

GEMEENTE VIANEN

BESTEMMINGSPLAN

KOM VIANEN

Opdrachtnummer : 83. 01
Identificatienummer : NL.IMRO.0620.bp0005-VG01
Datum : april 2010
Versie : 8
Auteurs : *mRO* b.v.
Vastgesteld d.d. : 11 mei 2010

INHOUD van de TOELICHTING

1.	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	6
1.3	DOEL	7
1.4	VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN.....	8
1.5	OPZET VAN DE TOELICHTING.....	9
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	11
2.1	CULTUURHISTORIE	11
2.2	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR KERN VIANEN OP HOOFDLIJNEN	12
	2.2.1 <i>Stedenbouwkundige opbouw.....</i>	12
	2.2.2 <i>Landschap, natuur en water.....</i>	13
	2.2.3 <i>Verkeersstructuur.....</i>	13
2.3	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE BESCHRIJVING PER DEELGEBIED	14
	2.3.1 <i>Gebied 1 (De Hagen)</i>	14
	2.3.2 <i>Gebied 2 (Hogeland, Zederik, Blankenborch).....</i>	16
	2.3.3 <i>Gebied 3 (Het Monnikenhof en Amaliastein)</i>	19
3.	BELEIDSKADER.....	23
3.1	RIJKSBELEID	23
3.2	PROVINCIAAL BELEID	25
3.3	REGIONAAL BELEID	29
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	30
4.	RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	37
4.1	ALGEMEEN	37
4.2	GELUID.....	37
4.3	LUCHTKWALITEIT.....	41
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	43
4.5	BODEM	47
4.6	WATERASPECTEN.....	48
4.7	ECOLOGIE.....	51
4.8	ARCHEOLOGIE	53
4.9	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	56
4.10	KABELS EN LEIDINGEN.....	59
5.	PLANBESCHRIJVING.....	63
5.1	FUNCTIES EN BESTEMMINGEN OP HOOFDLIJNEN	64
5.2	GEBIED 1 (DE HAGEN)	65
5.3	GEBIED 2 (ZEDERIK, BLANKENBORCH, HOGELAND).....	68
5.4	GEBIED 3 (AMALIASTEIN, HET MONNIKENHOF).....	70

6.	JURIDISCHE ASPECTEN	73
6.1	ALGEMEEN	73
6.2	ANALOGIE PLANKAART	73
6.3	DE PLANREGELS	74
6.4	HET BOUWVLAK	74
6.5	DE HOOGTE VAN WONINGEN	75
6.6	DUBBELBESTEMMINGEN	75
6.7	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	76
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	85
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	87
8.1	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO	87
8.2	INSPRAAKPROCEDURE	95
8.3	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPAN	102
8.4	PLANAANPASSINGEN	130

Bijlagen:

1. Milieuadvies Bestemmingsplan De Kom, Milieudienst Zuidoost-Utrecht (kenmerk:VIA10011/5382, 11 november 2009);
2. Bestemmingsplan de Kom, onderzoek naar de luchtkwaliteit, Milieudienst Zuidoost-Utrecht (maart 2008, kenmerk/2ZC35003);
3. Aanvullend bodemadvies RO bebouwde komgebied Vianen, Milieudienst Zuidoost-Utrecht (kenmerk 2HC11000);
4. Vijfheerenlanden te Vianen (gemeente Vianen) - Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend en karterend booronderzoek, ADC ArcheoProjecten (Rapport 1648, oktober 2008).

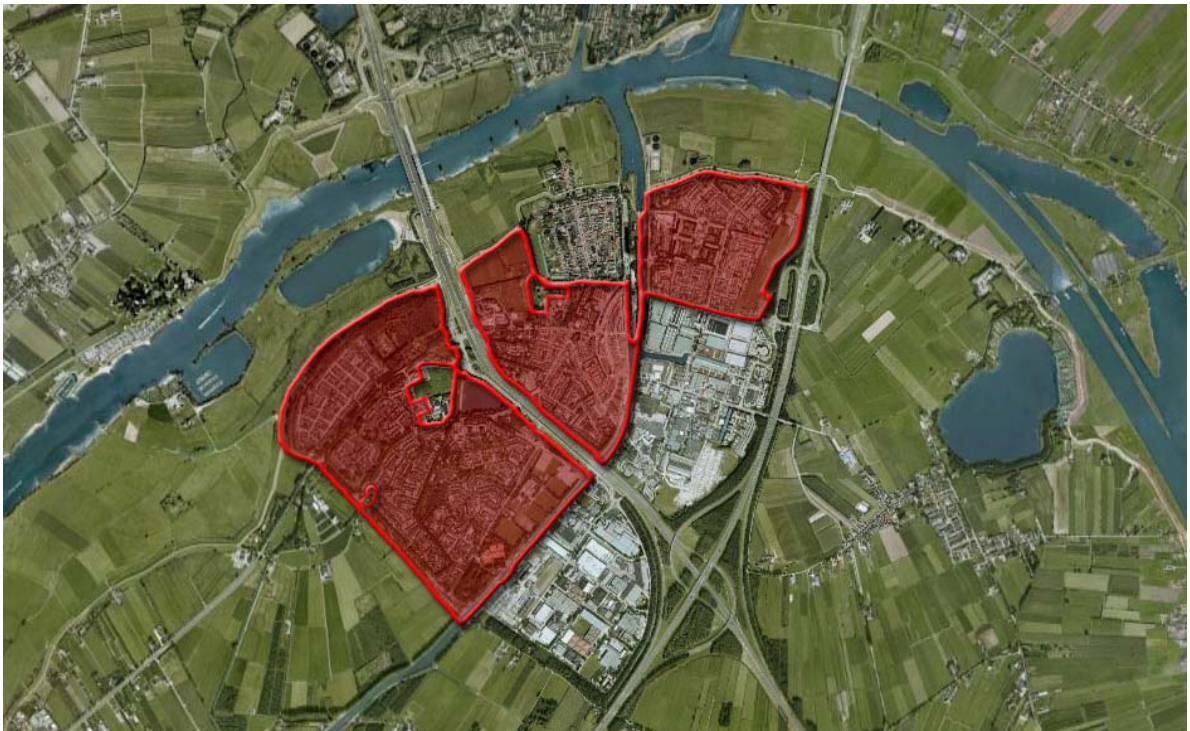
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Vianen is voornemens om haar hele grondgebied te voorzien van actuele bestemmingsplannen. De bestemmingsplannen zullen uniform van aard zijn zodat een woonbestemming in bijvoorbeeld de kern Vianen vergelijkbaar is met eenzelfde bestemming in de kern Everdingen. Daarnaast is vanaf 1 juli 2008 de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht geworden. Dit betekent dat voor het gehele gemeentelijke grondgebied bestemmingsplannen verplicht zijn gesteld, ook voor het stedelijk gebied. Daarbij moeten de bestemmingsplannen binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, opnieuw worden vastgesteld.

Het onderhavige bestemmingsplan 'Kom Vianen' biedt een actuele planologische juridische regeling voor alle woongebieden van de kern Vianen met uitzondering van de historische binnenstad. Het bestemmingsplan vervangt een (groot) aantal vigerende bestemmingsplannen en bevat een adequate, toetsbare regeling die afgestemd is op de actuele eisen van beleid en beheer op basis waarvan bouwvergunningen kunnen worden verleend.

Het bestemmingsplan besteedt aandacht aan de ruimtelijke en functionele situatie in de kern Vianen en de wijze waarop dit is verwerkt in de planregels en op de bestemmingsplankaart.



Ligging plangebied op luchtfoto

Voorliggend bestemmingsplan betreft voornamelijk een plan waarin het huidige gebruik van de gronden en bouwwerken wordt vastgelegd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat de woonwijken van de kern Vianen (De Hagen, Zederik, Het Monnikenhof, Amaliastein) aan beide zijden van het Merwedekanaal en ligt grofweg in de oksel van de Rijksweg A27 en de rivier de Lek. De Rijksweg A27 doorsnijdt het plangebied. Vooreerst maken beide snelwegen geen deel uit van voorliggend bestemmingsplan. Ook voor de historische binnenstad en de bedrijventerreinen worden separate bestemmingsplannen opgesteld.

Het plangebied wordt in het westen en noorden begrensd door de uiterwaarden van de Lek, specifiek door de Middelwaard, Ringdijk en Lekdijk. In het oosten grenst het gebied aan de rijksweg A27 en het bedrijventerrein 'De Hagen' en aan de zuidzijde aan het buitengebied van de gemeente Vianen.

Het totale plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Vianen' kan in ruimtelijke zin opgedeeld worden in drie deelgebieden, te weten:



Ligging deelgebieden Kom Vianen

1. Het noordoostelijk deel met daarin De Hagen;
2. Het middendeel, bestaande uit Hogeland, Zederik en Blankenborch;
3. Het zuidwestelijke deel, bestaande uit Almaliastein en Het Monnikenhof.

De ligging van de verschillende deelgebieden is in bijgaande figuur (vorige bladzijde) weergegeven.

Bovengenoemde indeling zal in het vervolg van dit bestemmingsplan als uitgangspunt genomen worden.

1.3 Doel

De gemeente Vianen wil tijdig voldoen aan het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening en de daarin gestelde termijnen en herziet in dat kader een groot aantal bestemmingsplannen. Doel is voor het gehele grondgebied actuele bestemmingsplannen te realiseren.

Het doel van dit bestemmingsplan is vooral om bestaande situatie vast te leggen en daarmee een adequate, toetsbare regeling voor de woongebieden en aangrenzende gronden op te stellen.

Desalniettemin komt in het plangebied een aantal locaties voor waar nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien, te weten:

- de herstructurering van de 'middenzone' in Vijfheerenlanden (o.a. het winkelcentrum De Hagen, het Educatief Plein (brede school);
- ontwikkeling Multifunctioneel Centrum ten oosten van de Monnikendreef in het natuurbad (locatie 't Slijk).

Voor laatstgenoemde ontwikkeling is recentelijk een vrijstellingsprocedure ex. artikel 19 van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening doorlopen, die in voorliggend bestemmingsplan wordt overgenomen.

Hoewel naar aanleiding van de aanbestedingsprocedure is gebleken dat het beschikbare (bouw)budget niet toereikend is, en het college van burgemeester en wethouders daarop heeft besloten dat het onverantwoord is om het MFC in de huidige opzet door te laten gaan, is de ontwikkeling van het MFC wel in voorliggend bestemmingsplan opgenomen. De planologische afweging heeft immers reeds in een eerder stadium plaatsgevonden en is afgerond. De komende tijd wordt bezien welke vervolgstappen genomen worden.

Ook andere (nieuwe) ontwikkelingen waarvoor reeds een planologische procedure is opgesteld en/of is afgerond, zoals de plintwoningen in de Hagen en de uitbreiding van de school de Wiekslag, worden in het plangebied 'Kom Vianen' mogelijk gemaakt.

Naast ontwikkelingen die reeds in een vergevorderd stadium uitgekristalliseerd zijn, liggen er in het plangebied van 'Kom Vianen' een aantal locaties waarvoor nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen zijn voorzien die nog niet geheel duidelijk zijn.

Op deze locaties wordt vooralsnog uitgegaan van de bestaande situatie ter plaatse. In de plantoelichting van het bestemmingsplan wordt wel aandacht besteed aan de diverse planontwikkelingen en toekomstige inrichtingen die mogelijk verwacht worden.

Ook wordt in voorliggend bestemmingsplan kort aandacht besteed aan nieuwe ontwikkelingen direct grenzend aan het plangebied. Hoewel voor deze locaties een eigen bestemmingsplanprocedure wordt opgestart, danwel recentelijk is afgerond, wordt hiervan in de plantoelichting wel een korte samenvatting opgenomen. Het betreft de locaties:

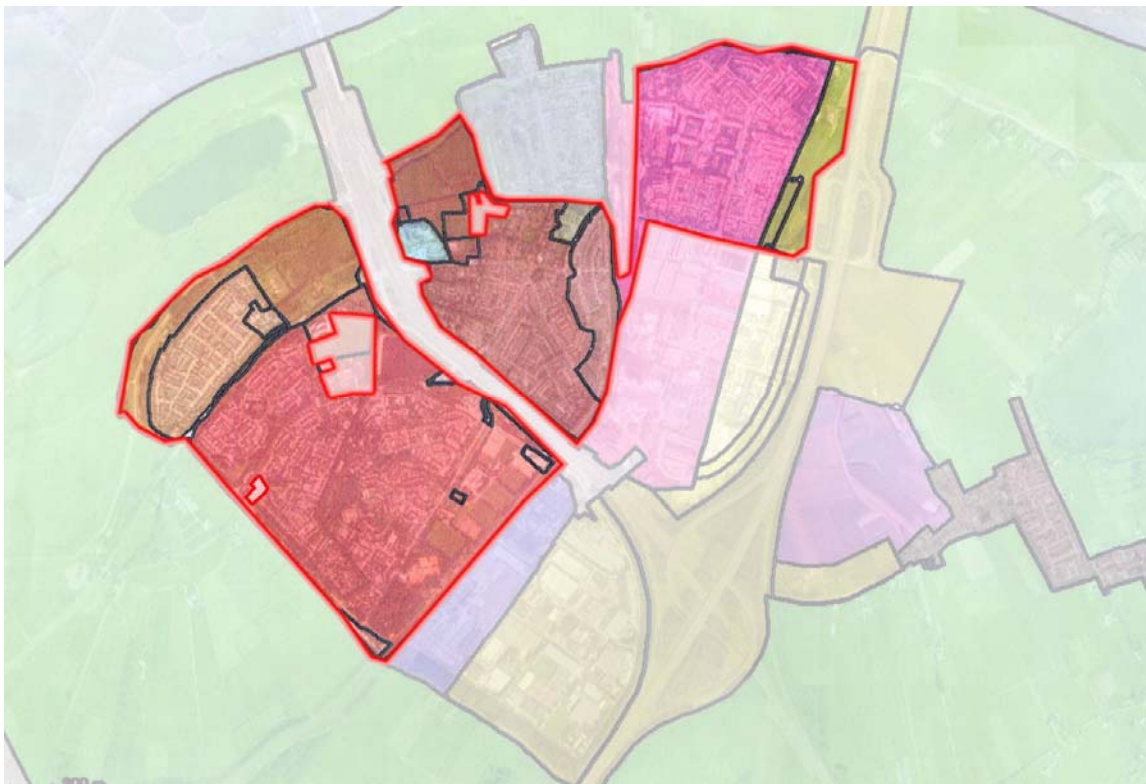
- herontwikkeling locatie Varkenswei;
- herontwikkeling locatie Helsdingen;
- herontwikkeling Sluiseiland;
- ontwikkeling Klaverkamp.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Momenteel vigeren in het plangebied 12 bestemmingsplannen (inclusief uitwerkingsplannen en herzieningen) die door het opstellen van het bestemmingsplan 'Kom Vianen' (deels) worden vervangen. Het betreffen:

1. *Bestemmingsplan De Hagen (vastgesteld op 27 juni 1974, goedgekeurd door GS op 6 augustus 1975);*
2. *Uitbreidingsplan Zederik (vastgesteld op 19 december 1957, goedgekeurd door GS 4 maart 1959);*
3. *Bestemmingsplan Zederik (vastgesteld op 24 februari 1977, goedgekeurd door GS 1 mei 1979);*
4. *Bestemmingsplan Landelijk Gebied Hagestein, 5^e herziening (vastgesteld op 16 oktober 1985, goedgekeurd door GS op 12 december 1986);*
5. *Bestemmingsplan Amaliastein (vastgesteld op 29 juni 1989, goedgekeurd door GS op 17 oktober 1989);*
6. *Uitwerkingsplan van het bestemmingsplan Amaliastein (vastgesteld op 18 juni 1991 goedgekeurd door GS 20 augustus 1991);*
7. *Uitwerkingsplan II van het bestemmingsplan Amaliastein (vastgesteld op 24 oktober 1995, goedgekeurd 30 januari 1996);*
8. *Bestemmingsplan Het Monnikenhof (vastgesteld op 26 november 1970, goedgekeurd door GS op 6 oktober 1971);*
9. *Bestemmingsplan Monnikenhof (vastgesteld op 24 juni 1993, goedgekeurd door GS op 2 november 1993);*
10. *Monnikenhof, 1e herziening (vastgesteld 24 juni 1999, goedgekeurd 1 februari 2000).*
11. *Bestemmingsplan Motel Vianen (vastgesteld op 25 maart 1993, goedgekeurd door GS op 3 augustus 1993);*
12. *Bestemmingsplan Lijnbaan 1995 (vastgesteld op 30 november 1995, goedgekeurd door GS op 26 maart 1996).*

In bijgaande figuur zijn globaal de contouren van de vigerende bestemmingsplannen weergegeven.



Overzicht vigerende bestemmingsplannen

1.5 Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied.

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

Hoofdstuk 4 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de toekomstige situatie beschreven, waarna in hoofdstuk 6 "Juridische aspecten", een toelichting op de plankaart en de planregels volgt.

Hoofdstuk 7 omvat de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg van het plan uiteen.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied en per deelgebied de huidige situatie wordt beschreven, is het van belang de bestaande hoofdstructuur van de kern Vianen te beschrijven en te analyseren. In het navolgende wordt daarom eerst een korte beschrijving van de ruimtelijke en functionele structuur van de kern Vianen uiteengezet.

2.1 Cultuurhistorie

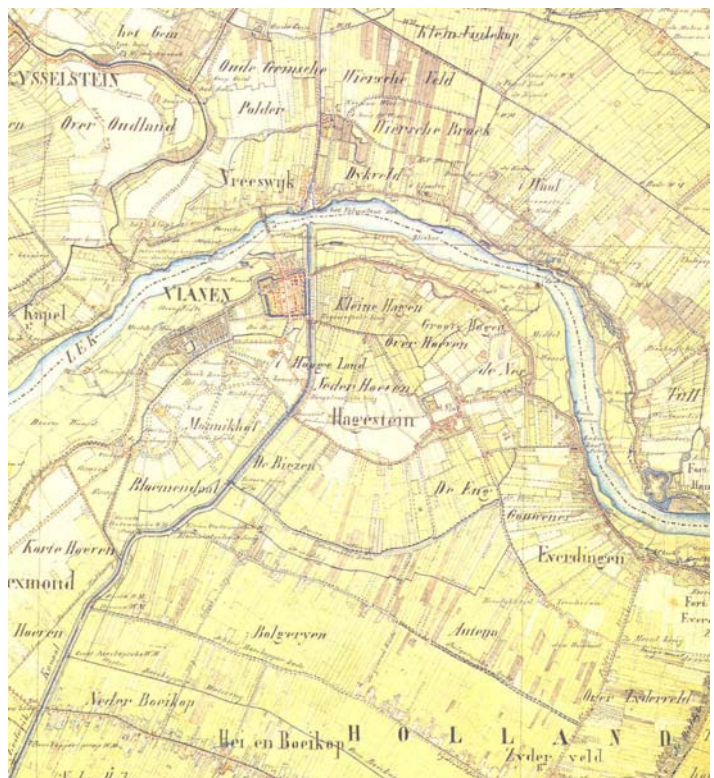
De gemeente Vianen ligt in het centrale deel van het Nederlandse rivierengebied en maakt deel uit van de polder Vijfheerenlanden. In Tastbare Tijd, de Cultuurhistorische Atlas van de provincie Utrecht wordt Vianen beschreven als onderdeel van een langgerekt, aaneengesloten waardengebied van cope-ontginningen, dat van Culemborg tot aan de kust liep, ingesloten tussen rivieren en dijken. Vanaf de Middeleeuwen tot ver in de vorige eeuw is het landschappelijk aanzicht van de gemeente Vianen bepaald geweest door de rivierloop van de Lek met ten zuiden daarvan de uiterwaarden, de dijken en de polders.

De mens vestigde zich aanvankelijk op de hoogste delen van het gebied, de oude stroomruggen en oevervallen van de Lek. Zo vindt de kern Vianen haar oorsprong in de tweede helft van de dertiende eeuw nabij het kasteel van de heer van Vianen, aan de zuidelijke oever van de Lek.

In 1335 – 1336 ontving Vianen stadsrechten. Hierop kreeg de stad haar huidige min of meer vierkante vorm met de Voorstraat als centrale as. Dit deel vormt de historische binnenstad van de kern Vianen dat sinds 1975 de status heeft van 'Beschermd stadsgezicht'.

In 1825 werd aan de oostzijde van de stad het Zederikkanaal gegraven (in 1993 omgevormd tot het Merwedekanaal).

Vianen bleef eeuwenlang een klein stadje, met landbouw als belangrijkste bestaansbron. Pas in de twintigste eeuw ontstond er enige verdichting van de bebouwing in de binnenstad en na 1910 kwam er een kleine



Ligging Vianen in de 19^e eeuw
Bron: Historische atlas Nederland 1839-1859

uitbreiding aan de zuidzijde tot stand (Pr. Julianastraat). Vanaf het midden van de vorige eeuw zijn op grote schaal voornamelijk ten zuiden van het oude stadscentrum nieuwbouwwijken en bedrijventerreinen ingericht. Het zijn met name deze (voormalige) uitbreidingswijken die het plangebied van voorliggend bestemmingsplan vormen.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur kern Vianen op hoofdlijnen

2.2.1 Stedenbouwkundige opbouw

Zoals reeds uit voorgaande paragraaf blijkt is de historische binnenstad bepalend voor de stedenbouwkundige opbouw van de kern Vianen. De historische structuur is in de binnenstad nog grotendeels intact gebleven. Dit komt vooral tot uiting in het stratenpatroon, de gracht, de profielen, de straatwanden en de beeldbepalende objecten.

Ten zuiden van de historische binnenstad, rondom de Prinses Julianastraat, ligt een gebied met verschillende functies (Hogeland) dat de overgang vormt naar de eerste uitbreidingswijk van de kern Vianen, de wijk Zederik. Ruimtelijk gezien bestaat de bebouwing hoofdzakelijk uit laagbouw, één of twee bouwlagen met een kap.

In verhouding met dit kleinschalige karakter is op een aantal locaties sprake van een afwijkend ruimteprofiel, zoals de recentelijk nieuwbouw aan de Lijnbaan en Aimé Bonnastraat (variërend van 4 tot maximaal 7 bouwlagen). Laatstgenoemde maakt deel uit van een stedelijke herstructurering van de gronden aan het Merwedekanaal.

Hoewel het gebied ten zuiden van de historische binnenstad enigszins 'organisch' gegroeid is, ligt aan de overzijde van het Merwedekanaal een typische naoorlogse uitbreidingswijk, de Hagen. Ingegeven door de naoorlogse woningnood werden losse, moderne gebouwen ritmisch in de buitenruimte geplaatst, waardoor deze wijk als het ware op zichzelf kwam te staan. De woonbuurten bestaan uit een compositie van eengezinswoningen, bejaardenwoningen en appartementengebouwen om of in een gemeenschappelijke (binnen)tuin. Dit patroon wordt enkele malen herhaald en wordt ook wel een 'stempel' genoemd. Een dergelijke structuur is kenmerkend voor stedenbouwkundige plannen uit de jaren '60. De wijk is als een totale compositie ontworpen. De plaatsing van de gebouwen, de zichtlijnen en de groenstructuur hebben een sterke relatie met elkaar.

Ten zuiden van de Hagen, gescheiden door de Hagenweg, ligt het (gezoneerde) bedrijventerrein 'De Biezen – De Hagen'. Op dit bedrijventerrein zijn zowel grootschalige bedrijven alsook kleinere bedrijven gesitueerd. Er is een grote variëteit aan bedrijfstypen, zoals industrie, dienstverlening, handel en transport. Het terrein heeft een diffuse en grootschalige bebouwingsstructuur, waarin de gevarieerde bebouwing hoofdzakelijk uit één of twee hoge bouwlagen bestaat. De grotere bedrijven zijn hoofdzakelijk gevestigd in De Biezen en het noordelijk deel van de Hagen.

Ten zuiden van de rijksweg A2 liggen de laatste grote uitbreidingswijken van de kern Vianen, Het Monnikenhof en Amaliastein. Het zijn beide woongebieden in een groene omgeving, met incidenteel kleine bedrijvigheid

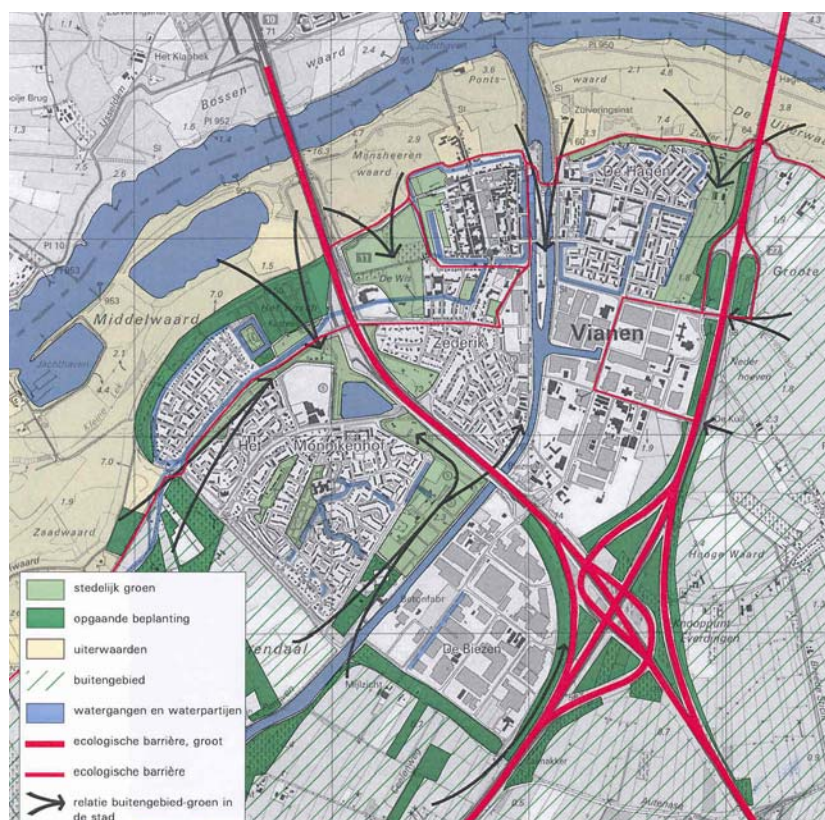
en maatschappelijke voorzieningen. De bebouwingsstructuur bestaat in hoofdzaak uit grondgebonden woningen gegroepeerd in clusters of rijen langs groene straten.

