aan huis en bijbehorende tuinen/ erven, voetpaden en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen het bouwvlak mogen 12 woningen/ wooneenheden gebouwd worden, met een maximale goot- en bouwhoogte zoals aangegeven op de verbeelding. Buiten het bouwvlak zijn gebouwen niet toegestaan.

Om het aanzicht op de achterpercelen van de woningen te waarborgen dient een erfafscheiding te worden gerealiseerd van een minimale hoogte van minimaal 0,8 meter en maximaal 1,2 meter . Dit is als een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels en verbeelding. In de verbeelding is dit aangegeven met 'specifieke bouwaanduiding – 1'.

In de specifieke gebruiksregels wordt bewoning van bijgebouwen en gebouwen buiten het bouwvlak uitgesloten (anders dan ten behoeve van mantelzorg).

### *Waarde - Archeologie – 1*

Deze dubbelbestemming zorgt ervoor dat de gronden mede zijn bestemd voor het behoud en bescherming van aanwezige en beschermde archeologische monumenten. Deze bescherming vindt plaats door regels met betrekking tot bouwen en het uitvoeren van werken- en werkzaamheden, gekoppeld aan een verbod en omgevingsvergunning.

### *Waarde - Beschermd stadsgezicht*

Deze dubbelbestemming zorgt ervoor dat de waarden binnen het beschermd stadsgezicht behouden blijven en versterkt worden. Het plangebied ligt binnen de aanduiding 'overige zone – c', waar specifieke regels gelden ten behoud van het historische beeld van zone C van het beschermde stadsgezicht Vianen. Zo dienen de gebouwen binnen het plangebied voorzien te worden van een zadeldak of schilddak met een dakhelling tussen 35° -60° en mag de voorgevelbreedte niet minder dan 4,5 meter bedragen. Met de genoemde voorgevelbreedte wordt de gevel benoemd die op zichzelf als gevel is aan te duiden. De genoemde bandbreedte van 4,5 meter en 10 meter geldt niet voor per

woning/wooneenheid. In figuur 5.1 is aangegeven wat wordt bedoeld met de voorgevelbreedte. Per gevel dient te worden voldaan aan de bandbreedte van 4,5 meter en 10 meter. Hierdoor kan de situatie ontstaan dat voor twee woningen, één bandbreedte geldt, afhankelijk of de gevels door elkaar heenlopen.



Figuur 5.1: uitleg voorgevelbreedte

Ook zijn regels opgenomen met betrekking tot het geheel of gedeeltelijk slopen van hoofdgebouwen en met betrekking tot het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.

## **6. UITVOERBAARHEID**

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

#### **6.1.1 Financieel economische haalbaarheid**

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het wijzigingsplan moet worden vastgesteld.

#### **6.1.2 Kostenverhaal**

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte.

De gemeente gaat de locaties niet zelf ontwikkelen of bouw- en woonrijp maken. Voor de locatie wordt de ontwikkeling dus volledig bij de ontwikkelende partij neergelegd. De gemeente sluit met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst af.

## 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

### 6.2.1 Omgevingsdialoog

Voorafgaand aan en tijdens de daadwerkelijke planprocedure hebben initiatiefnemers de belangen van omwonenden bij de ontwikkeling betrokken. Op 2 juli 2020 heeft een plenaire bijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens de avond is met de aanwezige omwonenden de huidige stand van zaken qua procedure en planvorming doorgenomen. De algemene tendens is dat het plan qua ontwerp aansprekend en mooi wordt gevonden, maar er vanzelfsprekend wel nog diverse vragen zijn ten aanzien van de gevolgen voor de omliggende woningen. Dit zowel voor de periode van de bouw als de nieuwe situatie. Waar mogelijk zullen de opmerkingen/vragen worden meegenomen in de verdere uitwerking van het plan. De omwonenden zullen in de verdere procedure ten aanzien van bestemmingsplan worden geïnformeerd over verdere planontwikkeling.

### 6.2.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het voorontwerpbestemmingsplan is aan de wettelijk verplichte overheden en belanghebbenden voorgelegd in het kader van het vooroverleg. Het vooroverleg is opgenomen in artikel 3.1.1. van de Wet ruimtelijke ordening. Het vooroverleg met de overleginstanties liep met de volgende instanties:

- Waterschap Rivierenland (diverse opmerkingen/ vragen omtrent waterparagraaf)
- Provincie Utrecht (heeft aangegeven geen aanleiding te zien opmerkingen te plaatsen)
- Veiligheidsregio Utrecht (heeft geen reactie op het plan gegeven)
- Omgevingsdienst regio Utrecht (diverse opmerkingen over omgevingsonderzoeken)

De inhoud van de inspraak en de gemeentelijke reactie op het plan zijn allen verwerkt in de toelichting en de omgevingsonderzoeken van dit bestemmingsplan.

### 6.2.3 Zienswijzen

Het college van de gemeente Vijfheerenlanden heeft op 18 februari 2021 bekend gemaakt (Gemeenteblad 2021, 50769) dat het ontwerpbestemmingsplan “Walsland 44, Vianen” zes weken ter inzage heeft gelegen. Tijdens deze terinzagelegging kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar maken.

Tijdens de terinzagelegging is er 1 zienswijze ontvangen. De zienswijze is binnen de daarvoor geldende termijn ingediend, en is ontvankelijk verklaard. In de als bijlage bijgevoegde Nota beantwoording van zienswijzen wordt inhoudelijk op de ingediende zienswijzen ingegaan. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de waterparagraaf aangepast en zijn de effecten van de ligging binnen een grondwaterbeschermingsgebied verder uitgewerkt. De aanpassingen zijn zowel doorgevoerd in bijlage 5 als de bestemmingsplantoelichting.

In aanvulling op de als bijlage bijgevoegde Nota beantwoording van zienswijzen is de toelichting ambtshalve gewijzigd. Op 16 juli 2020 is nieuw woonbeleid door de gemeenteraad van Vijfheerenlanden vastgesteld. Paragraaf 3.3.2 is naar aanleiding hiervan aangepast. Ook is de parkeernorm aangepast naar 1,4 parkeerplaatsen per woning, gezien vanwege de ligging binnen de stadsgracht van Vianen een lagere parkeernorm toegepast kan worden. Paragraaf 4.1 is naar aanleiding hiervan aangepast. Artikel 8.3 van de planregels is aangevuld. Het voorziet nu in een maximale overschrijding van de balkons. Ten slotte is ook de uitgevoerde stikstofberekening geactualiseerd, waarbij gebruik gemaakt is van de meest actuele AERIUS-tool.

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