2.2.2 Landschap, natuur en water

Het gebied rondom de kern Vianen maakt deel uit van het rivierengebied, wat duidelijk herkenbaar is in het landschap. Allereerst door de Lek en de bijbehorende uiterwaarden, maar ook door de verderop in het landschap gelegen stroomruggen, oeverwallen en laaggelegen kommen.

Laatstgenoemde worden vooral gebruikt als grasland, waardoor ze gekarakteriseerd kunnen worden als veenweidegebied. Een deel is in gebruik voor de teelt van wilgen, waarin de zogenaamde grienden (bos met moerasachtige ondergrond) liggen. Het Viaanse Bos in het westen van het plangebied is hier een voorbeeld van.

Binnen de kern Vianen is een samenhangende groenstructuur aanwezig. De hoeveelheid groen verschilt daarbij sterk van wijk tot wijk. De dragers van de stedelijke groenstructuur zijn vooral de elementen met opgaande begroeiing, zoals het kasteelbos en houtsingels, de oevers van de watergangen en historische beplantingen. Deze structuur vormt de basis voor de openbare ruimte en andere groenvoorzieningen, zoals plantsoenen, groene bermen en gazons.



Water- en groenstructuur kern Vianen
Bron: Structuurvisie Vianen 2015

Naast de groenstructuur speelt ook het water in Vianen een belangrijke rol. Naast het feit dat de kern Vianen dichtbij de rivier de Lek ligt, wordt de kom ook doorsneden door het Merwedekanaal. Ook de gracht rondom de historische binnenstad, de recreatieplas nabij de rijksweg A2 en de waterlopen binnen de verschillende woonwijken vormen op hoofdlijnen de waterstructuur binnen de bebouwde kom van Vianen.

2.2.3 Verkeersstructuur

Vianen wordt aan de oostzijde begrensd door de rijksweg A27 en wordt doorsneden door de rijksweg A2. Door de aanwezigheid van deze rijkswegen

speelt de weginfrastructuur op zowel het functionele alsook op het ruimtelijke vlak een belangrijke rol. De ligging aan twee snelwegen betekent enerzijds een goede bereikbaarheid, maar anderzijds een bron van hinder (milieuverontreiniging, barrièrewerking). Bij congestievorming op de twee snelwegen is de verkeersoverlast direct voelbaar in Vianen.

In de kern Vianen worden de woonwijken goed ontsloten door gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. Problemen op het gebied van de doorstroming doen zich vooral voor in de oost-west en de noord-zuid verbindingen, o.a. de Prins Bernhardstraat en Aimé Bonnastraat. Door het geringe aantal verbindingen over het Merwedekanaal leidt de brug bij het sluizencomplex tijdens geopende brugsituaties tot congestie. Dit wordt mede veroorzaakt door de het sluipverkeer tussen de A2 en A27.

2.3 Ruimtelijke en functionele beschrijving per deelgebied

Bij de beschrijving van de huidige ruimtelijke structuur is onderscheid gemaakt in de gebieden, zoals weergegeven in de inleiding, zijnde:

1. Gebied 1: woonwijk De Hagen;
2. Gebied 2: de woonwijken Hogeland, Zederik, Blankenborch;
3. Gebied 3: de woonwijken Amaliastein en Het Monnikenhof.

2.3.1 Gebied 1 (De Hagen)

Ten oosten van de historische binnenstad ligt, gescheiden door het Merwedekanaal, een typische na-oorlogse uitbreidingswijk, de Hagen genaamd. De wijk wordt begrensd door de Lekdijk in het noorden, de rijksweg A27 in het oosten, de Hagenweg in het zuiden en de Jan Blankenweg in het westen.

In het gebied zijn in verschillende fasen woonbuurten gecreëerd die bestaan uit een samenhangende compositie van bebouwing en openbare ruimte. Zo zijn de eengezinswoningen, bejaardenwoningen en appartementengebouwen veelal om of in een gemeenschappelijke (binnen)tuin gepositioneerd. De rechte rooi- en noklijnen zorgen per rij of blok voor een samenhangend beeld en lopen vrijwel altijd evenwijdig aan de straat. De voorgevels van de woningen zijn georiënteerd op de straat. De voor- en achtertuinen versterken het groene karakter. Een dergelijk patroon wordt enkele malen herhaald en is kenmerkend voor de na-oorlogse uitbreidingswijken.

Een groot deel van de wijk, vooral in het noorden en oosten, wordt bepaald door eengezinswoningen. De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit rijenwoningen in twee bouwlagen met een zadeldak. De dakvlakken zijn regelmatig voorzien van dakkapellen en dakramen. Aan de randen (o.a. Meidoornlaan, Goudenregenstraat) zijn incidenteel vrijstaande woningen



Rijenwoningen aan de Meidoornlaan

gesitueerd, evenals zogenaamde 'drive-in-woningen'.

Nabij de Haviklaan heeft recentelijk een stedelijke herstructurering plaatsgevonden.

De kleine (voormalige) arbeiderswoningen liggen vooral in het zuiden van de wijk. De rijwoningen hebben een eenvoudige opbouw van twee lagen met een (flauw) zadeldak waarbij de hoekwoningen vrijwel gelijk zijn aan de tussenwoningen. De herhaling van eenvoudige gevelelementen (raampartijen en entrees) en schoorstenen geven ritme aan het straatbeeld. De huisvesting voor ouderen ligt vooral in het westen van de wijk. In afwijking van de overige grondgebonden woningen in de wijk, bestaat deze bebouwing uit één bouwlaag met een kap.

Meest kenmerkend aspect van de wijk is echter het centrale deel van de wijk, ook wel Vijfheerenlanden genoemd. Het gebied vormt een gesloten geheel binnen de wijk de Hagen en bestaat uit een carré van appartementengebouwen, variërend van 7 tot 9 bouwlagen. Het complex bestaat uit een 10-tal appartementengebouwen met in totaal ca. 550 woningen in de sociale huursector.

Het gebied tussen de appartementengebouwen bestaat grofweg uit twee delen: een viertal open 'groene clusters' en een zogenaamde 'middenzone'

In eerstgenoemde zijn onder andere speel- en parkeervoorzieningen aanwezig. De middenzone bestaat in noordzuidelijke richting achtereenvolgens uit:

- uit een benzinstation (zonder LPG);
- een winkelcentrum (waarboven in twee lagen gewoond wordt),;
- een plein (wordt doorkruist door een fietsroute die met een grote boog dwars door Vijfheerenlanden loopt);
- het Paviljoen (voormalig kleuterschoolgebouw en momenteel gebruikt door speel-o-theek De Blokkendoos en de Allochtone Vereniging Vianen);
- en een basisschool (Titus Brandsma).

Omdat de leefbaarheid in dit deel van de wijk de Hagen onder druk staat wordt door de gemeente een herstructurering voorgestaan (zie ook hoofdstuk 5). Hiermee is in de jaren negentig



Recente herstructurering Haviklaan



Rijwoningen Jan van Arkelstraat in het zuiden van de Hagen



Eén van de vier 'groene clusters' in Vijfheerenlanden



Winkelcentrum De Hagen

gestart middels een gedeeltelijke renovatie van de flatgebouwen en het oprichten van het zogenaamde 'Donjon-complex'. Dit appartementencomplex bestaat uit huurappartementen voor senioren en had als doel een grotere differentiatie binnen het gebied te creëren. In het verlengde hiervan is ook het 'Lafayette-complex' gebouwd, gelegen op de hoek van de Brugstraat en De Lafayettestraat. Beide appartementencomplexen bestaan uit 9 bouwlagen.



Lafayette-complex

Naast de voorzieningzone in de Vijfheerenlanden ligt er verspreid in de wijk De Hagen een aantal andere functies dan wonen. Het betreft onder andere basisschool 'De Ark' op de hoek Lijsterbestraat-Populierstraat, een tandartsenpraktijk aan de Kwartelstraat, een cluster maatschappelijke voorzieningen aan het Hazelaarplein (basisschool Tijn Uilenspiegel, een peuterspeelzaal, art-o-theek (kunstuitleen), sportzaal).

Ten zuiden van het Hazelaarplein is recent een multifunctioneel zorgcentrum opgericht, Hof van Batenstein genaamd. In het oosten van het deelgebied De Hagen, direct grenzend aan de rijksweg A27, is nog een agrarisch bedrijf gesitueerd. Ook ligt hier een kleinschalig volkstuinencomplex.

2.3.2 Gebied 2 (Hogeland, Zederik, Blankenborch)

Het tweede deelgebied bestaat grofweg uit een drietal woonbuurten met een eigen karakter en ontstaansgeschiedenis, te weten:

- Hogeland;
- Zederik;
- Blankenborch.

Hogeland

Hogeland heeft een compacte bebouwingsstructuur met afwisselende bebouwing en vormt een organisch en geleidelijk gegroeide buurt ten zuiden van de historische binnenstad. Het gebied bestaat onder andere uit de Prinses Julianastraat, Het Wed, De Bol en delen van de Prins Bernhardstraat en Aimé Bonnastraat. De bebouwing aan de linten van Hogeland is in hoofdzaak vooroorlogs, kleinschalig en gevarieerd. De relatief korte rijen met woningen worden afgewisseld met grotere vrijstaande dorpsachtige woningen en bestaan veelal uit één tot twee bouwlagen met een kap. Het gebied heeft daarbij een grote diversiteit aan architectuurstijlen.

Naast de woonfunctie is er in Hogeland sprake van enige functiemenging, met name in de oksel van de Lijnbaan-Aimé Bonnastraat. Het betreft een nieuwbouwcomplex waarin onder andere een reisbureau, een supermarkt, een bank en de politie/brandweer gevestigd is. Ook is er op de hoek van de Pr. Julianastraat-



Grote diversiteit aan architectuurstijlen, zoals aan de Pr. Julianastraat

Lijnbaan een tweetal restaurants aanwezig en aan 't Wed een basisschool.

Zederik

Zederik is een uitbreidingswijk van de kern Vianen en is gebouwd in meerdere fasen. De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit rijenwoningen in twee bouwlagen met zadeldak met rechte rooilijnen die evenwijdig aan de straat lopen. De voorgevels van de woningen zijn daarbij georiënteerd op de straat.

De buurt wordt onder andere begrensd door de Louise Christinestraat, Wilhelminastraat, Stammershoefstraat en Prins Bernhardstraat. Ook de bebouwing ten westen van de Julianastraat, alsmede de Sparrendreef en Vinxwaard maakt onderdeel uit van dit gebied.

De bebouwing langs laatstgenoemde wegen bestaat in hoofdzaak uit individuele woningen in een groene omgeving. Dit deel van de buurt is planmatig opgezet met een relatief vrije structuur. De openbare ruimte is beperkt tot een weg met trottoir en parkeerplaatsen voor bezoekers, waaraan de ruime tuinen van de privé-kavels grenzen. De kleinschalige bebouwing is georiënteerd op de weg waarbij de rooilijn enigszins verspringt. De panden zijn individueel en gedifferentieerd vormgegeven. Dit neemt niet weg dat ook (beperkte) herhalingen van eenzelfde woning voor komen. Dit is vooral het geval bij de twee-onder-een kap woningen.

De vorm van de woningen is veelal vrij traditioneel. De huizen bestaan uit een onderbouw van één tot twee lagen met of zonder een kap. Als er een kap voorkomt is deze verschillend vormgegeven, zoals een zadel, schild- en piramidedak. Vaak zijn de dakvlakken voorzien van dakkapellen of ramen. Ook komen woningen met balkons voor, die meestal aan de achterzijde zijn geplaatst. De woningen hebben veel mee ontworpen op-, aan- en uitbouwen waaronder erkers en carports.

Bijzonder element is de grote begraafplaats aan de Sparrendreef.

Daarnaast komen er ook incidenteel twee-onder-een-kap woningen (Burg. Jhr. Hoeufftlaan) en gestapelde woningen (Stammershoefstraat) voor.

De Burg. Jhr. Hoeufftlaan vormt de belangrijkste doorgaande verbinding door de buurt en vervult ook een belangrijke rol in de totale verkeersstructuur van de kern Vianen. Aan deze weg zijn tevens een aantal winkels gesitueerd, waarboven gewoond wordt.



Rijenwoningen aan de ME Hartmanstraat



Vrijstaande woningen aan de Vinxwaard



Gestapelde woningen aan de Stammershoefstraat

Blankenborch

Blankenborch is een recente stedelijke herstructurering aan het Merwedekanaal. Momenteel wordt de laatste fase van dit project uitgevoerd.

Blankenborch is een moderne wijk aan de zuidoostkant van de historische binnenstad en heeft een heldere structuur met gevarieerde woningen die per stedenbouwkundige eenheid worden herhaald. De wijk wordt onder andere in het oosten begrensd door het Merwedekanaal, de Hogelandseweg in het zuiden en de Aimé Bonnastraat in het noordwesten.

De wijk heeft een open en groen karakter door brede straatprofielen, ruime tuinen en grote groenelementen. Het Merwedekanaal en de Aimé Bonnastraat vormen de basis voor de stedenbouwkundige opzet van de wijk, wat onder andere tot uiting komt in het wegenpatroon. De begeleiding van het (grootschalige) appartementengebouw aan de Aimé Bonnastraat is hier debet aan.

De architectuur van de woningen is afwisselend en gevarieerd, maar doordat de woningen in stedenbouwkundige eenheden (herhaling van clusters en rijen) zijn opgericht, ontstaat er wel een samenhangend beeld.

De woningen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte. Per cluster is de rooilijn in samenhang en verspringt niet.

De bebouwing van de grondgebonden woningen bestaat veelal uit twee lagen met een zadeldak of lessenaarskap. Ook platafgedekte woningen komen voor. Hoeken van rijen zijn vaak verbijzonderd met uitbouwen of hebben een extra laag. De appartementengebouwen hebben diverse vormen en variëren in hoogte, tot maximaal zeven bouwlagen.

Overig

Naast de bovengenoemde woonbuurten is er aan de noordzijde van de Pr. Bernhardstraat in de loop der tijd een gevarieerde buurt ontstaan waar andere functies dan wonen het beeld bepalen. Het betreft onder andere het hotel van Van der Valk, tezamen met een aantal andere grootschalige vrijstaande gebouwen. Het gebied wordt begrensd door de A2, Prins Bernhardstraat, Gaaspstraat en de Don Velascodreef. De groene uitstraling van het gebied wordt versterkt door het aanwezige recreatieve



Woningen aan de Gildenborch



Appartementengebouw Aimé Bonnastraat



Hotel Vianen

terrein (o.a. ijsbaan) en het agrarisch gebied aan respectievelijk de zuidzijde en noordzijde van de Beukenlaan.

2.3.3 Gebied 3 (Het Monnikenhof en Amaliastein)

Het derde en laatste deelgebied dat binnen het plangebied van 'Kom Vianen' ligt, bestaat uit de woonwijken Het Monnikenhof en Amaliastein en een zogenaamde 'parkzone' met verschillende (recreatieve) functies.

Het Monnikenhof

Het Monnikenhof is een typische uitbreidingswijk uit de jaren '70 en '80 aan de zuidwestkant van de stad die wordt begrensd door onder meer de Bentz Berg, Lange Waaysteeg en de Langeweg. De wijk vormt een besloten eenheid die bestaat uit een verzameling van woonerven ontsloten door een meanderend stratenpatroon, waarin woningen van een gelijk type zijn gegroepeerd in clusters of rijen. Het groene karakter van de wijk wordt bepaald door de vele kleine pleinen/plantsoenen, het meer aaneengesloten park (o.a. ter hoogte van de Franciscushof) met diverse waterlopen en de laanbeplanting (o.a. langs de Helsdingse Achterweg).

Binnen een woonerf komt in het algemeen één woningtype voor met verspringende nok- en rooilijnen. Het beeld is gedifferentieerd door een wisselende oriëntatie van geschakelde woningen ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte. De opbouw van de woningen varieert, maar in het algemeen bestaan deze uit een of twee bouwlagen met een kap.

Naast dat er verspreid over de wijk enkele vrijstaande woningen voorkomen, is er in het zuiden van het Monnikenhof een kleine samenhangende woonbuurt (nabij 't Zand en de Norbertushof) met enkel vrijstaande woningen ontstaan. De openbare ruimte is in afwijking met de rest van Het Monnikenhof beperkt tot een weg met trottoir en parkeerplaatsen voor bezoekers, waaraan de ruime tuinen van de privé-kavels grenzen.

Hoewel de wijk vooral bestaat uit grondgebonden woningen zijn er incidenteel gestapelde woningen aanwezig. Het betreft de appartementengebouwen aan de Benedictushof en Ursulinenhof die in



Stadspark Monnikenhof



Rijwoningen in Franciscushof



Vrijstaande woningen, Norbertshof



Appartementengebouwen aan de Ursulinenhof, met op de begane grond detailhandel

massa, opbouw en vorm afwijken van de rest van de wijk. Op de begane grond van de appartementengebouwen rondom de Ursulinenhof zijn winkels gevestigd.

Ook het relatief grootschalige plat afgedekte schoolgebouw in het midden van het park vormt een bijzonder en afwijkend element in de wijk.

Amaliastein

De buurt Amaliastein ligt ten westen van de rijksweg A2 en wordt begrensd door de Middelwaard, Bentz Berg en het park Amaliastein/Viaanse Bos. De woonbuurt is opgebouwd uit eenvormige clusters van rijenwoningen met daaromheen twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen, zonder doorgaande routes.

Door deze stedenbouwkundige opzet is er een middengebied ontstaan waarbij een samenhangend beeld van rijen en blokken de boventoon voert. De woningen hebben een rechte rooi- en noklijn en bestaan veelal uit twee bouwlagen met zadeldak.

De twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen aan de rand van de wijk hebben daarentegen (onderling) verspringende rooilijnen en weinig samenhang in architectonische uitwerking. Verschillende bouwhoogtes, kapvormen en materiaal- en/of kleurgebruik zorgen ervoor dat de woningen een individuele uitstraling hebben.

De woonwijk Amaliastein ligt ingeklemd tussen een tweetal 'groengebieden', de groene zone langs de Middelwaard en het Viaanse Bos. Laatstgenoemde is een bos bestaande uit o.a. elzen- en essenhakhout en heeft een moerasachtige ondergrond. Het 'bos' maakt deel uit van een groter aaneengesloten natuurgebied. Een bijzonder element in het gebied betreft een rechthoekig terrein met daaromheen een gracht waar het voormalige 'Lusthuis Amaliastein' gestaan heeft (zie ook paragraaf 4.8). Momenteel is de locatie in gebruik als park/speelsterrein.

Parkzone

In het gebied ten zuiden van de rijksweg A2 en ten westen van het Merwedekanaal liggen verschillende functies. Incidentele woningbouw wordt afgewisseld met bedrijvigheid en kantoorgebouwen en ook een 'natuurbad' en sportvelden met bijbehorende bebouwing bepalen het beeld in het gebied.

Aangezien de bouwmassa's behoorlijk van elkaar verschillen ontstaat er een grote variatie in maat



Rijwoningen A,J, van Nassaulaan



Vrijstaande woningen Amaliastein



Bebouwing in de parkzone, vv Brederodes

en schaal. Zo bestaan de (kantoor)gebouwen aan de Clarissenhof bijvoorbeeld uit verschillende samenhangende elementen in maximaal vier bouwlagen, terwijl de bebouwing op de sportterreinen veelal is uitgevoerd in een onderbouw van één tot twee lagen met een flauw hellende kap of plat dak. Het betreft de gebouwen van o.a. de voetbalvereniging Brederodes en de hockeyvereniging Mixed Hockey Club Vianen.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt in eerste instantie het actuele planologische beleid uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2), regionaal beleid (3.3), en gemeentelijk beleid (3.4).

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van het (Rijks)beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

Een van de speerpunten van dat beleid is dat het Rijk zich, meer dan voorheen, richt op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn. Daar naast wordt meer ruimte gegeven aan lagere overheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. Het motto "Decentraal wat kan, centraal wat moet" is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

De Nota bevat generieke regels ter waarborging van de algemene basiskwaliteit (de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen). Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingbeleid, locatiebeleid, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid.

Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad. Daarnaast wordt er voor de RHS aangegeven welke kwaliteiten worden nagestreefd. In de regel betekent dit meer dan de basiskwaliteit. De kern Vianen maakt onderdeel uit van het stedelijk netwerk 'Randstad Holland- Utrecht/Gooi- en Vechtstreek'. Dit betekent dat in deze regio met herstructurering, revitalisering en transformatie van bestaande verouderde stedelijke gebieden een deel van de ruimtevraag naar wonen en werken in de periode 2010- 2030 kan worden opgelost.

Op grond van (bestaande) natuur- en landschapswaarden behoort de gemeente Vianen ook tot het nationale landschap 'Groene Hart'. Het Groene Hart is het landschap binnen de ring van steden die samen de Randstad vormen. Het is een groot en gevarieerd gebied met niet alleen gras en water, maar ook oude steden waar Vianen met haar historische binnenstad er één van is. De landschappelijke kwaliteit van het Groene Hart rondom Vianen wordt met name bepaald door langgerekte kavels en bebouwingslinten, gecombineerd met hoge dijken, als onderdeel van de polder Vijfheerenlanden. Hoewel het plangebied van 'Kom Vianen' vooral grenst aan het 'Groene Hart' behoort een deel van het plangebied ook tot een beschermd gebied. Het zogenaamde 'Viaanse bos' maakt immers deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Deze EHS is een belangrijk onderdeel van het rijksbeleid, dat ook doorwerking heeft in het provinciale en het gemeentelijk beleid.

Door nieuwe natuur te ontwikkelen, kunnen natuurgebieden met elkaar worden verbonden. Zo kunnen flora zich over verschillende natuurgebieden verspreiden en fauna van het ene naar het andere gebied gaan. Het totaal van al deze gebieden en de verbindingen ertussen vormt de EHS van Nederland.

Bij de realisatie van de EHS werken verschillende overheden samen. Het Rijk heeft reeds in 1995 in grote lijnen de grenzen van de EHS vastgesteld in het Structuurschema Groene Ruimte en deze grotendeels begrensd weergegeven in de Nota Ruimte. Het Viaanse Bos maakt daar deel van uit. In bijgaande figuur is dit weergegeven.



*Ligging EHS, inclusief ligging plangebied
Bron: Ministerie van LNV*

Andere beschermde gebieden, zoals Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en Natuurbeschermingswetgebieden, zijn niet aanwezig in het plangebied.

Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

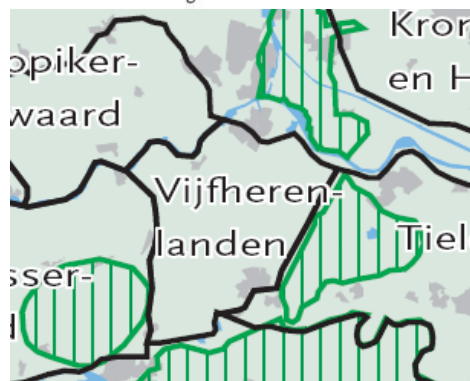
In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen.

De waterparagraaf omvat ten minste (in relatie tot de waterhuishouding): motivering van de locatiekeuze, globale beschrijving van het watersysteem, onderbouwd advies van de waterbeheerder ten aanzien van waterkwaliteit en waterberging.

Belvédère en archeologie

In 1999 verscheen - onder verantwoordelijkheid van de ministeries van OCW, VROM, LNV en V&W - de nota Belvédère met als ondertitel: 'Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke ordening'. De centrale doelstelling van het Belvédèrebeleid is: het creëren van goede voorwaarden om de cultuurhistorische identiteit - waar archeologische resten, historisch-geografische elementen en structuren en gebouwde monumenten onderdeel van uitmaken - sterker richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Het motto daarbij is behoud door ontwikkeling, voortbouwen op het aanwezige erfgoed, zodat dit ook op langere termijn behouden blijft. Volwaardige integratie van cultuurhistorie draagt immers bij aan de identiteit en versterkt daarmee ook de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Vianen staat vanwege haar hoge historisch-stedenbouwkundige en archeologische waarde op de Belvédèrekaart als cultuurhistorisch belangrijke stad.

□ Belvedere-gebieden
▨ Belvedere-gebieden door UNESCO geplaatst op de Lijst Werelderfgoed dan wel op voorlopige lijst van Werelderfgoed van Nederland



Belvédère gebieden

Bron: Nota Belvédère, beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting, juli 1999

Daarnaast heeft Nederland als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Ter implementatie van het Verdrag van Valletta is per 1 september 2007 een nieuwe wet van kracht geworden, de 'Wet op de archeologische en monumentenzorg (Wamz)' genaamd. De Wamz maakt formeel gezien deel uit van de 'Monumentenwet 1988'. Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. Hierbij gaat de Wamz uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijk orderingsproces. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen zal diverse milieuwetgeving van toepassing zijn. De wet luchtkwaliteitseisen, de flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, etc. kunnen van invloed zijn op de toegestane ontwikkelingen.

Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen zal een toets aan de van toepassing zijnde milieuwetgeving plaats vinden (zie ook hoofdstuk 6).

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale ruimtelijke verordening

Op 21 september is door Provinciale Staten de Provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld.

Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening, ook na inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke

ordering, te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheers-verordeningen, in acht moeten worden genomen. De verordening heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten.

Het instrument van de verordening is nieuw, maar het beleid is niet veranderd. Voorheen moest een bestemmingsplan goedgekeurd worden door de provincie. Sinds de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is deze goedkeuring vervallen. De provincie geeft nu vooraf aan wat haar provinciale belang is. Dit heeft zij allereerst gedaan in de beleidslijn nieuwe Wro (vastgesteld op 23 juni 2008) en vervolgens verder uitgewerkt in de Uitvoering Beleidslijn nieuwe Wro (vastgesteld op 11 november 2008). De nu vastgestelde verordening is het sluitstuk waarin de provincie een aantal provinciale belangen laat doorwerken naar de gemeenten.

De structurerende elementen van het provinciale beleid worden gevormd door de rode contouren en de zonering van het landelijk gebied. Hierbinnen zijn zeven thema's onderscheiden:

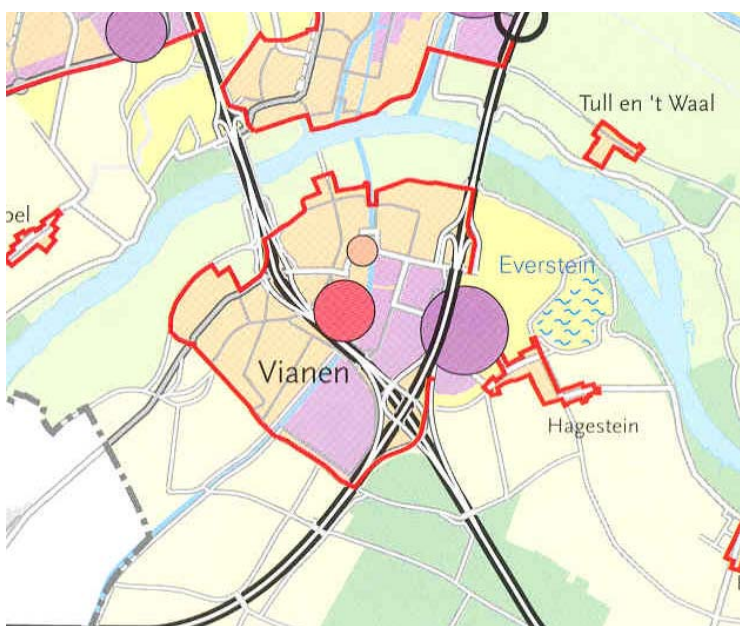
- Bodem;
- Cultureel erfgoed;
- Landelijk gebied;
- Natuur;
- Recreatie;
- Stedelijk gebied;
- Watersystemen.

Per thema zijn er verschillende onderwerpen waaraan getoetst wordt. Ten aanzien van het plangebied is onder andere van belang dat de verstedelijkingsambities plaats moeten vinden binnen de rode contouren.

Structuurvisie (Streekplan Utrecht 2005-2015)

Met het oog op de inwerkingtreding van de nieuwe Wro heeft de provincie Utrecht er niet voor gekozen om nieuw beleid te formuleren en vast te leggen in een nieuwe structuurvisie. Het Streekplan Utrecht 2005-2015 is daarmee op 1 juli 2008 van rechtswege omgezet in een structuurvisie.

Provinciale staten hebben beleidsneutraal het provinciaal belang benoemd aan de hand van de zogenaamde richtinggevende beleidsuitspraken uit het Streekplan. Beleidsneutraal betekent dat het streekplanbeleid



*Uitsnede plankaart streekplan, 2004
Bron: Streekplan Utrecht*

ongewijzigd blijft. Belangrijke hoofdlijnen blijven onder andere:

- Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in stedelijk als in landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt;
- Water vormt een ordenend principe. Bij ruimtelijke afwegingen vormt water het vertrekpunt (kwantitatief en kwalitatief);
- De beschikbaarheid van de bestaande infrastructuur en (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij de keuzes van nieuwe verstedelijkingslocaties;
- Gestreefd wordt naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen.

Om de contrastwerking tussen stad en land waar mogelijk te versterken wordt in het streekplan aangegeven dat nieuwe bouw mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed benut moeten worden. Daarnaast is de provinciale ambitie nadrukkelijk gericht op stedelijke vernieuwing en kwaliteitsvergroting in het bestaand stedelijk gebied. Dit heeft geleid tot een ruimtelijk beleid dat compactheid van bebouwingskernen nastreeft. Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van bebouwingskernen door zogeheten rode contouren. De verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren. Efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte speelt hierbij een belangrijke rol. Zoals uit bijgaande figuren blijkt, ligt bijna het gehele plangebied binnen de rode contour. Alleen het 'Viaanse bos' is aangewezen als 'landelijk gebied 3'. Hierin is het beleid gericht op verweving van functies. In het streekplan wordt gesproken van afwisselend landschappelijk waardevolle gebieden met verweving van landbouw, natuur, dag- en verblijfsrecreatie, extensieve woonmilieus, etc.

Provinciaal cultuurhistorisch beleid

Het provinciale beleid op dit terrein is in een aantal nota's verwoord. Van belang is onder meer de nota 'Niet van Gisteren'. Hierin is door de provincie aangegeven waar prioriteiten liggen voor cultuurhistorisch gebiedsbeleid voor de komende jaren. In deze nota heeft de provincie haar beleid ten aanzien van cultuurhistorie neergelegd, o.a. in de vorm van een cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS).

Onder de CHS worden met name gebieden en structuren aangewezen waar sprake zou moeten zijn van extra oplettendheid ten aanzien van archeologische en cultuurhistorische thema's.

Overigens is in 2005 door de provincie een nieuwe nota opgesteld, de nota Tastbare Tijd genaamd. Hiermee is de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie op inhoud gecompleteerd en op beleid geactualiseerd. De sturingsmechanismen 'veilig stellen', 'eisen stellen' en 'actief versterken' zijn echter onveranderd gebleven.

Voor het plangebied is de aanduiding 'eisen stellen' van toepassing. In dit gebied geeft de cultuurhistorie richting aan de mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. De randvoorwaarden verschillen van gebied tot gebied. Verandering van beeld en functie is in principe mogelijk als aantoonbaar is dat deze verandering zich 'in de geest van' de cultuurhistorische samenhang voltrekt. Op deze wijze levert cultuurhistorie een bijdrage aan (nieuwe) ruimtelijke kwaliteit.

Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2005-2015

De afgelopen jaren is steeds duidelijker geworden dat het klimaat veranderd. Dit alles heeft grote gevolgen voor de waterhuishouding. Om te voorkomen dat o.a. kelders onderlopen of een tekort aan zoet en schoon water ontstaat, stelt water eisen aan de ruimtelijke inrichting. Door meer uit te gaan van het watersysteem moet dit uiteindelijk minder kwetsbaar worden.

Veel verschillende belangen, zoals landbouw, natuur en bebouwing, hangen met waterbeheer samen. En elk van die belangen heeft zijn eigen wensen en eisen wat betreft waterbeheer. Hierop heeft de provincie het Waterhuishoudingsplan 2005-2015 opgesteld.

In het gebied van Vianen zijn de doelen voor het waterbeheer het bestrijden van wateroverlast, met name in het stedelijk gebied, en het benutten van kansen voor een goede waterkwaliteit en hoge aquatische natuurwaarden. Een belangrijke maatregel hiervoor is het vergroten van het oppervlak open water om meer water te kunnen bergen. Dit draagt bij aan bestrijding van wateroverlast en maakt het mogelijk minder gebiedsvreemd water in te laten in de zomer.

Daarnaast wordt opgemerkt dat het plangebied in een zogenaamde 'boringsvrije zone' ligt, in verband met de winning van drinkwater. Binnen deze zone geldt de bijzondere zorgplicht, welke als zodanig is opgenomen in de Provinciale Milieu Verordening. In paragraaf 4.6 wordt hier nader op ingegaan.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2004-2008

Het Provinciaal Milieubeleidsplan, kortweg PMP, is op 13 december 2004 door Provinciale Staten van Utrecht vastgesteld. Het plan beschrijft het provinciale milieubeleid tot en met 2008 en biedt een doorkijk voor de periode erna, tot 2015.

Onderwerpen die in het PMP centraal staan, zijn lucht, bodem, water, externe veiligheid, verstoring en voorraadbeheer. Door projecten uit te voeren binnen deze thema's, wil de provincie bijdragen aan brede maatschappelijke onderwerpen, zoals leefomgevingskwaliteit, gezondheid, integrale veiligheid en biodiversiteit. Accenten legt de provincie de komende periode op duurzame energie, luchtkwaliteit, handhaving en veiligheid.

Veel aandacht is er voor een gebiedgerichte benadering. Per gebiedtype, de zogenaamde Milieukwaliteitsprofielen (bijvoorbeeld 'natuur' of 'agrarisch'), wordt bekeken welke milieukwaliteit in ieder geval nodig is (basiskwaliteit) en wat de gewenste kwaliteit is (ambitiekwaliteit).

De uitvoering van de geformuleerde milieudoelen in het PMP wordt verder uitgewerkt in een Regionale Activiteiten Agenda Milieu (RAAM). Samenwerking met de gemeente is hierin van belang.

3.3 Regionaal beleid

Bestuur Regio Utrecht

Het Bestuur Regio Utrecht, kortweg het BRU, is een samenwerkingsverband van negen gemeenten in de provincie Utrecht (waaronder de gemeente Vianen) die (ruimtelijk) beleid opstelt en ontwikkelt.

Een belangrijke nota is het 'Regionaal Structuurplan 2005-2015' (vastgesteld op 21 december 2005). In dit plan staat in grote lijnen hoe de regio Utrecht zich in de komende tien jaar moet gaan ontwikkelen.

Vooraf het verbeteren van de kwaliteit van het woon- en leefklimaat, het veiligstellen en tijdig ontwikkelen van landschappelijke en ecologische kwaliteiten en de cultuurhistorische kwaliteiten in het gebied zullen worden benut voor de versterking van de identiteit en kwaliteit van de leefomgeving.

Strategienota 2006-2009 'Water op orde'

De Strategienota is bepalend voor het beleid met betrekking tot watersystemen van het Waterschap Rivierenland van 2006 tot en met 2009. Bovendien geeft de Strategienota een doorkijk tot 2015.

De zorg voor het oppervlaktewatersysteem (waterkwantiteit en waterkwaliteit) is de primaire taak van het waterschap Rivierenland. Het waterschap is verplicht een waterbeheersplan op te stellen (voor de lokale en regionale wateren), hierin moet worden aangegeven op welke wijze het kwantiteit- en kwaliteitsbeheer wordt gevoerd.

Als gevolg van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) moet in 2009 het (gemeenschappelijke) stroomgebiedsplan gereed zijn om doelen, ambities en maatregelen vanuit de KRW en Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) af te stemmen. In de Strategienota zijn de volgende – duurzame – principes geformuleerd die als leidraad gelden:

- Robuust en veerkrachtig inrichten van het watersysteem;
- Waterbalans neutraal ontwikkelen;
- Tenminste standstill-principe voor emissies toepassen;
- Niet afwentelen in ruimte en tijd.

De gemeente Vianen maakt in bovengenoemde nota deel uit van het deelgebied Beneden Linge (incl. Vijfheerenlanden).

Daarnaast is de 'Keur voor waterkeringen en wateren' een belangrijke verordening van het waterschap waarin de geboden (zoals onderhoudsverplichtingen) en verboden (wat is onwenselijk voor de functie van de watergang) uiteenworden gezet.

De keurzone (strook waarbinnen ontheffing aangevraagd dient te worden) langs het Merwedekanaal bedraagt 25 meter uit de zijkant weg of kruinlijn van de waterkering.

Het waterschap hanteert een theoretisch profiel waarbij het dijklichaam met een minimale hoogte van 1.80+ NAP, een kruinbreedte heeft van 3 meter en taluds aan de kanaalkant van 1:2 en binnendijks van 1:1,5. Bebouwing moet zich minimaal 4 meter, horizontaal gemeten, uit het theoretische profiel bevinden.

Om er voor zorgen dat aanvragen om ontheffing van verboden volgens vaste maatstaven worden beoordeeld, heeft het waterschap Rivierenland beleidsregels opgesteld.

In paragraaf 4.6 van dit bestemmingsplan wordt nader ingegaan op de wateraspecten in het plangebied.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Vianen 2015

De gemeenteraad van Vianen heeft in 2002 besloten om verder te groeien tot 21.000 inwoners in 2015. Leidraad hiervoor was het scenario migratiesaldo nul. Om deze groei van Vianen in goede banen te leiden en de kwaliteiten van de gemeente te handhaven is een structuurvisie opgesteld.

Uitgangspunt voor de structuurvisie is de bouw van 860 woningen in de periode 2003 tot 2015. Hiervan worden 250 woningen gerealiseerd in de zogenaamde 'pijplijnplannen' (waaronder Varkenswei en Blankenborch). Dit zijn plannen waarover reeds bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden. Dit betekent dat in de structuurvisie is gezocht naar locaties voor de bouw van ca. 600 woningen.

In de structuurvisie is op basis van verschillende thema's de huidige situatie in beeld gebracht. Belangrijkste conclusies betreffen:

- inbreiden in Vianen mag, maar het bestaande groen moet waar mogelijk behouden blijven;
- het buitengebied moet groen blijven;
- niet bouwen op gronden die daar niet geschikt voor zijn, dus niet op natte gronden;
- behouden van cultuurhistorische elementen;
- woningbouw leidt tot meer verkeer: congestie moet voorkomen worden;
- verschillende winkelcentra in Vianen blijven belangrijk (o.a. i.v.m. bereikbaarheid voor ouderen);
- herstructurering bedrijventerrein: op lange termijn blijven streven naar meer woningbouw dichtbij centrum;
- creëren van groene wijken;
- bouwen voor starters en ouderen bevordert de doorstroming zodat eengezinswoningen vrijkomen.

Vervolgens zijn aan de hand van verschillende thema's (woonmilieus, voorzieningen en variatie gemeente) drie verschillende scenario's ontwikkeld. Gekozen is uiteindelijk voor het maximaal inbreiden in de bestaande kernen op basis van het thema 'woonmilieus'. Het buitengebied en het bestaande groen in Vianen buiten de ontwikkelingslocaties moeten daarbij gehandhaafd blijven en worden versterkt. Dit betekent dat allereerst woningen zullen worden gebouwd op inbreidingslocaties.

Na 2015 wordt voorzien in een uitbreidingslocatie omdat op dat moment verder inbreiden niet meer mogelijk is zonder het groene karakter van de gemeente sterk aan te tasten. In de structuurvisie wordt de locatie 'Hoef en Haag' ten oosten van de rijksweg A27 als potentiële bouwlocatie bestempeld. Op basis van de huidige inzichten omtrent de bevolkingsprognose is het

echter nodig om die uitbreidingslocatie eerder dan 2015 te ontwikkelen om de gewenste groei tot 21.000 inwoners te bereiken. De gemeenteraad heeft echter besloten dat de plannen pas mogen worden uitgevoerd als de herijking van de visie in 2009 geen andere inzichten oplevert dan de huidige inzichten. Ook moeten eerst de pijplijnplannen en inbreidingslocaties zijn gerealiseerd, eventueel aangevuld met alternatieve locaties die niet in de Structuurvisie zijn opgenomen. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de raad in 2008 positief over het plan 'Hoef en Haag' besloten heeft.

Woonvisie 2005-2009

In de woonvisie van de gemeente Vianen (vastgesteld op 28 april 2005) zijn de hoofdlijnen van het gemeentelijk woonbeleid beschreven voor een periode van vijf jaar: 2005 tot en met 2009. Het plan zal in 2009 worden geactualiseerd.

Belangrijk punt is het streven het huidige voorzieningenniveau te behouden, door een groei van het aantal inwoners (tot 21.000 in 2015). Voor een goede evenwichtige bevolkingssamenstelling is het belangrijk om jongeren en middengroepen vast te houden.

Om deze doelstelling te realiseren is een grote, ambitieuze bouwtaakstelling nodig. Per jaar zullen gemiddeld 100 woningen aan de voorraad moeten worden toegevoegd.

Binnen het woonbeleid zijn de senioren en starters 'prioritaire' doelgroepen. Een derde belangrijke groep vormen de paren met een midden of hoog inkomen. Uit de woningmarktanalyse blijkt dat deze groep vrij gemakkelijk de gemeente verlaat, terwijl de gemeente deze groep juist wil behouden om het voorzieningenniveau in stand te houden, om een evenwichtige leeftijdsopbouw te behouden en om de doorstroming te bevorderen.

Om de gewenste groei van het inwoneraantal naar 21.000 inwoners in 2015 te bereiken, is al vóór 2015 een uitbreidingslocatie nodig. Een belangrijk onderdeel van deze woonvisie is de vaststelling van het nieuwbouwprogramma.

In de woonvisie zijn diverse uitvoeringsmaatregelen opgenomen. Diverse partijen spelen daarin een belangrijke rol, waaronder niet in de laatste plaats de woningbouwvereniging Volksbelang. Één van de maatregelen is bijvoorbeeld de voorgenomen en deels gerealiseerde herstructurering van de Vijfheerenlanden.

Masterplan Vijfheerenlanden en omgeving

Binnen de wijk Hagen ligt Vijfheerenlanden. De leefbaarheid in dit gebied staat onder druk. De oorzaak van het onder druk staan ligt in hoofdlijnen op het fysieke en sociale vlak. De gemeente heeft in 2003, samen met de woningbouwvereniging, een Masterplan opgesteld waarin een herstructureringsprogramma is afgesproken. Opgenomen is een groot aantal maatregelen, die zijn onder te verdelen in een zestal thema's te weten; woningvoorraad, woonomgeving, bedrijvigheid, voorzieningen, intensivering ruimtegebruik en duurzaamheid.

De thema's zijn verder uitgewerkt, waarbij de nadruk vooral lag op het fysieke vlak en specifiek op het ruimtelijke vlak.

Vijfheerenlanden is onderverdeeld in een aantal deelgebieden en de herstructurering ging uit van twee fasen. De eerste fase omvat een aantal specifieke herstructureringsprojecten zoals de realisering van

zorgappartementen, herinrichting openbaar gebied, welzijn en zorgvoorzieningen etc.

De tweede fase is niet verder uitgewerkt en gaat uit van een mogelijke sloop van woningen. Belangrijke voorwaarde daarin is dat voorzien moet zijn in nieuwe woningen elders in Vianen.

In 2007 is een zogenaamde herijkingnota opgesteld "Bouwstenen voor Vijfheerenlanden". De basis van het eerste herstructureringsplan is overeind gebleven. De belangrijkste aanvulling in de herijkingsnota betreft een verdere uitwerking van sociale maatregelen. Geconstateerd is dat in de eerste nota de nadruk meer lag op de fysieke omgeving. Anno 2007 is bekend dat dit soort maatregelen gepaard moeten gaan met sociale aspecten, wil het project slagen.

Archeologische verwachtings- en beleidskaart (ABK)

Zoals reeds in paragraaf 3.1 is aangegeven is vanaf 1 september 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden.

Archeologische taken en verplichtingen, die voortvloeien uit de nieuwe Wamz, liggen vanaf die datum bij de gemeenten. Van hen wordt verwacht dat zij een archeologisch beleid met bijbehorende instrumenten ontwikkelen. De belangrijkste verplichting ingevolge de Wamz is dat de gemeenteraad bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

De gemeente Vianen heeft vooralsnog geen eigen archeologiebeleid. Een eerste aanzet hiertoe is de recentelijk vastgestelde 'Archeologische verwachtings- en beleidskaart'.

In opdracht van de gemeente Vianen heeft ADC Heritage samen met ADC ArcheoProjecten een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart vervaardigd voor de gemeente Vianen. Deze kaart met bijbehorende rapportage wordt als onderlegger gebruikt voor het opzetten bestemmingsplannen, waaronder de herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Vianen. Hiertoe wordt de beleidsadvieskaart van Vianen op korte termijn vastgesteld door college van burgemeester en wethouders.

De archeologische verwachtingskaart geeft een overzicht van de archeologische vondsten, verwachtingen en vindplaatsen in de gemeente Vianen. De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het opstellen van een archeologische beleidsadvieskaart. Op deze beleidsadvieskaart en in de begeleidende tekst staat verwoord hoe in het planproces moet worden omgegaan met de verschillende bekende archeologische terreinen en met de verwachtingszones, in het bijzonder in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen.

Op de ABK worden verschillende archeologische verwachtingszones en terreinen aangegeven. Onderscheid wordt gemaakt in:

- Zone met lage archeologische verwachting;
- Zone met middelhoge verwachting;
- Zone met hoge archeologische verwachting.

Het plangebied bevindt zich voor het grootste deel in de 'zone met middelhoge verwachting' en 'zone met hoge verwachting'. Op een klein deel is de 'zone met lage verwachting' van toepassing.

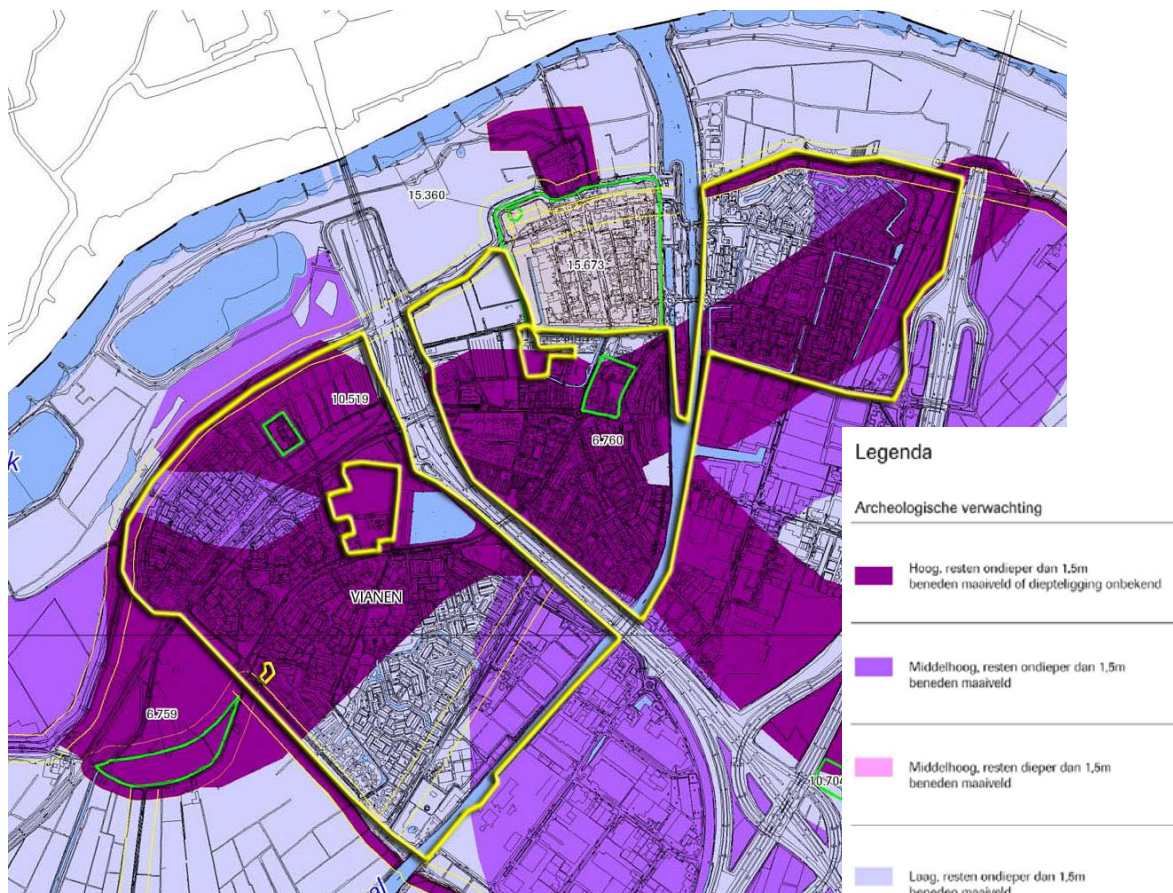
Daarnaast ligt er in het gebied een tweetal zogenaamde AMK-terreinen. Een AMK-terrein is een gebied dat op de Archeologische MonumentenKaart is aangeduid waarvan bekend is dat zich er archeologische resten bevinden. In paragraaf 4.8 wordt nader op de bescherming van de archeologische aspecten ingegaan.

Welstandsnota

Vanaf 1 juli 2004 is in de Welstandsnota het welstandsbeleid voor het hele grondgebied van de gemeente Vianen uitgewerkt. Momenteel wordt een herziening van de nota opgesteld.

Hoewel de welstandseisen in principe buiten de strekking van het bestemmingsplan vallen, tenzij er een koppeling met een beeldkwaliteitsplan is gemaakt, wordt hiervan wel melding gemaakt.

Bouwaanvragen ten aanzien van het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van de criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. Onderscheid wordt gemaakt in 'algemene', 'gebiedsgerichte' en 'sneltoets'-criteria zijn aangegeven. De algemene criteria van welstand bestaan uit een 'algemene richtlijn voor goede architectuur'. De gebiedsgerichte criteria hebben betrekking op samenhangende stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen.



Uitsnede ABK, inclusief ligging plangebied

Daarbij wordt aan elk gebied een welstandsniveau toegekend. De sneltoetscriteria tenslotte bestaan uit een algemene en een gebiedsgerichte set van criteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken. Deze criteria samen geven inzicht in de eisen die aan een bouwplan in een bepaald gebied worden gesteld.

Het plangebied 'Kom Vianen' bestaat uit een groot aantal (voornamelijk) woongebieden waarvoor specifieke gebiedsgerichte welstandscriteria zijn opgesteld. In de regel geldt een 'gewoon' welstandsregime, waarbij het beleid terughoudend is en gericht op behoud van variatie zonder verrommeling. Bouwmassa's, materiaalgebruik en kleurstelling zijn in de regel afgestemd op de omgeving.

Op aantal locaties, waaronder de herstructurering van de wijk Blankenborch, geldt een 'bijzonder' welstandsregime. Het beleid is terughoudend en gericht op het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden.

Voor een volledige beschrijving van de welstandscriteria wordt verwezen naar de Welstandsnota 2008.

Verkeersveiligheidsplan

In het 'Verkeersveiligheidsplan, gemeente Vianen' (2 oktober 2003) wordt voor het langzaam verkeer, openbaar vervoer en autoverkeer aan de hand van bestaande knelpunten een evenwichtige wegcategorisering voorgesteld. In dit plan worden aanbevelingen gedaan voor het verbeteren van de Viaanse verkeersstructuur. De hoofddoelstellingen zijn onder andere het garanderen van een goede bereikbaarheid en het verbeteren van de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid. Het plan geeft uiteindelijk concrete antwoorden op de huidige en toekomstige verkeersveiligheidsproblemen.

Een belangrijk aspect binnen de notitie is, in navolging van landelijk ontwikkelde richtlijnen, de verdeling in verschillende typen wegen, te weten:

- stroomwegen;
- wegen met een gebiedsontsluitingsfunctie, type B of C;
- wegen met een erftoegangsfunctie (verblijfsgebieden).

In dit kader zijn de rijkswegen A2 en A27 aangewezen als 'stroomwegen', waar een snelheid van 100 of 120 km/u geldt.

Tot de gebiedsontsluitingswegen (cat. B, 50 km/u) binnen de bebouwde kom van Vianen behoren de wegen die gezien de vormgeving, functie en gebruik een belangrijke rol spelen bij de totale verkeersstructuur van de kern Vianen. Het gaat om wegen met een verkeersintensiteit die ligt tussen de 5.000 en 10.000 mvt/etm. en (in principe) vrij liggende fietspaden, zoals de Bentz-Berg, Pr. Bernhardstraat, Aimé Bonnastraat, Jan Blankenweg, Hagenweg, Lange Waaijsteeg, Helsdingse Achterweg (tussen Lange Waaijsteeg en het Slijk), Clarissenof (ten westen van de Langeweg), Jan Blankenweg (ten noorden van de rotonde). Deze wegen zorgen voor een verbinding tussen de woon- en werkgebieden enerzijds en de regionale ontsluitingsstructuur anderzijds.

Daarnaast maken ze deel uit van de openbaar-vervoerstructuur.

De Burg. Jonkheer Hoeufftlaan, Helsdingse Achterweg (tussen Het Slijk en Clarissenhof), Het Slijk, Langeweg, Brugstraat (ten westen van Vijfheerenlanden) en Willem van Duvenvoordestraat (ten zuiden van

Reigerstraat) zijn als gebiedsontsluitingsweg type C aangewezen. Zij dienen voornamelijk voor de ontsluiting van een aantal woongebieden. De huidige vormgeving voldoet grotendeels aan de eisen van dergelijke wegen (rijbaan met fietsstroken, verkeersintensiteit de tussen de 3.000-6.000 mvt/etm., maximumsnelheid 50 km/u, parkeren langs weg in parkeerhavens).

De Prinses Julianastraat, Lijnbaan, Clarissenhof (ten oosten van de Langeweg), Brugstraat (ten oosten van Vijfheerenlanden) en Willem van Duvendoordestraat (ten noorden van Reigerstraat) zijn aangewezen als 'verblijfsgebied'. Dit betekent onder andere een maximumsnelheid van 30 km/u en diverse verkeersremmers.



Wegencategorisering

Bron: Verkeersveiligheidsplan gemeente Vianen, Goudappel Coffeng

Prostitutiebeleid

De gemeente Vianen hanteert per 1 oktober 2000 de beleidsregels uit de nota 'Prostitutiebeleid gemeente Vianen'. Hierin conformeert de gemeente Vianen zich aan het beleid zoals dat binnen de regio Zuid-Holland-Zuid wordt voorgesteld en zoals dit is neergelegd in de Nota prostitutiebeleid Alblasserwaard-Vijfheerenlanden van juli 2000.

Voor alle bestemmingsplannen geldt een algemeen verbod voor het vestigen, hebben of houden van een seksinrichting (zie artikel 3.1.1 c en d van de APV). Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen aan dit verbod waarbij als uitgangspunt geldt dat er geen weigeringsgrond aanwezig is zoals opgenomen in art. 3.3.2 van de APV. De begrenzing van het door de bestemmingplannen begrensde gebied is aangegeven op een bij deze beleidsregels behorende kaart.

Het algemene verbod met ontheffingsmogelijkheid zal worden opgenomen in een paraplubestemmingsplan waarvoor het ontwerp van de regio model zal staan.

De provincie heeft als aanvulling een beleidsregeling vastgesteld, die er in hoofdzaak op wijst, dat niet-ruimtelijke overwegingen niet mogen leiden tot specifieke bestemmingsregelingen.

Duurzaam bouwen en energie

Op 13 februari 2008 heeft het college ingestemd met het ambitieniveau duurzaam bouwen voor woning- en utiliteitsbouw 'ruim voldoende (7)'. Ook heeft het college besloten dat het onderwerp duurzame stedenbouw opgenomen moet worden in nota's van uitgangspunten en/of programma's van eisen.

Vianen heeft het duurzaam bouwen instrument GPR Gebouw[®] aangeschaft. In het instrument wordt onderscheid gemaakt in de thema's materialen, energie, water, afval, gezondheid en woonkwaliteit. Gebouwwontwerpen kunnen getoetst worden aan een van te voren bepaald ambitieniveau door de maatregelen in te voeren in het digitale instrument GPR Gebouw[®]. De te nemen maatregelen kunnen door de gemeente of ontwikkelaar zelf worden gekozen om een bepaald niveau te bereiken. Dit instrument is toepasbaar voor utiliteitsgebouwen, scholen en woningen.

GPR Gebouw geeft per thema een 'rapportcijfer' uiteenlopend van 5 (matig, bouwbesluit of anderszins minimaal) tot 10 (zeer goed).

Voor de woningbouw (en utiliteitsbouw) geldt de Energie Prestatie Normering (EPN). De EPN beschrijft de energie-efficiëntie van een nieuw gebouw via de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De EPC wordt berekend op basis van de gebouweigenschappen, de gebouwgebonden installaties en een gestandaardiseerd gebruikersgedrag. Tot december 2010 is een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 0,8 van kracht en vanaf 2011 geldt een EPC van 0,6. Deze worden vastgelegd in het bouwbesluit. De verwachting is dat de EPC de komende jaren een dalende lijn aanhoudt. In het voorjaar van 2008 heeft VROM met Aedes, Bouwend Nederland NVB en Neprom een convenant gesloten om vanaf 2020 energieneutraal te bouwen. In de plan- en ontwerpfase dient hierop geanticipeerd te worden.

4. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden een aantal milieuonderwerpen toegelicht. In eerste instantie wordt in navolgende paragraaf 4.2 ingegaan op de geluidsaspecten. Vervolgens gaat paragraaf 4.3 in op de Wet luchtkwaliteitseisen waarna paragraaf 4.4 de externe veiligheid in het plangebied beschrijft. In paragraaf 4.5 wordt ingegaan op de bodemaspecten en in paragraaf 4.6 is de zogenaamde watertoets opgenomen. In paragraaf 4.7 staat de flora- en faunawet centraal en in paragraaf 4.8 worden de archeologische aspecten belicht. Tot slot wordt in paragraaf 4.9 aandacht besteed aan de bedrijvigheid en de daarbij behorende milieuzonering ten opzichte van milieugevoelige functies.

Daarbij wordt opgemerkt dat de Milieudienst Zuidoost-Utrecht in het kader van voorliggend bestemmingsplan aan de hand van een groot aantal (milieu)thema's advies heeft uitgebracht. In de bijlage bij deze plantoelichting is het 'Milieuadvies Bestemmingsplan De Kom' (kenmerk VIA10011/5382, 11 november 2009) toegevoegd. Het betreft overigens een actualisering van de reeds eerder opgestelde milieuadviezen. Daarbij is door de Milieudienst tevens aandacht besteed aan de nieuwe ontwikkeling in Vijfheerenlanden, te weten het educatief plein/ brede school.

4.2 Geluid

Algemeen

Tussen de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet geluidhinder (Wgh) is een koppeling gelegd. Dat blijkt uit art. 76 en 76a van de Wgh. Dit betekent dat de geluidssituatie binnen het plangebied moet voldoen aan de voorwaarden uit de Wgh. Als nadere invulling van deze voorwaarden heeft de gemeente de beleidsregel hogere waarden Wgh opgesteld. Deze paragraaf beschrijft welke aspecten uit de Wgh relevant zijn voor dit plan en toetst de geluidssituatie hieraan.

Wettelijk kader

In het kader van de Wet geluidhinder liggen er zones rond wegen en spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting.

Binnen de geluidszone geldt een voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting bij deze geluidsgevoelige bestemmingen. Hierbij geldt een toetsing per weg. Als de voorkeurswaarde (L_{den} 48 dB) wordt overschreden moet de gemeente onderzoeken of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden (bron- en overdrachtsmaatregelen) om aan de voorkeurswaarde te kunnen voldoen. Pas als hieruit blijkt dat niet aan de voorkeurswaarde kan worden

voldaan kan het college ontheffing verlenen van de voorkeurswaarde. Hierbij geldt wel een maximale ontheffingswaarde. Voor wegverkeer is de maximale ontheffingswaarde afhankelijk van een aantal eigenschappen van de locatie. Als een geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd buiten de bebouwde kom of in de zone van een auto(snel)weg, geldt een lagere maximale ontheffingswaarde. Ook gelden voor de verschillende geluidsgevoelige bestemmingen andere maximale ontheffingswaarde waarden.

Gemeentelijke beleidsregel hogere waarden Wgh

De gemeente draagt zorg voor een zo goed mogelijke akoestische kwaliteit van de leefomgeving in situaties waar geluidsniveaus boven de wettelijke voorkeurswaarden niet kunnen worden voorkomen. Hiervoor stelt de gemeente duidelijke kaders voor ruimtelijke plannen en maakt ze de uitvoering tot het vaststellen van hogere waarden transparant. Het college van B&W heeft daarom de beleidsregel hogere waarden Wgh vastgesteld. In deze beleidsregel worden randvoorwaarden genoemd voor het toestaan van hogere geluidsbelastingen dan de voorkeurswaarde. De voorwaarden zijn geformuleerd als eis of als inspanningsverplichting. Indien niet aan de inspanningsverplichting kan worden voldaan dient de initiatiefnemer te motiveren waarom dit niet kan of waarom voor een alternatieve oplossing is gekozen.

Goede ruimtelijke ordening

Alhoewel wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur volgens de Wgh geen geluidszone hebben kan de geluidsbelasting van dergelijke wegen toch hoger zijn dan de voorkeurswaarde. kunnen deze wegen niet relevant zijn omdat ze. Bekend is dat al vanaf een intensiteit van 1.500 motorvoertuigen per etmaal bij asfalt/stille klinkers of 600 motorvoertuigen per etmaal bij klinkers de voorkeurswaarde al kan worden overschreden. Daarom moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening de bijdrage van deze wegen wel worden beoordeeld. Volgens de beleidsregel hogere waarden gelden daarom ook bovengenoemde eisen en inspanningsverplichtingen bij plannen langs 30 km/uur-wegen.

Geluid in relatie tot het plangebied

Binnen dit plangebied is het aspect wegverkeer en industrielawaai van toepassing.

Wegverkeer

De breedtes van de geluidszones van de wegen die invloed uitoefenen op het gebied zijn weergegeven in onderstaande tabel. Ook staat hierin welke voorkeurswaarde en de maximale ontheffingswaarde geldt op de gevels van

Weg	Breedte geluidszone	Voorkeurswaarde	Maximale ontheffingswaarde (deze is afhankelijk van de specifieke ligging van de woningen)
Gemeentelijk wegen in plangebied	200 m	48 dB	58 dB
Rijkswegen	600 m	48 dB	53 dB

*Voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden voor wegverkeer
Bron: Milieudienst Zuidoost-Utrecht*

de woningen die in plan mogelijk worden gemaakt. De geluidscontouren ten gevolge van het wegverkeer in het plangebied zijn weergegeven in bijgaande figuur (zie ook bijlage Milieudadvies Bestemmingsplan De Kom, 11 november 2009). Het betreft een uitsnede van de geluidsbelastingskaart die de Milieudienst Zuidoost-Utrecht voor de gemeente Vianen beheert.



*Uitsnede geluidsbelastingskaart
Bron: Milieudienst Zuidoost-Utrecht*

Zoals genoemd wordt er in voorliggend bestemmingsplan een ontwikkeling bij recht mogelijk, te weten het educatief plein/ brede school in Vijfheerenlanden.

Het educatief plein/ brede school Vijfheerenlanden

Voor dit plan is in januari 2009 een advies uitgebracht, waarop in mei 2009 een aanvullend geluidsadvies is opgesteld. Deze laatste aanvulling geeft een compleet en actueel beeld van de geluidssituatie ter plaatse en is daarom als bijlage bij de plantoelichting toegevoegd (bijlage 3 behorend bij het Milieudadvies Bestemmingsplan De Kom, 11 november 2009) .

Geconcludeerd wordt dat voor de brede school, alsmede voor de daarboven beoogde woningen, geen hogere waarden hoeven te worden verleend. Wel dient extra aandacht geschonken te worden aan de ligging van de verschillende functies in het educatieve plein en de brede school ten opzichte van de bestaande en nieuwe woningen. De uiteindelijke bouwtechnische eisen zijn daarbij richtinggevend. In het kader van de bouwvergunning zal hiervoor een nader geluidsonderzoek moeten plaatsvinden. Hiervoor kan advies ingewonnen worden bij een akoestisch adviseur, in samenspraak met een geluidsspecialist van de Milieudienst.

Industrielawaai

Ten zuidoosten van het plangebied 'Kom Vianen' ligt het bedrijventerrein De Biezen-De Hagen. Op dit bedrijventerrein zijn zowel grootschalige bedrijven alsook kleinere bedrijven gesitueerd. Er is een grote variëteit aan bedrijfstypen, zoals industrie, dienstverlening, handel en transport. Het bedrijventerrein De Biezen-De Hagen betreft een zogenaamd gezoneerd industrieterrein waar rondom een geluidzone is vastgelegd (zonebesluit van 6 februari 1991), zie bijgaande figuur.

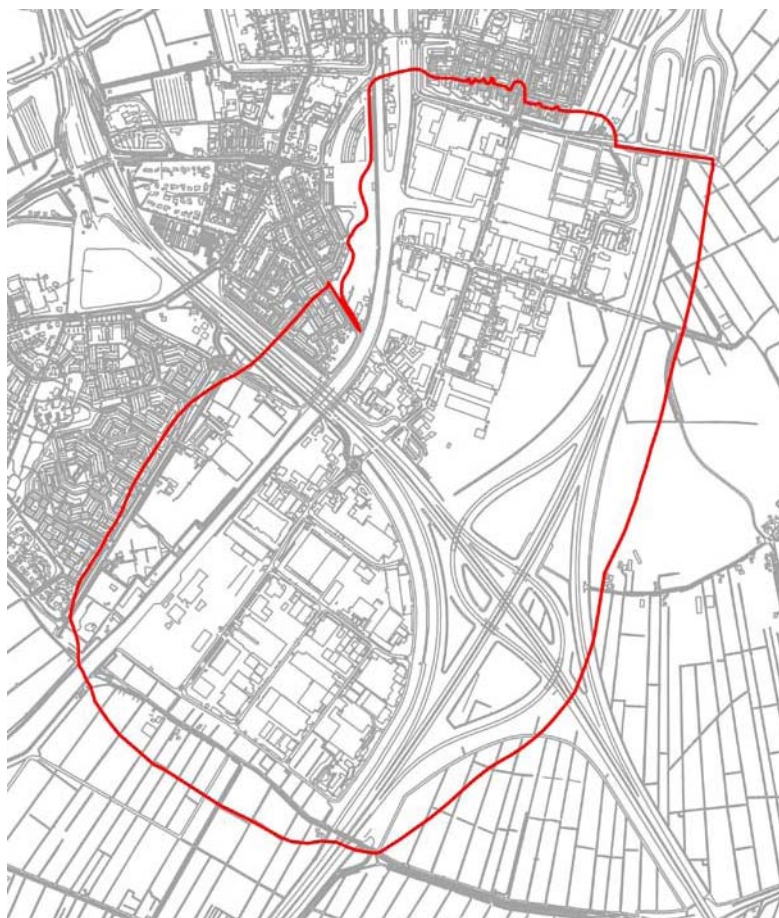
De ligging van de geluidzone is bepaald aan de hand van de gezamenlijke 50 dB(A) contour van de belangrijkste, i.c. meest geluidsproductieve, bedrijven op het terrein. Om deze contour is een lijn getrokken: de zonegrens. De Wet geluidhinder maakt de zonering verplicht omdat er zogenaamde 'grote lawaaimakers' op het bedrijventerrein aanwezig zijn (vooral de betonbedrijven).

De geluidszone heeft als doel een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen industriële activiteiten en geluidsgevoelige objecten (o.a. woningen). De (vergunde) geluidsbelasting ten gevolge van alle bedrijven op het industrieterrein mogen bepaalde grenswaarden niet overschrijden.

Toetsingspunten hierbij zijn:

- de zonegrens, i.c. grens van de geluidszone (grenswaarde 50 dB(A) etmaalwaarde). Deze grens ligt voor een deel binnen het plangebied van 'Kom Vianen';
- woningen binnen de geluidszone (grenswaarde 55 dB(A) of 58 dB(A) etmaalwaarde).

Het instrument dat de gemeente gebruikt om er voor te zorgen dat ter plaatse van de zonegrens niet meer dan 50 dB(A) wordt geproduceerd, is het zogenaamde zonebeheermodel. In dat model zijn alle bedrijven op het betreffende bedrijventerrein als het ware gemodelleerd in een rekenmodel. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande milieuvergunningen en meldingen. Door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht wordt dit model beheerd en bewaakt.



Ligging zonegrens (o.b.v. vastgestelde geluidszone) van het gezoneerde industrieterrein De Biezen-De Hagen, Bron: Milieudienst Zuidoost-Utrecht

In het onderhavige bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein 'De Biezen- De Hagen', het betreft immers een conserverend plan. Vanuit de Wgh bezien doen zich dan ook geen problemen voor. Bij nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone dient als vanzelfsprekend wel getoetst te worden aan de betreffende grenswaarden.

4.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze Wet staat onder hoofdstuk 5.2: luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. Ter uitwerking van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen van belang:

- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (nibm);
- Besluit gevoelige bestemmingen;
- Regeling niet in betekenende mate;
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit;
- Regeling projectgerichte saldering;

Van belang voor deze ontwikkeling zijn het Besluit nibm en de onderliggende Regeling nibm en de Regeling beoordeling. Het Besluit nibm bepaalt dat een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie luchtvervuiling als deze minder dan 3% van de grenswaarde, ofwel 1,2 microgram per m³, bijdraagt. Als een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt kan de toetsing aan de grenswaarden achterwege blijven. Een hulpmiddel voor de toepassing hiervan is de regeling niet in betekende mate. In de ministeriële regeling is vastgelegd dat in geval van één ontsluitingsweg de realisatie van 1.500 woningen of minder niet in betekende mate bijdraagt en bij voorbaat wordt voldaan aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit. Indien een ontwikkeling niet bestaat uit een van de activiteiten, zoals genoemd in de Regeling niet in betekenende mate, zijn mogelijk berekeningen nodig. Daarnaast zijn ook berekeningen vereist als de ontwikkeling wel in betekenende mate bijdraagt. In deze situaties zijn de regels van de Regeling beoordeling luchtkwaliteit van toepassing.

Het Besluit nibm bevat echter een anticummulatieregeling. Deze anticummulatieregeling stelt dat indien er meerdere verschillende plannen worden gerealiseerd en de verkeersafwikkeling plaatsvindt over dezelfde wegen er een luchtkwaliteitonderzoek moet worden uitgevoerd. De bijdrage hiervan zal moeten worden getoetst aan de nibm grens.

Sinds augustus 2009 is het NSL (Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit) in werking. Het NSL heeft tot doel om de concentraties luchtvervuiling voor 2015 te laten voldoen aan de wettelijke grenswaarden en biedt de mogelijkheid om projecten die in betekenende mate bijdragen op te nemen, zodat deze doorgang kunnen vinden.

In het verlengde van een goede ruimtelijke ordening is per 16 januari 2009 het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Dit Besluit ziet erop toe dat gevoelige groepen niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling nabij provinciale en rijkswegen. Voorzieningen voor langdurig verblijf bedoeld voor ouderen, kinderen en zieke personen zijn aangemerkt als gevoelige bestemmingen. Woningen zijn hierbij niet als gevoelige bestemming aangemerkt.

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht is een luchtkwaliteitsonderzoek opgesteld, 'Bestemmingsplan de Kom, onderzoek naar de luchtkwaliteit' (maart 2008, kenmerk/2ZC35003) genaamd, waarin de concentraties stikstofdioxide en fijn stof voor het plangebied 'Kom Vianen' zijn berekend en getoetst aan de Wet luchtkwaliteitseisen. Hierbij is gebruik gemaakt van het rekenmodel ISL2, welke conform standaardrekenmethode 2 geschikt is voor grote vrijliggende wegen met bebouwing op meer dan 30 meter afstand en het CARI model voor de binnenstedelijke wegen met bebouwing op korte afstand van de weg. Het rapport is als bijlage bij deze plantoelichting toegevoegd.

Geconcludeerd wordt dat de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof in het plangebied worden overschreden. Omdat in bovengenoemd onderzoek is uitgegaan van de autonome situatie, dus zonder toekomstige ontwikkelingen, is geconcludeerd dat het vaststellen van het bestemmingsplan geen effect heeft op de luchtkwaliteit.

Nieuwe ontwikkelingen

De gemeente is echter voornemens een ontwikkeling op te nemen in het bestemmingsplan. Dit betekent dat gemotiveerd moet worden of deze ontwikkeling in betekenende mate bijdragen aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof.

Het betreft de ontwikkeling van het Educatief plein waarvoor het volgende kan worden opgemerkt. Verwacht wordt dat de verkeerstoename als gevolg van deze nieuwe ontwikkeling maximaal 439 verkeersbewegingen per etmaal bedraagt. Uitgaande van de Handreiking niet in betekenende mate wordt een verkeerstoename van 439 verkeersbewegingen aangemerkt als zijnde niet in betekenende mate en kan toetsing aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof achterwege blijven.

Daarnaast is op 16 januari 2009 het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken.

Hoewel de beoogde ontwikkeling van het Educatief plein een aantal gevoelige bestemmingen bevat (o.a. basisonderwijs en kinderopvang), zijn er geen provinciale en rijkswegen op korte afstand (respectievelijk 50 en 300 meter) gelegen. Hierdoor wordt voldaan aan het Besluit gevoelige bestemmingen.

Conclusie

Onderkend wordt dat het bovengenoemde luchtkwaliteitsonderzoek van de Milieudienst uit april 2008 niet helemaal actueel (meer) is, aangezien in het

plangebied een nieuw ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het plan wordt echter aangemerkt als 'niet in betekende mate'. Het luchtkwaliteitonderzoek is echter toch als bijlage bij de plantoelichting opgenomen omdat de inzichten in de luchtkwaliteit inmiddels zijn veranderd en de concentraties stikstofdioxide en fijn stof in werkelijk lager zijn dan verwacht in dit luchtkwaliteitsonderzoek. Het rapport kan worden aangemerkt als een conservatieve benadering. Met andere woorden, als de luchtkwaliteit in dit onderzoek voldoet aan het wetgevende kader dan wordt er ook voldaan het wetgevende kader in een nieuw onderzoek.

4.4 Externe veiligheid

Algemeen

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

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

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. De $PR 10^{-6}$ is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.
- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht). De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, dus ook als de OW niet wordt overschreden.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen.

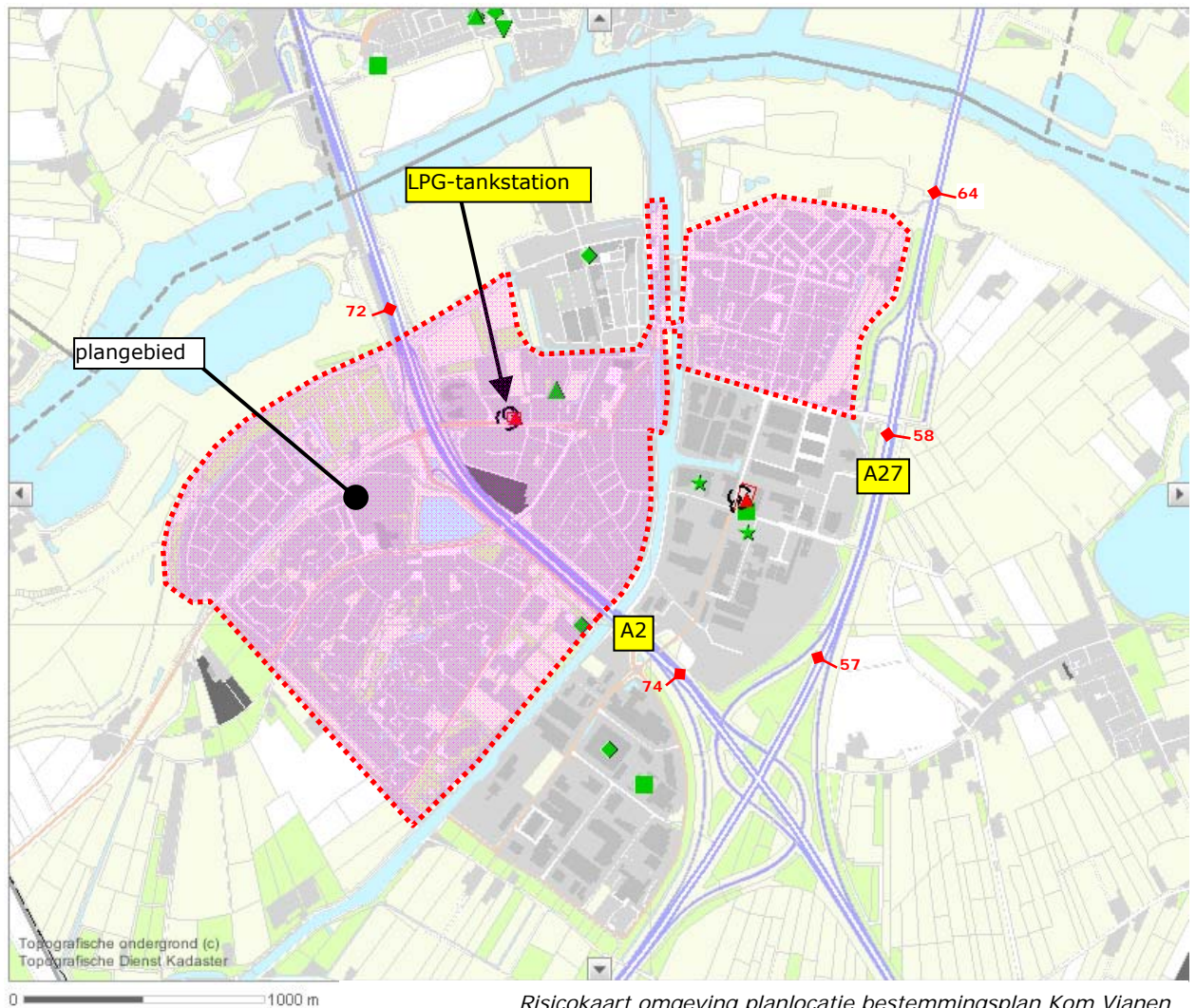
De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), de zogenaamde mobiele bronnen, het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor stationaire inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.). Hiervoor geldt het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (in combinatie met de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen) dat in oktober 2004 van kracht is geworden.

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht is een inventarisatie van de externe veiligheidssituatie t.b.v. het voorliggende bestemmingsplan uitgevoerd. Dit onderzoek maakt deel uit van het 'Milieuadvies bestemmingsplan De Kom (11 november 2009) dat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd. De bevindingen worden in onderstaande samengevat.

Risicovolle inrichtingen

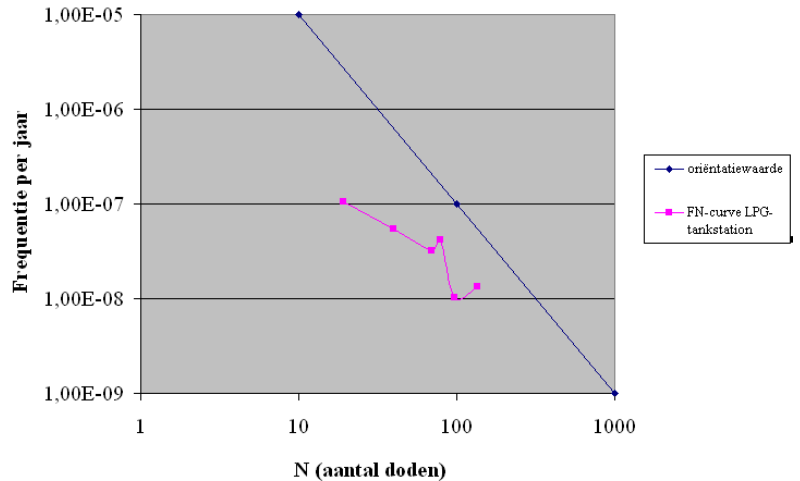
Binnen het plangebied is een risicovolle inrichting aanwezig, te weten het LPG-tankstation (Total Vinxwaard) aan de Prins Bernhardstraat 49, zie bijgaande figuur). Voor het plaatsgebonden risico (grenswaarde $PR=10^{-6}$)



Risicokaart omgeving planlocatie bestemmingsplan Kom Vianen
Bron: Milieudienst Zuidoost-Utrecht

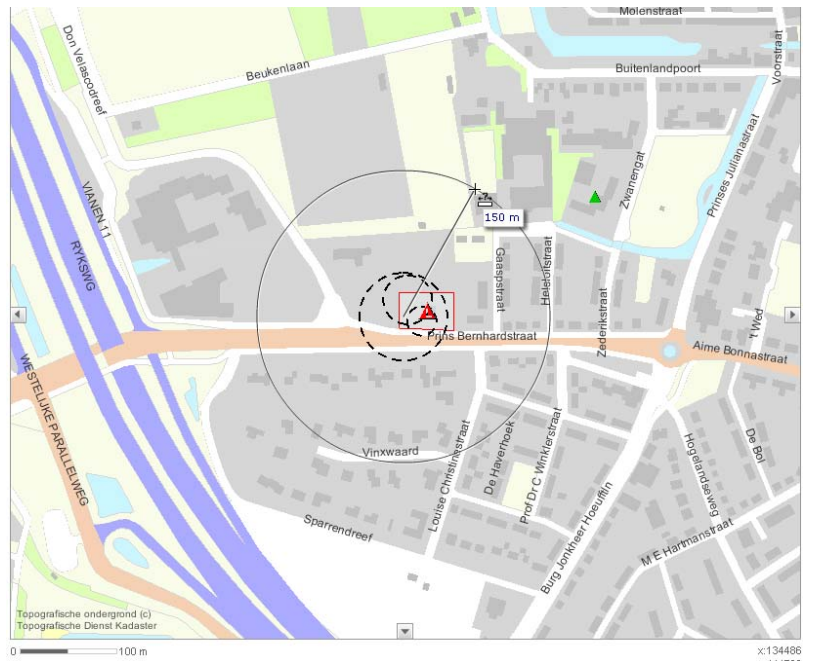
geldt een veiligheidscontour van 35 meter. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn of geprojecteerd worden. Dit is ook niet het geval zodat aan de grenswaarde wordt voldaan.

Voor het groepsrisico beslaat het invloedsgebied een cirkel met een straal van 150 meter vanaf het vulpunt van de LPG-installatie. Hoewel er in voorliggend bestemmingsplan binnen het invloedsgebied geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, heeft de Milieudienst Zuidoost-Utrecht in het kader van het recent vastgestelde bestemmingsplan Varkenswei aan de hand van het Stappenplan groepsrisicoberekening LPG tankstations (RIVM, versie december 2007) het groepsrisico vanwege het LPG-station aan de Prins Bernhardstraat 49 berekend. Deze berekening gaat uit van een situatie waarbij het tankstation wordt bevoorraad door een LPG-tankauto, die niet is voorzien van een hittewerende coating, als bedoeld in het LPG Convenant. Dit is in feite een "worst case" berekening, aangezien het groepsrisico lager uitvalt als de tankauto's wel van hittewerende coating zijn voorzien (wat in principe na 2010 het geval moet zijn).

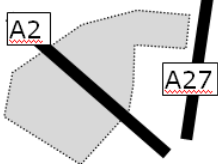


FN-curve LPG-tankstation in relatie tot de oriënterende waarde
Bron: Milieudienst Zuidoost-Utrecht

Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Aan de hand van de berekening blijkt dat het GR maximaal 0,26 maal de oriëntatiewaarde bedraagt. Een en ander is in bijgaande figuur grafisch weergegeven, waarbij het groepsrisico (paarse curve) in relatie tot de oriëntatiewaarde (zwarte lijn) staat. Alleen als de paarse curve boven de zwarte lijn ligt is sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde, wat niet het geval is.



Detailkaart omgeving LPG-tankstation aan de Prins Bernhardstraat 49
Bron: Milieudienst Zuidoost-Utrecht

	wegvak	veiligheids- zone	plasbrand- aandachts- gebied	PR 10 ⁻⁷ contour	GF3 huidig	GF3 plafond
	A-2	n.v.t.	nee	95 m.	792	3000
	A-27	6 m.	ja	n.v.t.	3888	5832



Basisgegevens vervoer gevaarlijke stoffen
Bron: Milieudienst Zuidoost-Utrecht

Vervoer gevaarlijke stoffen

Langs en door het plangebied lopen de Rijkswegen A2 en A27. Deze wegen maken deel uit van het 'Basisnet Weg' voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Begin 2009 zijn de eindvoorstellen over de risico's van het Basisnet vastgelegd in het document "Voorstel Basisnet Weg – eindrapportage" (Arcadis, nr. 141223/EA9/001/000494/sfo, 17 februari 2009). Vanaf het moment waarop het Basisnet Weg definitief zal zijn vastgesteld, moet de risicobeoordeling voor deze rijkswegen daarop gebaseerd zijn. Aangenomen mag worden dat bij de definitieve vaststelling geen significante wijzigingen zullen optreden ten opzichte van de uitgangspunten in deze eindrapportage. Daarom is hierop voor de risicobeoordeling voor het plangebied geanticipeerd. Uit de gegevens van het "Voorstel Basisnet Weg – Eindrapportage" zijn de navolgende basisgegevens te herleiden.

De *veiligheidszone* is gedefinieerd als een bepaalde zone langs de weg, gemeten vanaf de weg, waarbinnen geen *nieuwe* kwetsbare objecten zijn toegestaan. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn hier alleen in uitzonderingsgevallen toegestaan (zie hiervoor de regelgeving in het Besluit transport externe veiligheid).

De veiligheidszone wordt begrensd door de PR-max contour. Dit is de PR 10⁻⁶ contour gebaseerd op het risico van de maximaal aanvaardbare vervoersintensiteit. De PR- max vormt dus ook de grens voor de gebruiksruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het *plasbrandaandachtsgebied* (PAG) is het gebied tot 30 meter van de weg, gemeten van de rechterraand van de rechterrijstrook. Binnen dit gebied moet bij realisering van kwetsbare objecten middels een verantwoordingsplicht rekening gehouden worden met de effecten van een plasbrand.

De veiligheidszone van de A27 reikt niet tot buiten het asfalt. Dat geldt wel voor het PAG van 30 meter, maar door plaatselijk verhoogde ligging van de

A27 (overspanning Lek) en door de aanwezigheid van in- en uitvoegstroken (afrit 27) reikt het PAG niet tot buiten het talud van de A27 en vormt dus geen belemmering.

Groepsrisico

Voor de beoordeling van het groepsrisico wordt bij het Basisnet Weg onderscheid gemaakt tussen wegvakken met of zonder een veiligheidszone.

Wegvakken met een veiligheidszone (de A27)

In de rapportage over het Basisnet Weg is geconcludeerd dat het groepsrisico vanuit het vervoer wordt bepaald door de vervoerscategorie GF3 (brandbaar gas) als maatgevende indicator. Ook is geconcludeerd dat sturing op het plaatsgebonden risico van 10^{-6} toereikend is om zowel te voldoen aan de gebruiksruimte voor het vervoer als ook voor de beheersing van de hoogte van het groepsrisico voor wat betreft de vervoerszijde.

De monitoring van het RO-deel van het groepsrisico valt onder verantwoordelijkheid van de gemeente.

Bij de berekening van het GR moeten naar keuze de huidige en/of de maximale GF3-intensiteit worden toegepast. Het GR-aandachtsgebied strekt zich uit tot 200 meter vanuit de wegas.

Wegvakken zonder veiligheidszone (de A2)

Voor deze wegvakken is sturing op de PR 10^{-6} niet voldoende voor het beheersen van de vervoerscomponent van het groepsrisico. Uit berekeningen is gebleken dat in deze gevallen bij een vervoersgroei totdat er een PR 10^{-6} ontstaat, zelfs met lage bebouwingsdichtheden overschrijdingen van de oriënterende waarde kunnen optreden. Daarom is voor deze wegvakken sturing op PR 10^{-7} noodzakelijk. De PR 10^{-7} contour wordt nagenoeg volledig bepaald door de vervoerscategorie GF3 (brandbaar gas, i.c. LPG). Daarom zullen voor wegen zonder veiligheidszone plafonds voor het GF3-vervoer gelden.

Voor het RO-deel van het groepsrisico moeten ook hier de eerder genoemde GF3 referentiewaarden gebruikt worden. Ook hier strekt het aandachtsgebied zich tot 200 meter uit.

Uit een berekening met het rekenmodel RBM-II voor het risico van de A2, op basis van het maximale vervoersscenario, blijkt dat er geen plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar aanwezig is. De contour voor PR= 10^{-7} is berekend op 79 meter. Dat ondersteunt de contour van 95 meter die vanuit het Basisnet voor de A2 geldt. Het groepsrisico is verwaarloosbaar klein (minder dan 0,01 maal de oriënterende waarde).

Het is aannemelijk dat ook na toekomstige RO-ontwikkelingen het groepsrisico kleiner dan 0,1 maal de oriënterende waarde zal blijven. Daarom hoeft het groepsrisico niet nader te worden verantwoord.

4.5 Bodem

Algemeen

Voor het plangebied 'Kom Vianen' is van belang dat wettelijk (via de bouwverordening) geregeld is dat eventuele nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om

deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit (zoals o.a. het Educatief Plein) of bestemmingswijziging de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN5740) in beeld te worden gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn.

Relatie met het plangebied

Het vooraf uitvoeren van een bodemonderzoek voor het gehele plangebied, i.c. voor vaststelling van voorliggend bestemmingsplan, wordt in verband met het consoliderende karakter van het bestemmingsplan niet zinvol geacht. Wel is door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht een aanvullend bodemadvies opgesteld waarin de bekende verontreinigde locaties in beeld zijn gebracht. Dit advies (kenmerk ZHC11000) is als bijlage bij deze plandoelverklaring gevoegd.

Geconcludeerd wordt dat in het gehele plangebied lichte tot matige verontreinigingen met lood en PAK kunnen worden aangetroffen in de toplaag van de bodem. Deze 'diffuse' verontreiniging komt door o.a. het neerslaan van uitlaatgassen van verkeer en industrie en doordat vroeger asfalten van kolenkachels veelal in tuinen werden gelegd. Ook het (vroegere) gebruik van ondergrondse tanks kan tot bodemverontreiniging hebben geleid. Daarnaast is de bodem op, onder en rondom (voormalige) bedrijfslocaties in veel gevallen verontreinigd geraakt door opslag, overslag, morsen, calamiteiten, maar ook door doelbewuste lozings in het verleden.

Ook is een overzicht opgenomen van alle bij de Milieudienst bekende locaties binnen het plangebied waarvan de bodem (mogelijk) verontreinigd is en waar in geval van nieuwe ontwikkelingen (eventueel) vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd.

Nieuwe ontwikkelingen

Voor de nieuwe ontwikkeling die in het bestemmingsplan die bij recht mogelijk worden gemaakt (educatief plein/ brede school) kan het volgende worden opgemerkt.

In april 2009 is door de Milieudienst, in opdracht van de gemeente Vianen, een bodemonderzoek uitgevoerd voor het 'educatief plein Vijfheerenlanden' (verkennend bodemonderzoek Educatief Plein Vijfheerenlanden (ong.) Vianen, P&J Milieu BV, 0914201A, 23 april 2009).

Geconcludeerd is dat binnen de onderzoekslocatie ten hoogste lichte verontreinigingen zijn aangetroffen in de grond en het grondwater. Deze verontreinigingen geven geen aanleiding tot nader bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van het Educatief Plein is daarmee geschikt voor het beoogde doel (nieuwbouw).

4.6 Wateraspecten

Algemeen

Om waterbeheer en ruimtelijke ordening goed op elkaar af te stemmen is de watertoets ontwikkeld. Met deze watertoets moet duidelijkheid worden geboden over de randvoorwaarden die gelden voor ruimtelijke en/of stedenbouwkundige aanpassingen ten opzichte van het oppervlakte- en grondwater in het plangebied en omgeving. Zo dient bij de aanleg van nieuw

verhardoppervlak o.a. inzicht geboden te worden hoe wordt omgegaan met de opvang van hemelwater.

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

De belangrijkste uitgangspunten zijn verwoord in de door het waterschap opgestelde rapporten 'Bestuurlijke notitie watertoets' en 'Handreiking watertoets'. Aan de hand van een viertal thema's wordt aangegeven hoe de waterdoelen worden gediend en wat de gevolgen zijn voor de waterhuishouding, te weten:

1. Waterneutraal inrichtingen;
2. Schoon inrichten;
3. Veilig inrichten;
4. Bijzondere wateren en voorzieningen.

Naast de waterdoelen is het van belang dat ook rekening wordt gehouden met beheer en onderhoud van het watersysteem en de dijken.

In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak in risicogebieden moet worden gecompenseerd met extra waterberging. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen. Ook bestaat er de mogelijkheid om het water af te voeren via de bestaande watergangen.

Daarnaast heeft de gemeente Vianen een aantal algemene eisen voor nieuwbouw- en renovatie projecten opgesteld. Bij nieuwbouw wordt altijd uitgegaan van een verbeterd gescheiden of zelfs volledig gescheiden stelsel waarbij gestreefd wordt naar het maximaal afkoppelen van schoon verhard oppervlak.

Ten aanzien van de afvoer van schoon (niet bedrijfsmatig) hemelwater wordt de volgende prioritering gehanteerd:

1. Zo veel mogelijk infiltratie in de bodem;
2. Indien geen infiltratie mogelijk is zoveel mogelijk hemelwater vasthouden binnen het plangebied;
3. Eventueel hemelwater vasthouden buiten het plangebied;
4. Indien geen of onvoldoende berging mogelijk blijkt te zijn: afvoeren via oppervlakte water;
5. Alleen als het echt niet anders kan afvoeren naar de zuiveringsinstallatie.

Bij nieuwbouw of renovatie dient vanaf de woning/bedrijfspannd tot aan de erfafscheidingsgrens altijd gescheiden te worden aangelegd. Bij kleine inbreidingslocaties in stedelijk gebied met een gemengd stelsel kan worden afgeweken van de bovengenoemde prioritering. Dit dient in voorkomende gevallen vooraf te worden afgestemd met de afdeling Beheer Openbare Ruimte van de gemeente en de waterkwaliteitsbeheerder.

Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen

Riolering

In z'n algemeenheid kan worden opgemerkt dat in de huidige situatie van het plangebied verschillende typen rioolstelsels aanwezig zijn: ca. 1/3 gemengd systeem, 1/3 droogweerafvoer (DWA), 1/3 hemelwaterafvoer (HWA). Bij rioolvervanging wordt gekeken in hoeverre een gemengd stelsel kan worden afgekoppeld.

Waterkeringen

Rond de dijken van de rivier de Lek, een primaire waterkering, is een zone aanwezig waarop de Keur van toepassing is. De zone bestaat uit een 'kernzone' (dat is eigenlijk de dijk zelf) en een 'beschermingszone' (een strook aan twee kanten langs de dijk). Deze zones moeten doelmatig beheer en onderhoud mogelijk maken en voorkomen dat er op of aan de dijk activiteiten plaatsvinden die de veiligheid van de dijk kunnen schaden. Ook moeten ze er voor zorgen dat er ruimte vrij blijft voor toekomstige dijkverbetering. Dit kan tot gevolg hebben dat de dijk breder wordt, en dus meer ruimte inneemt dan nu het geval is.

Ook ligt langs het Merwedekanaal aan beide zijden een boezemwaterkering.

Ter bescherming van de dijken en kades is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering opgenomen, waarbinnen alleen met toestemming van het waterschap mag worden gebouwd of aangelegd. Deze bestemming gaat in conflicterende situaties dus voor op de onderliggende bestemming.

Grondwater

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Wel ligt het plangebied voor een deel in een milieubeschermingsgebied voor grondwater zoals dat is vastgelegd in de provinciale milieuverordening. Het grondwater ter plaatse dient als bron voor de lokale drinkwatervoorzieningen. Om de kwaliteit hiervan te waarborgen zijn er aanvullende regels gesteld om het grondwater te beschermen, en dan vooral de afdekkende laag van het watervoerende pakket. Afhankelijk van de betrokken zone geldt een lichter of zwaarder beschermingsregime.

Het plangebied valt (deels) in een zogenaamde boringsvrije zone. Dit is een ruime zonering rondom de grondwaterwinning. Ter bescherming van het toekomstige drinkwater is het in deze zone verboden om zonder vergunning/toestemming van Gedeputeerde Staten handelingen te verrichten die de deklaag kunnen beschadigen. Dit betekent dat putten slaan of gaten maken (het roeren van de bodem) dieper dan 2,5 meter zonder meer niet is toegestaan. Hierop is in planregels van dit bestemmingsplan een algemene bepaling opgenomen. Aanvullende regels van de Provinciale Milieuverordening zijn niet van toepassing.

Ontwikkelingen

Dit bestemmingsplan is in hoofdzaak een behoudend plan en bevat geen grote wijzigingen in de verharding en groenstructuren. De bestaande waterlopen en

groenstructuren zijn overeenkomstig de bestaande situatie als respectievelijk 'Water' en 'Groen' bestemd.

Uitzondering hierop vormt het beoogde Multifunctioneel Centrum, gelegen aan de waterplas Helsdingen. Om deze ontwikkeling (op termijn) mogelijk te maken is een deel van de plas Helsdingen gedempt. Het hemelwater van de verharde oppervlakken zal worden afgevoerd naar de plas Helsdingen. De plas zal tevens voorzien in de waterberging voor het MFC. Zoals reeds in de inleiding van voorliggend bestemmingsplan is aangegeven is voor deze ontwikkeling reeds een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 van de 'oude' WRO afgerond. In dat kader is tevens een watertoets uitgevoerd waarbij ook het waterschap Rivierenland nauw betrokken is geweest.

Daarnaast wordt in het gebied Helsdingen een herstructurering beoogd. Deze ontwikkeling wordt in een separaat bestemmingsplan mogelijk gemaakt. De watercompensatie als gevolg van deze ontwikkeling vindt echter voor een deel in voorliggend bestemmingsplan 'Kom Vianen' plaats. In overleg met het waterschap Rivierenland wordt ten noorden van het gebied Helsdingen een oppervlak van 3000 m² voor waterberging ingericht. Hiertoe wordt de bestaande waterpartij tussen het Oosterlicht College en de Bentz Berg doorgezet en wordt er 2000 m² ten noorden van de Bentz Berg gerealiseerd (zie bijgaande figuur). Hiervoor dient een duiker aangelegd te worden onder de Bentz Berg door. De waterberging wordt ter plaatse met de bestemming 'Water' vastgelegd. De beoogde ontwikkeling van het Educatief Plein heeft geen extra verharding van het oppervlak tot gevolg. In de bestaande situatie is het her in te richten terrein al volledig verhard.



Watercompensatie als gevolg van de herstructurering Helsdingen

4.7 Ecologie

Algemeen

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

Toets in het kader van gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet kent drie typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden;
- Beschermde natuurmonumenten;

- Gebieden die de Minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn).

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn. Het plangebied is geen aangewezen beschermd gebied in de zin van de Natuurbeschermingswet.

Wel is een deel van het plangebied aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur, zoals dat reeds in paragraaf 3.1 is aangegeven. Het betreft het natte Viaanse Bos (griend) dat deel uitmaakt van een groter aaneengesloten natuurgebied van schrale graslanden en natte bossen, welke belangrijk zijn voor vogels, planten en zoogdieren.

Voor ingrepen die mogelijk de natuurwaarden van de EHS aantasten, geldt het principe "Nee-tenzij". Bij nieuwe ontwikkelingen binnen of in de directe nabijheid van de EHS zal derhalve getoetst moeten of de ontwikkeling een significant effect heeft op de bestaande natuurwaarden.

Aangezien in voorliggend bestemmingsplan de bestaande situatie uitgangspunt is, gelden er geen beperkingen vanuit de gebiedsbescherming. Daarbij worden de groenstructuren binnen het plangebied middels de bestemming 'Groen' vastgelegd. Ook de natuurwaarden van het Viaanse Bos, bestaande uit grienden, peppels, elzen- en essenhakhout, worden overeenkomstig de bestaande situatie bestemd door ter plaatse de bestemming 'Natuur' op te nemen. De wens van het Utrechts Landschap om dit gebied op termijn te transformeren naar een gemengd vochtig loofbos met bijbehorende flora en fauna doet daar niets aan af.

Toets in het kader van soortenbescherming

De toets in het kader van soortenbescherming is met de wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet (1 juli 2002) wettelijk vastgelegd.

Bij elk plan dat ingrijpt op standplaatsen van planten of verblijfplaatsen van dieren, dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten, die met name genoemd zijn in de Flora- en faunawet.

In deze wet worden beschermde soorten in drie beschermingscategorieën ingedeeld.

Categorie 1	algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2).
Categorie 2	soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.
Categorie 3	zeldzame soorten, Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels). Altijd moet ontheffing aangevraagd worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan alle volgende criteria: én - er sprake is van een in de wet genoemd belang én - er geen alternatieven zijn én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet).

Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het

daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het ministerie van LNV. De afweging van het belang van rode lijstsoorten vindt plaats in het spoor van de ruimtelijke ordening.

De Flora- en faunawet hoeft slechts in een bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. Op basis van een globale beschrijving en beoordeling van de aanwezige waarden kan de waarschijnlijkheid van het verkrijgen van een ontheffing worden beoordeeld. Bestaand bebouwd gebied (vigerende bestemmingen met woondoeleinden, bedrijfsdoeleinden e.d.) kan buiten beschouwing worden gelaten, bijvoorbeeld bij actualisering van bestemmingsplannen. Dit geldt echter niet voor (inbreiding)locaties waar de invulling drastisch verandert. Dit betekent dat voor nieuwe woningbouw, bedrijvigheid en infrastructuur de aanwezige waarden (soorten) moeten zijn geïnventariseerd en de effecten moeten worden beoordeeld.

Relatie met het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan beslaat hoofdzakelijk de bestaande bebouwing in de kern Vianen.

In het gebied worden slechts één nieuwe ontwikkeling bij recht mogelijk gemaakt, waarvoor nu nog geen planologische titel is, te weten de ontwikkeling van het Educatief plein in Vijfheerenlanden.

De locatie maakt geen deel uit van een Natura 2000 gebied of beschermd natuurmonument of andere gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur. Ook in de directe omgeving liggen geen Natura 2000 gebieden of beschermde natuurmonumenten

Het terrein waar het Educatief plein beoogd wordt ligt midden in de wijk Vijfheerenlanden en is volledig verhard. In dit kader wordt er vanuit gegaan dat op die locatie geen beschermde flora en/of fauna aanwezig is, danwel naar verwachting voorkomt. Een (vooraf) uit te voeren flora- en faunaonderzoek wordt derhalve niet nodig geacht.

4.8 Archeologie

Algemeen

Nederland heeft als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van

archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

Archeologie in plangebied

De verwachte en bekende archeologische waarden in het plangebied zijn aangegeven op de Archeologische Beleidsadvieskaart.

Het plangebied ligt voor een groot deel in de 'zone met middelhoge verwachting' en 'zone met hoge verwachting', zoals weergegeven op de 'Archeologische beleidsadvieskaart'. De ligging van het plangebied op en nabij de van oudsher aanwezige stroomruggen en oeverwallen die vanaf de Romeinse tijd geschikt zijn geweest voor bewoning spelen hierbij een belangrijke rol.

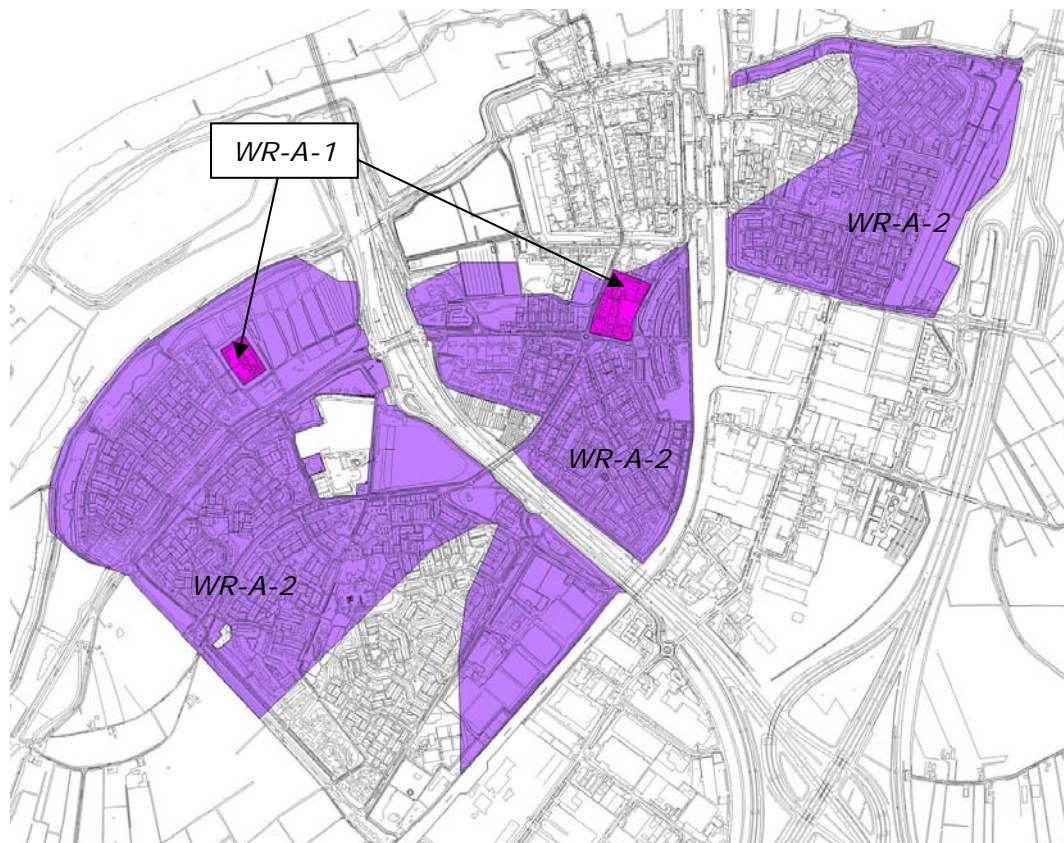
In voorliggend bestemmingsplan zijn deze gebieden op de plankaart met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie-2" aangewezen. Dit betekent dat voor bodemingrepen beneden de bouwvoor (0,30 m-Mv) nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat voor activiteiten waarvan de bodemverstoring of de bebouwing een oppervlak van 30 m² of minder beslaat, geen onderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

Daarnaast ligt er in het gebied een tweetal zogenaamde AMK-terreinen. Een AMK-terrein is een gebied die op de Archeologische MonumentenKaart is aangeduid waarvan bekend is dat zich er archeologische resten bevinden. Bij grondwerkzaamheden in 1969 zijn ten zuiden van de historische binnenstad, ter hoogte van de Prinses Julianastraat en de Aimé Bonnastraat, fundamente van een achthoekig kasteel met muren tot 1.90 meter dik aangetroffen. Deze muren liggen ongeveer 50 cm beneden het maaiveld. Het kasteel had een diameter van 32 meter. De muren reikten tot 2,5 meter diep. Het geheel werd door een 14^e eeuwse gracht omgeven. Het kasteel werd in 1370 afgebroken en verplaatst naar de huidige locatie in Vianen, kasteel Batestein (Monumentnummer 6760).

Een tweede AMK-terrein (Monumentnummer 10519) ligt nabij het Viaanse Bos in het noordwesten van het plangebied. Het betreft een rechthoekig terrein met daaromheen een gracht waar 'Lusthuis Amaliastein' gestaan heeft. Amaliastein is gebouwd in ca. 1560 als buitenverblijf. In de 17^e eeuw werd het huis verbouwd, waarna het in 1814 is gesloopt. Voorafgaand aan de herinrichting van het terrein als park/speelterrein is door bureau RAAP een rapport opgesteld. Uit dit rapport blijkt dat in de bodem resten uit twee bouwfases aanwezig zijn. Van de eerste bouwfase resten nog enkele diepere grondsporen en wat archeologisch materiaal in een dunne laag aan de oostzijde van het terrein. Van de tweede bouwfase, die zich meer in het midden van het terrein, iets ten zuiden van de huidige toegangsweg bevindt, resten mogelijk nog enkele puinwaaiers en uitbraaksleuven, en heel misschien muurresten.

Hoewel deze AMK-terreinen niet wettelijk beschermd zijn, genieten ze in het bestemmingsplan wel bescherming door de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1". Dit betekent dat de aangewezen gronden, behalve



Archeologische bescherming in het bestemmingsplan 'Kom Vianen' met dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-1' en 'Waarde-Archeologie-2'

voor de daar voorkomende bestemming, primair bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van beschermde archeologische monumenten. Voor bodemingrepen beneden de bouwvoor (0,30 m-Mv) moet nader archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Nieuwe ontwikkelingen

In het kader van de beoogde nieuw ontwikkeling in het bestemmingsplan (educatief plein/ brede school) die bij recht mogelijk wordt gemaakt kan het volgende worden opgemerkt.

De planlocatie ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. In dit kader is door ADC ArcheoProjecten een archeologisch onderzoek opgesteld, te weten "Vijfheerenlanden te Vianen (gemeente Vianen) Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend en karterend booronderzoek (ADC Rapport 1648, oktober 2008). Hoewel de status van de rapportage 'concept' betreft, is het rapport beoordeeld door het bevoegd gezag en kan als definitief worden beschouwd (zie brief van de gemeente Viaben 'Vaststellen Rapportage Vijfheerenlanden' , 7 november 2008 (kenmerk: SOP/CJ/BRF1/20897).

Geconcludeerd wordt dat er in het plangebied geen onverstoorde bodem aanwezig is. Als gevolg van in het verleden uitgevoerde bouwactiviteiten is het bovenste deel van de oeverafzettingen, en daarmee eventueel aanwezige archeologische waarden, opgenomen in de bouwvoor. Er zijn geen

archeologische waarden (meer) aanwezig in het plangebied en een aanvullend archeologisch onderzoek wordt daarom niet nodig geacht.

In het rapport wordt aangegeven dat niet volledig is uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Daarom wordt aanbevolen om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegde overheid, zoals aangegeven in de Monumentenwet.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen.

Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de herziene VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (april 2007) waarin een Lijst van bedrijfsactiviteiten is opgesteld die vervolgens is omgezet naar een 'Staat van inrichtingen en bedrijven'. Verschillende bedrijven zijn opgenomen in een tabel die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenoemde 'richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten', ook wel afstandentabel genoemd). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In de rapportage 'Bedrijven en Milieuzonering' worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in verschillende (milieu)categorieën. Uitgegaan wordt van 6 categorieën: van heel licht (milieucategorie 1) tot heel zwaar (milieucategorie 6). De categorisering betreft een indicatieve indeling, die is gebaseerd op een tweeledige invalshoek, te weten:

1. in de eerste plaats is uitgegaan van emissies die zich laten vertalen in een ruimtelijke maat, te weten emissies van geur, stof, geluid en gevaar;
2. in de tweede plaats is de indeling gebaseerd op een index die de aspecten verkeersaantrekkende werking en visuele hinder weergeeft. Voor bodemverontreiniging en luchtverontreiniging is met respectievelijk de letters B en L aangegeven of een bedrijfstype een verhoogde kans daarop geeft.

Richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten

De indeling van de bedrijven en bedrijfsactiviteiten is vastgelegd in de zogenaamde Richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten, waarin de diverse aspecten van de bedrijven en bedrijfsactiviteiten in normatief opzicht zijn weergegeven. Op grond van deze lijst kan een selectie worden gemaakt van de toe te laten bedrijfsactiviteiten op een terrein. De bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn aan de hand van de Standaardbedrijfsindeling (SBI-codering) in deze Richtafstandenlijsten opgenomen en wordt als bijlage bij de planregels van dit bestemmingsplan toegevoegd.

Per bedrijf wordt een waardering gegeven op de aspecten geur, stof, geluid en gevaar en wordt aangegeven wat de gewenste minimale afstand tot een gevoelige bestemming is.

Deze gegevens, met de op de diverse aspecten genoemde afstanden, leiden vervolgens tot de indeling in een milieucategorie van de betreffende bedrijfsactiviteit. Zoals reeds genoemd wordt uitgegaan van in totaal 6 (milieu)categorieën, waarbij binnen de milieucategorieën 3, 4 en 5 een differentiatie is aangebracht middels 'subcategorieën'.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

*Richtafstanden per milieucategorie
Bron: Bedrijven en Milieuzonering, VNG*

De genoemde afstanden in de tabel zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwoonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een rustig buitengebied. In de rapportage 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt de volgende definitie gehanteerd: *"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. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.*

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

Relatie met het plangebied

Het plangebied bestaat in hoofdzaak uit woongebieden die geen bijzondere menging van functies kennen. Voor deze gebieden wordt daarom uitgegaan van "rustige woonwijk" als basisomgevingstype.

In een aantal gebieden, zoals het winkelcentrum de Hagen, zijn echter wel meerdere functies toegestaan. Hiervoor is het reëel een afstandreductie te

hanteren. De genoemde richtafstanden uit de VNG brochure worden voor dergelijke gebieden met 1 afstandsstap gecorrigeerd.

Zoals genoemd wordt in het kader van de uitwerking van het Masterplan Vijfheerenlanden een zogenaamd Educatief Plein beoogd. Het Educatief Plein zal gaan bestaan uit onder andere een basisschool, een peuterspeelzaal, kinderopvang en buitenschoolse opvang, de vereniging beeldende kunst, een jongerencentrum, een wijkwinkel en een speel-o-theek. Tevens wordt een gymzaal en appartementen gerealiseerd. De VNG brochure geeft richtlijnen voor de afstand van dergelijke functies tot geluidsgevoelige objecten. Een belangrijke geluidsbron zijn buitenspelende kinderen, dit leidt steeds vaker tot geluidsklachten van omwonenden. Gezien het geluidsniveau ter plaatse, ten gevolge van de snelwegen A2 en (vooral) A27 geldt voor dit gebied een geluidsnorm (in het kader van het Activiteitenbesluit) van 50 dB(A). Als afstandscriterium voor geluid kan daarom uit worden gegaan van een gemengd gebied.

De aan te houden afstanden zijn in onderstaande tabel weergegeven waarbij de functies en de daarbij behorende afstanden zijn opgenomen. Voor alle functies betreft dit het aspect geluidhinder.

Bedrijfstype	Afstand (rustige woonwijk)	Afstand (gemengd gebied)
School	30 m	10 m
Sportzaal	50 m	30 m
Jongeren- /kinderenopvang	30 m	10 m
Buurtwinkel	10 m	0 m

Beoogde functies Educatief Plein en de bijbehorende richtafstanden uit de VNG brochure

Aangezien de school, het nieuwe schoolplein en de gymzaal op een kleinere afstand van 10 meter ten opzichte van de nieuwe bebouwing en voor een deel ten opzichte van de bestaande bebouwing zijn gepland, is nader (geluids)onderzoek nodig. Hierop is in mei 2009 een geluidsadvies opgesteld, waarin een compleet en actueel beeld van de geluidssituatie ter plaatse is weergegeven. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 4.1 (geluid) en bijlage 3 behorend bij het Milieuadvies Bestemmingsplan De Kom (11 november 2009) dat als bijlage bij de plantoelichting is gevoegd.

Geconcludeerd wordt dat extra aandacht geschonken dient te worden aan de ligging van de verschillende functies in het educatieve plein en de brede school ten opzichte van de bestaande en nieuwe woningen. De uiteindelijke bouwtechnische eisen zijn daarbij richtinggevend. In het kader van de bouwvergunning zal hiervoor een nader geluidsonderzoek moeten plaatsvinden. Hiervoor kan advies ingewonnen worden bij een akoestisch adviseur, in samenspraak met een geluidsspecialist van de Milieudienst.

Verder worden in het plangebied geen nieuwe activiteiten toegestaan die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige objecten (o.a. woningbouw) in de omgeving.

De bestaande bedrijvigheid wordt overeenkomstig de bestaande situatie bestemd. Concreet betekent dit dat ter plaatse een bestemming 'Bedrijf' (en 'Gemengd') wordt opgenomen waarin alleen bedrijfsactiviteiten in de laagste categorieën (1 en 2) mogelijk worden gemaakt. Door een relatie te leggen met de bij de planregels behorende Richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten wordt er voldoende afstand gehouden in relatie met de omliggende functies, onder andere wonen. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in het kader van de Wet milieubeheer van de betreffende bedrijven nadere eisen (maatwerkvoorschriften) gesteld kunnen worden.

4.10 Kabels en leidingen

In het noorden van het plangebied, vanaf de nutsvoorziening aan de Don Velascodreef, ligt een hogedruk aardgasleiding (diameter 6 inch, werkdruk 40 bar, diepte ca. 1 meter onder de grond maar varieert wel).

Het ministerie van VROM heeft veiligheidsafstanden vastgelegd die aangehouden moeten worden tussen een aardgastransportleiding en nieuwe bebouwing. Deze staan in de circulaire "zonering rondom hogedruk aardgastransportleidingen" (1984). Uitgangspunt van de regeling is dat het streven erop gericht dient te zijn om bestemmingen die voorzien in een regelmatig verblijf van personen, buiten de zogeheten toetsingsafstand te houden.

Voor de betreffende leiding bedraagt deze toetsingsafstand 20 meter (zie tabel 1 Circulaire). Daarnaast geldt er voor dergelijke leidingen een zogenaamde beschermingszone. Dit betekent dat er vanaf de leidingen aan weerszijden een minimale bebouwingsafstand geldt.

Aan de hand van tabel 4 van de Circulaire moet voor dergelijke leidingen nabij bebouwing en bijzondere objecten categorie I en II minimaal 4 meter in acht worden genomen. Hoewel er in de nabijheid van de aardgasleiding geen nieuwe functies beoogd worden is in voorliggend bestemmingsplan wel een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' opgenomen. Binnen de beschermingszone zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de gasleiding toegestaan.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het Ministerie van VROM doende is het externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen te vernieuwen. Verwacht wordt dat dit nieuwe beleid medio 2010 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. Hierin zal met name het (PR) plaatsgebonden- en (GR) groepsrisico een prominente rol gaan spelen. De nu geldende circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984" zal dan komen te vervallen. Volledigheidshalve worden de uitgangspunten en bevindingen in navolgende toegelicht.

Plaatsgebonden risicocontour

De plaatsgebonden risicocontour van 10-6 is een grenswaarde. Binnen deze contour mogen zich geen kwetsbare bestemmingen bevinden. Voor beperkt kwetsbare bestemmingen geldt een genuanceerder beleid. Hiervoor is deze contour een richtwaarde. Tussen de 10-5 en 10-6 contour mogen zich gemotiveerd beperkt kwetsbare bestemmingen bevinden.

Uit gegevens van de Gasunie is op te maken dat binnen het plangebied de onderhavige leiding geen PR overschrijding heeft.

Groepsrisico

In tegenstelling tot een berekening van het plaatsgebonden risico, dat enkel een eigenschap is van de leiding, is het groepsrisico juist een eigenschap van de leiding en de omgeving van die leiding. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid wordt geboden om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.

Wanneer uitgegaan wordt van het nieuwe externe veiligheidsbeleid worden de navolgende veiligheidsafstanden van de leiding aan de Don Velascodreef gehanteerd:

Leidingnr.	Diam.	Ontwerp druk	Belemmerde strook	1 % Letaliteitsgrens	100 % Letaliteitsgrens
W-518-05	6"	40	4 meter	70 meter	50 meter

Gegevens gasleiding, waarbij de afstanden ter weerszijden uit het hart van de leiding zijn gemeten.

Bron: Gasunie

1% letaliteitsgrens

De 1% letaliteitsgrens (9,8 kW/mZ-contour) is de uiterste grens waarbinnen beïnvloeding van het GR mogelijk is. Dit kan door een toename van bebouwing inclusief bewoning, maar ook door bijvoorbeeld een wijziging van een bestaande bestemming in een nieuwe waardoor meer bemensing mogelijk is.

100 % letaliteitsgrens

Binnen de 100% afstand is de invloed van de leiding zodanig groot dat toename van bebouwing en bewoning binnen deze afstand draagt sterk bij aan een verhoging van het GR.

Gelet op het consoliderend karakter van dit gedeelte van het bestemmingsplan en het feit dat er geen ontwikkelingen (direct of indirect) mogelijk zijn, is binnen dit gebied geen sprake van een toename van het groepsrisico.

Naast de gasleiding is er in het plangebied aan de Don Velascodreef een gasontvangststation (GOS) aanwezig. Hiervoor gelden tevens veiligheidsafstanden. Voor wat betreft de aan te houden veiligheidsafstanden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande gasontvangststations is het Activiteitenbesluit van de Wet Milieubeheer en de NEN 1059 "Eisen voor gasdrukregel- en meetstations met een inlaatdruk lager dan 100 bar" van toepassing.

Volgens artikel 3.12 van het Activiteitenbesluit, dient de minimale bebouwingsafstand voor "kwetsbare objecten" 15 meter en voor "beperkt kwetsbare objecten" 4 meter te bedragen bij stations met een capaciteit minder dan 40.000 m³/hr.

Aangezien er binnen de genoemde afstanden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, danwel mogelijkheden worden geboden voor het toestaan van (beperkt) kwetsbare objecten, doen er zich wat dat betreft geen problemen voor.

Tot slot is er in het plangebied een rioolpersleiding aanwezig. Ook deze leiding is tezamen met een beschermingszone van 2,5 meter aan weerszijden van de leiding middels een dubbelbestemming, 'Leiding – Riool', in het plan opgenomen.

5. PLANBESCHRIJVING

Het bestemmingsplan 'Kom Vianen' is in hoofdzaak een consoliderend bestemmingsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. De bestaande situatie staat centraal.

Een nieuw Educatief plein als uitwerking van het Masterplan Vijfheerenlanden, alsmede een nieuw Multifunctioneel Centrum (MFC) ten oosten van de Monnikendreef in het natuurbad, beter bekend als de plas Helsdingen, vormen hierop een uitzondering. Voor laatstgenoemde ontwikkeling is recentelijk een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 van de (oude) Wet op de Ruimtelijke ordening doorlopen, die in voorliggend bestemmingsplan wordt overgenomen. Zoals reeds in de inleiding van voorliggend bestemmingsplan is aangegeven heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het MFC in de huidige niet door te laten gaan. Aangezien de planologische afweging reeds in een eerder stadium heeft plaatsgevonden en is afgerond is deze ontwikkeling wel in het bestemmingsplan opgenomen.

In eerste instantie volgt een beschrijving van de algemeen voorkomende functies. Daarna sluit de planbeschrijving aan bij de deelgebieden die in dit bestemmingsplan worden onderscheiden:



Ligging deelgebieden Kom Vianen

1. Gebied 1: het noordoostelijk deel met daarin de woonwijk De Hagen;
2. Gebied 2: het middendeel, bestaande uit de woonwijken Hogeland, Zederik, Blankenborch en het gemengde gebied rond hotel Vianen;
3. Gebied 3: het zuidwestelijke deel, bestaande uit o.a. de woonwijken Amaliastein en Het Monnikenhof.

5.1 Functies en bestemmingen op hoofdlijnen

Verkeersbestemmingen

Een aspect dat deelgebied overschrijdend is, betreft de verkeersbestemmingen in het bestemmingsplan. Onderscheid is aangebracht in gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen/woonerven.

Gezien de doorgaande functie van eerstgenoemde wordt voor deze wegen de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Omdat de functie van de overige wegen veelal gericht is op het verblijf, parkeren, etc. wordt voor deze situaties uitgegaan van de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming worden de garageboxen die veelal op de 'koppen' van de rijenwoningen aanwezig zijn specifiek aangeduid middels de aanduiding 'garage'.

De rijkswegen A2 en A27 zijn buiten voorliggend bestemmingsplan gehouden. Beiden hebben zowel ruimtelijk als functioneel een grote invloed op de kern Vianen die in een nog op te stellen separaat bestemmingsplan tot uiting worden gebracht. Ook een eventuele aanpassing, c.q. verbreding zal in dit bestemmingsplan vorm moeten krijgen.

Groen

Zoals uit de beschrijving van de bestaande situatie blijkt, is er binnen de kern Vianen een samenhangende groenstructuur aanwezig die mede bepalend is

Plaats	Adres	Nederlandse naam boom	Wetenschappelijke naam boom
Vianen	Gaaspstraat 15	Paardekastanje	Aesculus hippocastanum
Vianen	Hogelandseweg 44	Plataan, libanon ceder	Platanus, Cedrus
Vianen	Lijnbaan 6	Paardekastanje	Aesculus hippocastanum
Vianen	Lijnbaan 6	Treurbeuk	Fagus sylvatica 'Pendula'
Vianen	Prins Bernhardstraat 47	Honingboom, Esdoorn	Sophora japonica, Acer pseudoplatanus 2x
Vianen	Prinses Julianastraat 27	Paardekastanje	Aesculus hippocastanum
Vianen	Prinses Julianastraat 15	Rode Beuk	Fagus sylvatica 'Atropurpurea'
Vianen	Sparrendreef 47	Goudreinet	Malus

Beschermwaardige bomen

voor de woonkwaliteit. Diverse laanbeplantingen worden afgewisseld met een grote hoeveelheid plantsoenen, speelvoorzieningen, etc. Om deze groenstructuur te waarborgen wordt de bestemming 'Groen' opgenomen.

Beschermde bomen

Verspreid in de gemeente Vianen komen verschillende beeldbepalende bomen voor die beschermd worden (zie bijgaande tabel). Voor deze bomen geldt een kapverbod in het kader van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). De beschermwaardige bomen mogen alleen gekapt worden onder bijzondere omstandigheden waarvoor een vergunning aangevraagd moet worden.

Hoewel de bescherming van de bomen buiten de strekking van het bestemmingsplan ligt, wordt gezien het beeldbepalende karakter hiervan wel melding gemaakt.

Water

Als vanzelfsprekend heeft het Merwedekanaal dat dwars door de kern Vianen loopt de bestemming 'Water' gekregen. Ter bescherming van de waterstaatkundige waarden is aan beide zijden van het kanaal een zogenaamde dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' opgenomen. Binnen deze zone is uitsluitend bebouwing ten dienste van de waterkering, waterhuishouding en waterstaat toegestaan. Ook het afgraven of ophogen van gronden, het beplanten met diepwortelende beplanting e.d. is zonder meer niet toegestaan. In overleg met het waterschap kan hiervoor eventueel een ontheffing worden verkregen. Deze dubbelbestemming is overigens ook van toepassing op de in het noorden van het plangebied gelegen Lekdijk en de in het westen gelegen Ringdijk/Middelwaard.

Naast het Merwedekanaal zijn er in de kern Vianen diverse waterlopen aanwezig die eveneens als 'Water' zijn bestemd.

Zoals ook al in voorgaand hoofdstuk is aangegeven, heeft in het waterbeleid de laatste jaren een omslag in het denken plaatsgevonden. Hierdoor wordt steeds meer belang gehecht aan het vasthouden en bergen van water in plaats van het snel en efficiënt afvoeren van water. Hierdoor is er naar de huidige maatstaven te weinig oppervlakte water binnen de bestaande kern van Vianen aanwezig. Bij een eventuele herinrichting van wijken zal derhalve rekening moeten worden gehouden met ruimere bergingsmogelijkheden.

5.2 Gebied 1 (De Hagen)

In bijgaande figuur is een uitsnede van de plankaart weergegeven. In hoofdzaak is het gebied consoliderend bestemd, afgestemd op de huidige situatie. Een uitzondering vormt de Titus Brandsmaschool in de



*Uitsnede plankaart:
deelgebied 1*

Vijfheerenlanden aan de Hoekenstraat (zie ontwikkelingen in navolgende). De overige twee bestaande scholen zijn opgenomen in de bestemming Maatschappelijk. De bestaande woningen zijn opgenomen in de overeenkomstige woonbestemming, waarbij de bestaande stedenbouwkundige structuur is vastgelegd in de bouwvlakken. De in hoofdstuk 2 omschreven ontwikkelingen in de Vijfheerenlanden "Masterplan Vijfheerenlanden e.o en Bouwstenen voor Vijfheerenlanden" zijn slechts ten dele verwerkt in dit bestemmingsplan. De reeds gerealiseerde projecten zijn logischerwijs positief bestemd. Hetzelfde geldt voor de plannen van het winkelcentrum en de plintwoningen tussen het Lafayette het Don-Jon complex (zie navolgende), waarvoor een planologische is opgesteld en afgerond.

De mogelijke ontwikkelingen ter plaatse van de Titus Brandsmaschool, beter bekend als Educatief Plein, zijn eveneens planologisch mogelijk gemaakt. Hiervoor worden momenteel diverse (milieu) onderzoeken opgesteld. De resultaten daarvan zullen in voorliggend bestemmingsplan worden verwerkt. De overige opties die in het masterplan naar voren zijn gebracht, zijn niet ver genoeg uitgewerkt voor een positieve bestemming. Gekozen is voor een consoliderende bestemming. Indien de verschillende deelprojecten meer richting realisering/uitvoering komen zullen deze via een planherziening tot stand worden gebracht.

Ontwikkelingen

Vijfheerenlanden

In het kader van de herstructurering van Vijfheerenlanden wordt een nieuwe inrichting van onder andere de middenzone voorgestaan en dan met name voor het winkelcentrum, het Paviloen en de aangrenzende basisschool.

De herinrichting van het winkelcentrum spitst zich vooral toe op een herprofilering van de detaillisten en een wijziging van de openbare ruimte. Ruimtelijk gezien worden geen grote veranderingen voorgestaan. Voornamelijk wordt alleen de bestaande luifel met 3 meter opgeschoven en met bebouwing opgevuld. Winkels op de begane grond met woningen daarboven blijft het uitgangspunt. Wel wordt een ruimere bestemming, 'Gemengd-1' voorgestaan zodat eventueel ook dienstverlening, lichte horeca en maatschappelijke voorzieningen



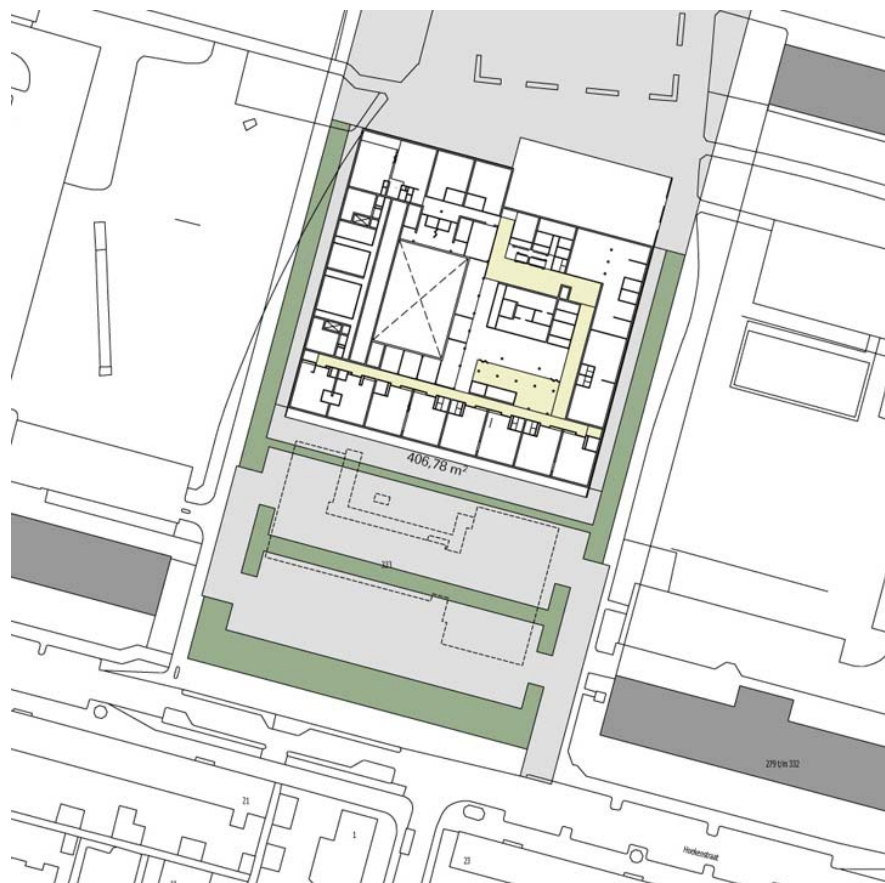
Herinrichting Winkelcentrum De Hagen
Bron: Derks Stedebouw b.v.

een plek kunnen krijgen. Op deze wijze ontstaat centraal in de wijk De Hagen een locatie waar verschillende voorzieningen mogelijk worden gemaakt.

Voor het gebied ten zuiden van het winkelcentrum De Hagen is een stedenbouwkundig programma van eisen opgesteld, als uitwerking van het masterplan Vijfheerenlanden (Stedenbouwkundig programma van eisen Vijfheerenlanden, Educatief Plein', Derks Stedenbouw b.v.). Uitgangspunt is een zogenaamd Educatief Plein waarin een basisschool, peuterspeelzaal, kinderopvang, buitenschoolse opvang, jongerencentrum, wijkwinkel e.d. worden voorgestaan.

Het totale ruimtelijk programma van eisen bedraagt ca. 3.000 m², waarbinnen naast de bovengenoemde functies ook een sportzaal van ca. 28 x 27 x 7 (b x d x h), 36 appartementen en uitbreiding van de school mogelijk wordt gemaakt. In een hiervoor opgestelde massastudie is het grondvlak eenvoudig (rechthoekig en vierkant) van opzet, waarbij rekening gehouden is met daglichttoetreding, toegankelijkheid, etc. Door het begane-grondvlak zo compact mogelijk te houden, wordt op maaiveldniveau de ruimtelijkheid zoveel mogelijk bewaard. Het ligt in de bedoeling dat de bovengelegen appartementen in kleine, afzonderlijke volumes worden vormgegeven. Door deze bouwvolumes te laten verschillen in bouwhoogte en richting ontstaat een ongedwongen beeld, waar tussendoor gekeken kan worden. Ten zuiden van het bouwvolume wordt ruimte gereserveerd voor 75 parkeerplaatsen, (norm: 1,65 pp/woning en 16 parkeerplaatsen t.b.v. personeel).

In het voorliggende bestemmingsplan wordt deze nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt door binnen de bestemming 'Maatschappelijk' tevens de aanduiding 'wonen' (w) op te nemen. De maximale bouwhoogte (18 meter) is daarbij afgestemd op het hoogste bouwvolume (maatschappelijke functies



Herinrichting Educatief Plein
Bron: SVP

met daarboven appartementenblokken) en mag maximaal 30% van het bouwvlak bedragen. De overige 70% van het bouwvlak mag worden bebouwd met gebouwen tot maximaal een bouwhoogte van 15 meter.

Renovatie blok 7

In het verlengde van de herstructurering van de appartementencomplexen 'Lafayette' en 'Donjon' wordt aan de westzijde van appartementenblok 7 zogenaamde 'plintwoningen' toegevoegd (extra woningen). Een bouwaanvraag hiervoor is ingediend en wordt in dit bestemmingsplan één op één mogelijk gemaakt.

Wijzigingsgebied 1 en 2

Daarnaast is in het oosten van het plangebied, op een aantal percelen aan de Hagenweg (nabij de rijksweg A27), een tweetal zogenaamde 'Wro-zone-wijzigingsgebied' (nr. 1 en 2) opgenomen. Met deze gebiedsaanduiding, waarvoor nog een planologische procedure zal worden doorlopen, wordt de beleidsintentie aangegeven van een wijziging van de huidige bestemming. Onder voorwaarden zijn binnen deze wijzigingsgebieden een horecavestiging met bijbehorende voorzieningen toegestaan. Aangesloten is bij de bepalingen zoals die ook in het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied Hagestein, 5e herziening (vastgesteld op 16 oktober 1985) zijn opgenomen. Het gebied kan pas worden gewijzigd nadat diverse onderzoeken (o.a. bodem, archeologie, akoestiek) hebben plaatsgevonden. De toetsingscriteria zijn opgenomen in de algemene wijzigingsregels in artikel 31 van de planregels van dit bestemmingsplan.

5.3 Gebied 2 (Zederik, Blankenborch, Hogeland)

Dit deelgebied is in zijn geheel consoliderend bestemd. De bestaande functies en bebouwing(structuur) is vastgelegd en afgestemd op de huidige situatie. In bijgaande figuur is een uitsnede van de plankaart voor dit deelgebied opgenomen.

Alle woonstraten zijn opgenomen in de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied. De doorgaande wegen in de bestemming verkeer. Het overgrote deel van het aanwezige groen heeft de overeenkomstige groenbestemming. Uitzondering vormt de bermen van de doorgaande wegen, zoals de Pr Bernhardlaan en de Burg. Jhr. Hoeufftlaan.

Het bestaande herstructureringsgebied Blankenborch is inmiddels gerealiseerd en ook als zodanig bestemd.

Ontwikkelingen

De afronding van dit herstructureringsgebied aan de zuidzijde, ter plaatse van de Rijsenborch/Kanaalweg, is positief bestemd. Het gaat om een viertal woonblokken en de inrichting van het groengebied, speelweide (zie bijgaande figuur).

Voor het overige is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen.

Wel grenst het gebied aan een tweetal locaties waarin in de (nabije) toekomst een nieuwe invulling wordt beoogd, te weten Sluiseiland en Varkenswei. Beide locaties maken deel uit van de zogenaamde 'pijplijnplannen' waarin een herstructurering van de bestaande gronden wordt voorzien.

Op het Sluiseiland wordt voorsnog uitgegaan van ca. 160 woningen, waarbij de nadruk ligt op een mix van ouderenwoningen en starterswoningen. De ligging van het plangebied nabij de historische binnenstad van Vianen en de daarbij behorende voorzieningen is hier debet aan. Daarnaast kan een relatie gelegd worden met het zorgcomplex in de wijk De Hagen, aan de overzijde van het Merwedekanaal.

In het kader van de ontwikkeling Varkenswei wordt op het terrein van het voormalige Oosterlicht College 37 woningen beoogd, gecombineerd met vervangende nieuwbouw van de aangrenzende school De Brug.

Op deze locatie, aan de rand van de historische binnenstad van Vianen, wordt een gemengd woonmilieu met een stedelijk karakter geambieerd. Bij de verdere ontwikkeling van deze locatie dient de entree van Vianen vanaf de rijksweg A2 te worden verbeterd. Hiervoor is een stedenbouwkundig plan opgesteld waarin wordt uitgegaan van een zogenaamd 'Strokenmodel'. Het



Uitsnede plankaart: deelgebied 2

plan wordt planologisch mogelijk gemaakt door het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Varkenswei' (22 september 2009).

De nieuwbouw van de Brug is in voorliggend bestemmingsplan opgenomen. Voor de planologische vastlegging van de nieuwe woningen wordt een separaat bestemmingsplan opgesteld.

5.4 Gebied 3 (Amaliastein, Het Monnikenhof)

Ook deelgebied drie is in hoofdzaak consoliderend bestemd.

De natuurontwikkeling c.q. bestaande natuurwaarde van het Viaanse Bos is vastgelegd in de bestemming 'Natuur'.

Daarnaast is de sportvoorzieningszone langs het Merwedekanaal in z'n geheel opgenomen in de bestemming 'Sport', met uitzondering van een aantal woningen en het bestaande restaurant aan de Clarissenhof.

De bestaande, relatief verspreid liggende, bebouwing op de sportterreinen is positief bestemd door een tweetal bouwvlakken op te nemen in het plan. Op



Uitsnede plankaart: deelgebied 3

basis van de ruimtelijke situering van de betreffende verenigingen is gekozen om de bebouwing (smogelijkheden) van de tennisvereniging enerzijds en de bebouwing van de voetbal- en hockeyvereniging anderzijds te concentreren. Beiden bouwvlakken mogen op basis van de reeds aanwezige bebouwing voor maximaal 5%, respectievelijk 3% worden bebouwd.

Op basis van deze bebouwingspercentages mag de tennisvereniging in totaal 580 m² aan bebouwing oprichten en de voetbal- en hockeyvereniging 3.220 m². Dit impliceert een uitbreidingsmogelijkheid van respectievelijk ca. 150 m² en 400 m².

Ontwikkelingen

In deelgebied drie wordt vooralsnog één nieuwe ontwikkeling voorzien. Het betreft de ontwikkeling van een nieuw Multifunctioneel Centrum (MFC) nabij de waterplas Helsdingen.

De locatie wordt begrensd door de Westelijke Parallelweg/A2, de Monnikendreef en de waterplas. Het gebied is gelegen binnen het terrein dat thans in gebruik is als het natuur(zwem)bad Helsdingen. Dit natuurbad is een onderdeel van het gebied dat plaatselijk bekend staat als Het Slijk. Het totale gebied is voorheen in gebruik geweest voor sportdoeleinden.

Op de planlocatie wordt een MFC beoogd. Hiertoe is reeds een deel van de plas Helsdingen, gedempt. De planontwikkeling van het MFC omvat twee sporthallen, een zwembad, een theater, danszaal, fitness, vergaderzalen, een jongerencentrum, alsook ondersteunende horeca. Voor deze beoogde ontwikkeling is een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 van de 'oude' WRO gevoerd en afgerond. De beoordeling van de ruimtelijke kaders, alsook de bijbehorende (milieu)onderzoeken, hebben in het kader van de vrijstellingsprocedure plaatsgevonden en worden derhalve in voorliggend plan overgenomen.

Naar aanleiding van de aanbestedingsprocedure is echter gebleken dat het beschikbare (bouw)budget niet toereikend is, ondanks enige marge die de gemeenteraad heeft meegegeven. Het college van burgemeester en wethouders heeft daarop zijn verantwoordelijkheid genomen en besloten dat het onverantwoord is om het MFC in de huidige opzet door te laten gaan. De komende tijd wordt bezien welke vervolgstappen genomen worden. Aangezien de planologische afweging reeds in een eerder stadium is afgerond (vrijstelling ex artikel 19 WRO) wordt het MFC wel middels de bestemming 'Maatschappelijk' in voorliggend bestemmingsplan opgenomen. Het kostenverhaal zal daarbij via de gronduitgifte verrekend worden.

Daarnaast ligt ook in deelgebied 3 een planlocatie waar in de (nabije) toekomst een nieuwe inrichting wordt voorgestaan. Het betreft de ontwikkeling van 126 grondgebonden woningen en 43 appartementen. Ook voor dit plan geldt dat recentelijk een separaat bestemmingsplan is opgesteld (bestemmingsplan Helsdingen, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 oktober 2009) waarin de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

Ook is er in de toekomst een kleinschalige woningbouwontwikkeling aan de Klaverkamp voorzien. Momenteel bestaat echter nog veel onduidelijkheid over de precieze invulling van het gebied. Hoewel in het ontwerpbestemmingsplan een viertal nieuwe woningen werden beoogd, hebben veranderende inzichten

ertoe geleid dat een andere invulling niet bij voorbaat uitgesloten moet worden. Overleg met diverse belanghebbenden is hierbij het uitgangspunt. Om deze reden is er voor gekozen om de locatie Klaverkamp uit het bestemmingsplan 'Kom Vianen' te halen en hiervoor een separaat 'project' bestemmingsplan op te stellen. Dit betekent dat een eigen planprocedure voor deze ontwikkeling van toepassing is, waarop eventueel gereageerd / ingesproken kan worden.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008" (SVBP2008), bindende afspraken met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)" van het Ministerie van VROM en "Op de digitale leest", standaard aanbevelingen voor de kaart en de planregels van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan, een uitgave van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting. De SVBP2008 is een landelijke standaard en opvolger van de SVBP2006, en is vanaf 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis werd gelegd in de nieuwe Wro, die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening. De inwerkingtreding van de digitale paragraaf van de Wro (Ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening) geldt vanaf 1 januari 2010. Dit betekent dat nieuwe bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 in procedure worden gebracht (ter visie worden gelegd) digitaal gemaakt en beschikbaar gesteld moeten worden.

Hoewel het voorliggende bestemmingsplan 'Kom Vianen' voor 1 januari 2010 in ontwerp ter visie heeft gelegen, en de digitale verplichting derhalve niet van toepassing is, is besloten het plan conform de landelijke RO-standaarden (2008) op te stellen, zodat het digitaal raadpleegbaar is.

6.2 Analoge plankaart

Voor de ondergrond van de plankaart is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart en aan de hand van luchtfoto's. Straatnamen en huisnummers zijn op de kaart weergegeven. De kaart is op een schaal van 1:1000 geplot.

In de legenda op de plankaart is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld) en de maand van ter inzage legging. Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

Het bestemmingsplan 'Kom Vianen' is in hoofdzaak een conserverend plan met vooral gedetailleerde eindbestemmingen en nauw begrensde bouwvlakken. Op de plankaart zijn bouwvlakken aangewezen waarbinnen gebouwen en bouwwerken zijn toegelaten. Alleen als dat in de planregels is bepaald, is ook buiten het bouwvlak bebouwing toelaatbaar (bijgebouwen/aan- en uitbouwen).

Verder kunnen ook de maximale goot- en bouwhoogtes van de plankaart worden afgelezen.

De codes voor de bestemmingen (bijv. 'W' voor wonen) en aanduidingen bijvoorbeeld (k) 'kantoor' staan in het bestemmingsvlak, maar gelden uiteraard ook voor het binnen dit bestemmingsvlak (of gedeelte daarvan) gelegen bouwvlak. Met een zogenaamde 'zaaglijn' is aangegeven voor welk vlak de aanduiding geldt. De aanduiding die de maximale goot- en /of bouwhoogte van bouwwerken aangeeft staat in het bouwvlak.

6.3 De planregels

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 gebruikt. De SVBP zal in 2009 verplicht worden voorgeschreven via het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening en de Ministeriële regeling. In dit bestemmingsplan is daarop vooruitgelopen. De analoge verbeelding (plankaart en planregels) is opgesteld volgens het SVBP2008.

In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'bestemmingsregels', de 'algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'overgangs- en slotregels'. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Ontheffing van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Ontheffing van de gebruiksregels;
- Aanlegvergunning;
- Wijzigingsbevoegdheid.

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

6.4 Het bouwvlak

De bouwregels zijn afgestemd op de plankaart. In de bestemmingen is onderscheid gemaakt tussen gronden binnen het bouwvlak en gronden buiten het bouwvlak (met uitzondering van wonen-woonwagenstandplaatsen, natuur en recreatie).

Binnen het bouwvlak is de hoofdmassa voorzien. Het bouwvlak is om de bestaande hoofdmassa gelegd en mag volledig worden volgebouwd. Indien het perceel daarvoor ruimte biedt is er binnen het bouwvlak nog enige uitbreiding mogelijk (zie bijvoorbeeld de woonbestemming over de standaard maatvoering van de bouwstroken). Maximale goot- en bouwhoogtes zijn op de plankaart vermeld.

Als het perceel daartoe mogelijkheden biedt zijn er ook buiten het bouwvlak nog bebouwingsmogelijkheden. Voor de woonbestemmingen is daartoe een erfbebouwingsregeling opgenomen. Afhankelijk van de omvang van het bouwperceel is meer of minder bebouwing toegestaan (zie de artikelgewijze toelichting).

Ook voor de andere bestemmingen (anders dan de woonfunctie) zijn er buiten het bouwvlak nog beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Maximaal 30% van de gronden buiten het bouwvlak mag worden bebouwd, de rest moet beschikbaar blijven voor logistiek en parkeren.

Buiten het bouwvlak zijn de gebouwen op het erf bij een woning alleen 3 meter achter de voorgevel van de hoofdmassa toegestaan. Voor de andere bestemmingen geldt dat de gebouwen buiten het bouwvlak uitsluitend achter de op de plankaart aangeduide gevellijn zijn toegestaan. De achterkant van de gevellijn is de kant van het bouwvlak. De bouwhoogte mag hier voor gebouwen niet meer dan 4 meter bedragen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2 meter. Voor de woonbestemming geldt hier een maximale goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 4,50 meter.

6.5 De hoogte van woningen

Voor de hoogte van woningen is de volgende systematiek gehanteerd. Woningen met een kap hebben een maximale goot- en bouwhoogte gekregen (goot op 6 nok op 10). De toetsing van de kapvorm of een plat dak met terug liggende bouwlaag geschiedt in het kader van de welstand.

In verband met bijzondere architectuur (bijzondere kapvormen) is middels een algemene ontheffing wel een (ondergeschikte) overschrijding van de goothoogte toegestaan, mits deze overschrijding niet meer dan 4 meter bedraagt.

Voor dakkapellen en/of dakopbouwen geldt een eenzelfde overschrijding van de goothoogte, met dien verstande dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan 1/3 van de gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan 2/3) mag bedragen (*zie artikel 31, lid g en artikel 31 lid h*).

Naast de goothoogte mag voor bijzondere dakkapellen en/of dakopbouwen ook de bouwhoogte middels een ontheffing overschreden worden, mits deze overschrijding niet meer dan 4 meter bedraagt. Ook hiervoor geldt dat de gezamenlijke breedte niet meer mag bedragen dan 1/3 van de gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan 2/3) (*zie artikel 31, lid i*).

Dat neemt niet weg dat er daarnaast ook getoetst moet worden aan de welstand. De welstandstoets is een zelfstandige toets. Een ondergeschikte overschrijding kan vanuit het bestemmingsplan aanvaardbaar zijn, maar dat betekent niet dat het bouwplan ook vanuit een oogpunt van welstand akkoord is.

6.6 Dubbelbestemmingen

In het plangebied komen een aantal dubbelbestemmingen voor (Leiding-Gas, Leiding-Riool, Waterstaat-Waterkering, Waarde-Archeologie-1 en Waarde-

Archeologie-2). Met name de archeologische dubbelbestemmingen beslaan een groot deel van het plangebied. Om ook in de planregels van de onderliggende bestemming al duidelijk te maken dat er nog een dubbelbestemming geldt, is in de desbetreffende bestemmingsomschrijvingen telkens verwezen naar de betreffende dubbelbestemmingen. De regels van de dubbelbestemming hebben voorrang. Bouwen of aanleggen volgens de medebestemming is pas mogelijk als dat verenigbaar is met de te beschermen waarden (zie ook artikel 22 en verder).

6.7 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2008 en de NIROV-uitgaven: "Op dezelfde (digitale) leest".

Bij de wijze van meten is bepaald dat de inhoud van een gebouw moet worden gemeten tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen. Aangezien de onderzijde van de begane grondvloer bepalend is, worden van het betrokken gebouw deel uitmakende kelders en andere ondergrondse ruimten niet meegerekend bij het bepalen van de inhoud.

Artikel 3 Agrarisch

Voor deze agrarische bestemming is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de regeling van agrarische bedrijven in het buitengebied van Vianen. Maar voor de agrarische gronden langs de rijksweg A27 is een maatbestemming noodzakelijk. Deze agrarische gronden liggen namelijk ingeklemd tussen de rijksweg en de woningen van De Hagen. Op de onderhavige locatie zijn een aantal agrarische bedrijfsvormen dan ook niet wenselijk. Zo zijn een intensieve veehouderij (stank) en fruitbomen (bestrijdingsmiddelen) op korte afstand van woningen niet toelaatbaar. Ook akkerbouw is onder de rook van de rijksweg niet gewenst. Om die reden is het agrarisch gebied op maat bestemd (grondgebonden veehouderij) en zijn andere agrarische bedrijfsvormen uitgesloten.

Artikel 4 Bedrijf

Toelaatbaar zijn enkel bedrijfstypen die zijn genoemd in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Deze lijst maakt deel uit van de planregels en is als bijlage achter de planregels opgenomen. Voor de lijst is gebruik gemaakt van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2007). Omdat het plangebied in hoofdzaak is aan te merken als een "rustige woonomgeving", en de bedrijven dus niet in een gemengde omgeving of een bedrijventerrein zijn gesitueerd, is gebruik gemaakt van de VNG-lijst met richtafstanden voor milieubelastende activiteiten.

Bestaande zwaardere bedrijven, zoals een tankstation met LPG, zijn in een rustige woonomgeving niet gewenst en hebben daarom een maatbestemming gekregen met een aanduiding (bijvoorbeeld verkooppunt motorbrandstoffen met lpg). Ter plaatse is dan uitsluitend een ander tankstation met lpg toegestaan, maar geen ander categorie 3-bedrijf. Mocht het tankstation er in de toekomst mee stoppen (voorzover bekend is dat op dit moment niet aan

de orde), dan mag er bijvoorbeeld geen transportbedrijf komen (categorie 3) maar wel een ander tankstation of bijvoorbeeld de opslag van een aannemer of ander categorie 1 of 2-bedrijf.

Ook de nutsvoorzieningen zoals een transformatorhuisje of een gebouwtje met een gasregelstation hebben een maatbestemming met een aanduiding 'nutsvoorziening' (nv) gekregen. In een rustige woonomgeving kan een nutsvoorziening niet zomaar worden vervangen door een ander bedrijf met werknemers, bevoorrading en bezoekers. Daarom is de vestiging van een ander bedrijf op de locatie van een nutsvoorziening uitgesloten.

Artikel 5 Detailhandel

Deze bestemming is gebruikt voor een aantal winkels op de begane grond met daarboven woningen.

Artikel 6 Gemengd-1

Deze bestemming is gebruikt voor een aantal winkelcentra met daarboven woningen (de Hagen, Ursulinenhof, Hogeland) en voor een rijtje gemengde functies langs de Burgemeester Jhr. Hoeufftlaan. Op de begane grond zijn de verschillende functies/voorzieningen uitwisselbaar. Detailhandel kan worden vervangen door dienstverlening, en waar eerst een lunchroom (lichte horeca) zat mag ook een fysiotherapeut (maatschappelijk) komen. Wonen is op de begane grond echter niet toegestaan. Dit om te voorkomen dat de voorzieningen/functies worden verdrongen door woningen.

Op de verdiepingen zijn geen voorzieningen toegestaan omdat het woon- en leefklimaat in de woningen daardoor te veel onder druk zou komen te staan.

Artikel 7 Gemengd-2

Deze bestemming is gebruikt voor het gebiedje met wonen en werken aan het Clarissenhof. Hier hebben de kantoren langs de snelweg de bestemming Kantoor gekregen. De menging van wonen en werken is bestemd voor Gemengd. Binnen deze bestemming is wonen, kleinschalige bedrijvigheid en kantoren toelaatbaar. Om te voorkomen dat de bedrijfsfuncties worden verdrongen door woningen is voorgescreven dat er per bouwperceel maximaal 1 woning is toegestaan en dat een woning niet groter dan 800 m³ mag zijn.

Artikel 8 Groen

Deze bestemming betreft gronden die in principe voor functioneel groen zijn bedoeld. Binnen deze bestemming zijn paden en verhardingen toegestaan. De gronden mogen echter niet structureel voor parkeren worden gebruikt.

In de bestemming is een mogelijkheid opgenomen voor kleinschalige evenementen zoals een buurtbarbecue of kinderspeeldag. Op hetzelfde stuk groen mag hooguit 3 keer per jaar een dergelijk evenement worden gehouden. Een evenement mag niet langer dan 1 dag duren.

Voor meerdaagse of grootschaliger evenementen (zoals bijvoorbeeld een kermis) is een ontheffing nodig.

Verder hebben ook de bestaande volkstuinen een groenbestemming gekregen met de aanduiding (vt). De bouwmogelijkheden zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

In het groen zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een hoogte van maximaal 2 meter (hekwerken/straatmeubilair). Daarbij

is rekening gehouden met het feit dat straatverlichting en bewegwijzering vergunningvrij zijn en ook voor speeltoestellen tot 3 meter geen bouwvergunning nodig is.

Wel zijn afwijkende bouwmogelijkheden opgenomen voor sportveldjes en voor de volkstuinten. Op sportveldjes zijn bijvoorbeeld hogere baskets en ballenvangers mogelijk. Per volkstuintje is één schuurtje toegestaan van maximaal 10 m² en 2,50 meter hoog.

Artikel 9 Horeca

Voor de horecabestemming is gebruik gemaakt van een Staat van horeca-activiteiten. Op die wijze is alleen horeca van categorie 1 toelaatbaar (lunchroom, restaurant, enz.) en is zwaardere horeca van categorie 2 (bijvoorbeeld een discotheek) uitgesloten.

Artikel 10 Kantoor

De bestaande kantoren, o.a. aan het Clarissenhof, hebben de bestemming kantoor gekregen. In de begrippen is een kantoor omschreven.

Artikel 11 Maatschappelijk

Dit is een brede bestemming waarbinnen veel soorten maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Uitgesloten zijn militaire/defensie zaken en gevangeniswezen, omdat deze functies in de regel specifieke eisen aan hun omgeving stellen. Daarvoor worden eigen bestemmingen gehanteerd. Verder zijn de functies gekoppeld aan een Staat van maatschappelijke voorzieningen. Dit om conflicterende milieusituaties te voorkomen. Zo zijn een brandweerkazerne, een ambulancepost of een afvalscheidingsstation niet zonder meer toelaatbaar in een rustige woonkern. Toelaatbaar zijn enkel categorie 1 en 2 bedrijfsactiviteiten. Zwaardere bedrijfsactiviteiten zijn alleen met ontheffing toelaatbaar als ze naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met een lichter bedrijfstype. De bestaande brandweerkazerne is op maat bestemd met een aanduiding (brk).

Artikel 12 Natuur

Deze bestemming is gebruikt voor het Viaanse Bos. Het is de bedoeling om het bestaande griendbos door te ontwikkelen tot een vochtig loofbos. In de bestemmingsomschrijving is daartoe opgenomen dat de gronden bestemd zijn voor het behoud en herstel van een natuurgebied in de vorm van een vochtig loofbos met de daarbij behorende flora en fauna.

De omvang van het bestaande speelpark is zodanig dat het als gebouw is aangemerkt. Daartoe is een bouwvlak opgenomen met een aangeduide maximale bouwhoogte. Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Aanlegwerkzaamheden in het gebied zijn vergunningplichtig.

Artikel 13 Recreatie

Het bestaande recreatiegebied (voormalige lusthuis Amaliastein) heeft de bestemming Recreatie gekregen. Binnen deze bestemming is uitsluitend bebouwing toegestaan binnen het bouwvlak, tot een bouwhoogte van maximaal 4 meter (het speelpark).

Ook de padvinderij en de ijsbaan vallen binnen de bestemming Recreatie, zij het dat laatstgenoemde specifiek is aangeduid middels de aanduiding (ijs), ijsbaan.

Artikel 14 Sport

De bestaande sportterreinen aan de Langeweg/Clarissenhof hebben de bestemming Sport gekregen. De bestaande bebouwing is in een bouwvlak gelegd. Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend hekwerken, ballenvangers en lichtmasten enz. toegestaan. De lichtmasten mogen een bouwhoogte van maximaal 15 meter hebben.

Artikel 15 Tuin

Deze bestemming is uitsluitend gebruikt in combinatie met de woonfunctie. In de tuin zijn in beginsel geen gebouwen toegestaan, met dien verstande dat overkappingen boven de voordeur en carports toelaatbaar zijn als ze binnen de voorgeschreven maximale maatvoering blijven. Verder zijn erkers met een ontheffing toelaatbaar.

Artikel 16 Verkeer

Deze bestemming is gebruikt voor de doorgaande wegen. De wijkontsluitingswegen hebben de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied gekregen. Het verschil tussen beide bestemmingen zit vooral in de inrichting. In de verkeersbestemming is die gericht op de doorstroming van het verkeer, terwijl die in de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied is gericht op een veilige combinatie van ontsluiting en verblijf. Maar dat betekent niet dat een verkeersdrempel of een bankje niet past binnen de bestemming Verkeer. Ook is niet altijd aan te sluiten bij het snelheidsregiem. Al ligt een 30 kilometerzone met de bestemming Verkeer niet erg voor de hand en zal binnen de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied in de regel een snelheidsbeperking gelden van 50 kilometer of minder.

De maximale bouwhoogte is beperkt tot 3 meter, omdat straatverlichting en bewegwijzering (verkeersgeleiding, verkeersregeling, wegaanduiding) en bushokjes vergunningvrij zijn.

Artikel 17 Verkeer-Verblijfsgebied

Deze bestemming is gebruikt voor de (wijk)ontsluitingswegen die nadrukkelijk een verblijfsfunctie hebben. Straatmeubilair is ondermeer toegestaan.

In de bestemming is een mogelijkheid opgenomen voor kleinschalige evenementen zoals een buurtbarbecue of kinderspeeldag. Er mag hooguit 3 keer per jaar een dergelijk evenement worden gehouden. Een evenement mag niet langer dan 1 dag duren.

Voor meerdaagse of grootschaliger evenementen (zoals bijvoorbeeld een kermis) is een ontheffing nodig.

In de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een hoogte van maximaal 2 meter (hekwerken). Daarbij is rekening gehouden met het feit dat straatverlichting en bewegwijzering (verkeersgeleiding, verkeersregeling, wegaanduiding), bushokjes en afvalcontainers (maximaal 4 m² en 2 meter hoog) vergunningvrij zijn.

Artikel 18 Water

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande watergangen en het Merwedekanaal. Binnen deze bestemming zijn ook bruggen, duikers en

andere kunstwerken toelaatbaar. De bestaande waterkeringen hebben een dubbelbestemming gekregen (zie artikel 25).

Artikel 19 Wonen

Binnen deze bestemming zijn geen gestapelde woningen toegestaan. Voor de gestapelde woningen is een maatbestemming opgenomen met eigen bouw- en gebruiksregels (zie artikel 20).

Tuin en "erf"

Voor de bouw mogelijkheden aan en bij een woning is het bestemmingsplan van belang, maar ook het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb). In dit bestemmingsplan is daarom nauw aangesloten bij de systematiek van het Bblb. In hoofdlijnen komt die systematiek er op neer dat er aan de voorkant van de woning niet mag worden gebouwd, en dat er achter en naast de woning alleen mag worden gebouwd volgens de regels van het Bblb.

Ook in dit bestemmingsplan is die hoofdlijn aangehouden. Aan de voorkant van de woning hebben de gronden de bestemming tuin gekregen en zijn er nauwelijks bouw mogelijkheden (met uitzondering van een erfafscheiding of een ander bouwwerk lager dan 1 meter en met ontheffing een erker).

Naast en achter de woning hebben de gronden de bestemming Wonen en is bebouwing alleen toegestaan met inachtneming van de bouwregels.

Zo is er naast de woning in beginsel bebouwing toelaatbaar, maar vanwege het straatbeeld en de verkeersveiligheid niet te dicht op de openbare weg. Op een verkeerskruising zou het zicht immers kunnen worden belemmerd door de bijgebouwen of schuttingen naast een hoekwoning of twee-onder-een-kapper. Om dat te voorkomen is in de planregels voorgeschreven dat de gebouwen buiten het bouwvlak altijd 3 meter achter de voorgevel moeten worden gebouwd (artikel 19.2.3, onder b). Deze bepaling speelt alleen bij de hoekwoningen van een rijtje (want daar is er ruimte naast de woning), en bij twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen.

Voor de vrijstaande woningen geldt bovendien dat de gebouwen aan één zijde van de woning ten minste 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen moeten worden gebouwd. Op die wijze kan worden voorkomen dat de hele straatwand dicht loopt met bebouwing en het straatbeeld met vrijstaande woningen verloren gaat.

Bouwvlak

Binnen de bestemming Wonen is een bouwvlak aangewezen voor de hoofdmassa. In de meeste gevallen zijn de bouwvlakken of bouwstroken 10 meter diep (horizontaal gemeten). Alleen wanneer de bestaande woningen dieper zijn is een horizontale diepte van 12 meter aangehouden.

Het bouwvlak mag volledig worden volgebouwd, tot de maximum hoogtes die op de plankaart zijn aangegeven. Meestal is dat een goothoogte van 6 meter met daarboven een kap met een bouwhoogte van 10 meter. Maar er komen ook bouwhoogtes van 7 meter voor (plat afgedekt).

Voor de bouwvlakdiepte of de bouwstrookdiepte (10 meter) en de goot- en nokhoogtes (6 om 10 meter) zijn standaardmaten gebruikt. Meestal zijn de bestaande woningen iets minder diep en hebben ze een goot en een nok die iets lager ligt. Dat is gedaan om binnen de stedenbouwkundige opzet van de bestaande wijken wel een modernisering van het woningenbestand mogelijk

te maken, met hogere plafondhoogtes en diepere woningen. De stedenbouwkundige structuur zelf kan niet worden aangepast. Indien een volledige herstructurering van de stedenbouwkundige structuur gewenst is, zal het bestemmingsplan daartoe moeten worden aangepast.

Buiten het bouwvlak

Voor de bouwmogelijkheden buiten het bouwvlak is een combinatie van maximum bebouwingspercentage en maximum aantal vierkante meters gebruikt. Met het bebouwingspercentage kan worden voorkomen dat kleine percelen helemaal vollopen met bebouwing en met het maximum aantal vierkante meters kan worden voorkomen dat er op ruime percelen te veel bebouwing wordt opgericht.

Het aantal vierkante meters is wel afhankelijk van de omvang van het perceel. Zo is op percelen van 500 m² en kleiner, buiten het bouwvlak maximaal 60 m² aan gebouwen toelaatbaar. Op percelen van 1000 m² en groter is dat maximaal 90 m². Het bebouwingspercentage van 60% bouwperceel geldt daarbij als absolute grens. Bij een klein perceel of een groot (en volgebouwd) bouwvlak wordt de 60% grens in sommige gevallen al bereikt, terwijl het maximum aantal vierkante meters nog niet is bereikt. In dat geval is het bebouwingspercentage bepalend. Een bouwperceel mag nooit voor meer dan 60% worden bebouwd. Overigens maakt de Tuin wel deel uit van het bouwperceel, zodat deze gronden wel meetellen bij het berekenen van de bouwmogelijkheden. Maar in de tuin zelf zijn geen gebouwen toelaatbaar.

Verder mogen de gebouwen buiten het bouwvlak nooit hoger zijn dan 3 meter (gothoogte) met daarboven een kap tot 4,50 meter (bouwhoogte). De gebouwen mogen niet op 4,50 meter plat worden afgedekt. In dat geval wordt de gothoogte immers overschreden.

Zoals hiervoor onder tuin en erf gemeld zijn gebouwen buiten het bouwvlak aan de niet geschakelde zijde van de woning, alleen toegestaan op 3 meter achter de voorgevel. Dat is enerzijds gedaan om de bestaande gevelwand of straatwand te behouden. Garages worden meestal iets teruggelegd achter de voorgevel om de straatwand niet helemaal te laten vollopen met bebouwing. Voor de hoekwoningen geldt bovendien dat schuttingen of andere bouwwerken geen gebouwen zijnde (met een hoogte van 2 meter) tenminste 3 meter achter de voorgevel moeten worden gebouwd. Dichter achter de voorgevel is wel mogelijk maar dan niet hoger dan 1 meter.

Beroep en bedrijf aan huis

De woning mag mede worden gebruikt voor een beroep of bedrijf aan huis. Om zeker te stellen dat de woonfunctie daardoor niet wordt verdrongen is voorgeschreven dat daartoe niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte mag worden aangewend tot een maximum van 100 m² brutovloeroppervlakte. Van belang is ook dat de beroeps- of bedrijfsactiviteiten door de gebruiker van de woning zelf moeten worden uitgeoefend. Verhuur van bedrijfsruimte aan een derde is dus niet mogelijk. In de woonomgeving zijn uitsluitend beroeps- en bedrijfsactiviteiten toegestaan die weinig milieubelasting met zich meebrengen. Daartoe zijn ze gekoppeld aan de 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis'. Toelaatbaar zijn uitsluitend activiteiten in categorie 1 van deze lijst.

Voorts is een gebruiksverbod opgenomen voor het gebruik van een woning voor de (tijdelijke) huisvesting van meer dan één huishouden. Met deze regeling is beoogd overlast te voorkomen door de verhuur van een woning aan een groot aantal huishoudens (zoals studenten en buitenlandse werknemers). Het gebruik door meer huishoudens heeft namelijk aanzienlijke ruimtelijke gevolgen (denk aan parkeren) en leidt tot een intensiteit die in een rustige woonomgeving niet gewenst is. Met ontheffing is het wel mogelijk om één of enkele kamers te verhuren onder de noemer van een bedrijf aan huis. Die regeling is fysiek begrensd tot maximaal 25% van de vloeroppervlakte tot een maximum van 100 m² vloeroppervlakte. De rest van de woning moet in gebruik blijven bij de hoofdbewoner. Maar daarnaast is er dus een ontheffing nodig voor de huisvesting van meer dan 1 huishouden tot een maximum van 3. Daarbij moet overigens wel kunnen worden voldaan aan de regels voor met name brandveiligheid.

Artikel 20 Wonen-Gestapeld

Ook voor de gestapelde woningen geldt dat het medegebruik voor een beroep of bedrijf aan huis met inachtneming van de voorgeschreven regels is toegestaan.

De bergingen zijn binnen het bouwvlak gelegd. Buiten het bouwvlak zijn daarom maar zeer beperkte bebouwingsmogelijkheden. Maximaal 30% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden van het bouwperceel tot een hoogte van maximaal 3 meter.

Ook in Wonen-Gestapeld is een gebruiksverbod opgenomen voor het gebruik van een woning voor de (tijdelijke) huisvesting van meer dan een huishouden. Het gebruik door meer huishoudens heeft namelijk aanzienlijke ruimtelijke gevolgen (denk aan parkeren) en leidt tot een intensiteit die in een rustige woonomgeving niet gewenst is.

Artikel 21 Wonen-Woonwagenstandplaats

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande woonwagencentra aan de Joke Smitlaan en de Panoven. Hier is er voor gekozen om de woonwagen in een bouwvlak op te nemen en de bouwregels daar op af te stemmen. Op die wijze is duidelijker aan te geven waar de bebouwing is toegestaan en waar niet. In verband met de brandveiligheid moet er tenminste 3 meter afstand tot de woonwagen van de burens worden aangehouden. Die onderlinge afstand geldt uiteraard niet indien het om een eigen geschakelde woonwagen gaat.

Artikel 22 Leiding-Gas

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor de bestaande gasleiding naar de nutsvoorziening aan de Don Velascodreef. De beschermingszone van 4 meter aan beide zijden van de leiding is in de verbeelding (analoge plankkaart) opgenomen. Daarbinnen mag zonder toestemming van de leidingbeheerder niet worden gebouwd of aangelegd.

Artikel 23 Leiding-Riool

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de twee bestaande rioolpersleidingen in het plangebied, te weten in Vijfheerenlanden (o.a. ter hoogte van de Brugstraat) en Monnikenhof (o.a. ter hoogte van de Lange Waaysteeg). De beschermingszone van 2,5 meter aan beide zijden van de

leiding is in de verbeelding (analoge plankaart) opgenomen. Daarbinnen mag zonder toestemming van de leidingbeheerder niet worden gebouwd of aangelegd.

Artikel 24 Waarde-Archeologie-1

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor de beschermde archeologische monumenten (vindplaatsen in 't Wed en speekasteel Amaliastein). Bouwen of aanleggen is hier zonder archeologische toets niet toegestaan.

Artikel 25 Waarde-Archeologie-2

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor de gebieden waar hoge verwachtingen zijn van de aanwezigheid van archeologische waarden. Alvorens daar mag worden gebouwd of aangelegd is een archeologisch onderzoek nodig. Voor kleine uitbreidingen (maximaal 30 m²) is een uitzondering gemaakt. De kosten van het archeologisch onderzoek staan voor dergelijke kleinschalige bouwwerkzaamheden niet in verhouding tot de omvang en kosten van de verbouwing.

Artikel 26 Waterstaat-Waterkering

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor de bestaande waterkeringen. Ter bescherming van de waterkerende functie is een beschermingszone opgenomen waarbinnen alleen met toestemming van het waterschap mag worden gebouwd of aangelegd.

Artikel 27 Anti-dubbelregel

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

Artikel 28 Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen waar het merendeel van de bebouwing aan voldoet. Er komen echter overschrijdingen voor, waarvoor in het verleden bouwvergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd.

Artikel 29 Algemene gebruiksregels

In de planregels is onder artikel 29 een algemene gebruiksregel opgenomen. Deze bepaling is van toepassing op het gebruik binnen alle in het plan voorkomende bestemmingen. Daarnaast zijn ook in de verschillende bestemmingen specifieke gebruiksregels opgenomen. Als er in een bestemming niets ten aanzien van het specifieke gebruik is geregeld, wordt verwezen naar de algemene gebruiksregels.

Artikel 30 Algemene aanduidingsregels

Binnen dit artikel is de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein De Biezen-De Hagen aangegeven. De regeling heeft vooral een signaleringswaarde. Het gebied dat door deze geluidzone wordt bestreken is met een consoliderende bestemmingsregeling vastgelegd. In het bestemmingsplan zitten geen mogelijkheden om binnen de geluidzone nieuwe woningen te ontwikkelen. Wel is op de plankaart middels de aanduiding 'geluidzone-industrie' inzichtelijk gemaakt welke bestaande woningen binnen de geluidzone zijn gesitueerd.

Ditzelfde geldt min of meer voor de aanduiding 'veiligheidszone-lpg'. Ook hiervoor geldt dat het een signaleringsfunctie betreft. Tevens is er een milieuzone (boringsvrije zone) ter bescherming van de drinkwatervoorziening opgenomen. Deze 'milieuzone' is uitsluitend ter signalering in het bestemmingsplan opgenomen door deze op de plankaart te zetten en in de planregels te melden dat er binnen deze zone een ontheffingsplicht geldt ingevolge de Provinciale Milieuverordening. De feitelijke bescherming geschiedt dus via de Provinciale Milieuverordening. Het bestemmingsplan zelf verbindt daaraan geen beperkingen.

Artikel 31 Algemene ontheffingsregels

Ook voor de ontheffingsregels geldt dat in artikel 31 van de planregels een algemene ontheffingsregel is opgenomen en dat in de verschillende bestemmingen specifieke ontheffingsregels (van de bebouwingsregels en van de gebruiksregels) zijn opgenomen.

Artikel 32 Algemene wijzigingsregels

Met deze wijzigingsbevoegdheid is onder voorwaarden een aantal ontwikkelingen mogelijk, te weten een horecavestiging met bijbehorende voorzieningen aan de Hagenweg (nabij rijksweg A27). Alvorens gewijzigd kan worden moeten wel diverse onderzoeken, zoals bodemonderzoek, archeologisch onderzoek en geluidsonderzoek worden uitgevoerd.

Artikel 33 Algemene procedureregels

Voor een planwijziging is in artikel 3.6 van de Wro bepaald welke procedure daarbij dient te worden gevolgd. Voor de veel minder ingrijpende ontheffingen is dat niet gebeurd. Daarom is hier een korte procedure voorgeschreven waarbij het voornemen 2 weken ter inzage ligt. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen naar voren worden gebracht.

Artikel 34 Overgangsrecht

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

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

Artikel 35 Slotregel

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voorliggend bestemmingsplan heeft in de eerste plaats met name tot doel de bestaande situatie te actualiseren, c.q. vast te leggen. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente.

Nieuwe ontwikkelingen

In het plan wordt een aantal (kleinschalige) ontwikkelingsmogelijkheden geboden, zoals het oprichten van het Educatief Plein (brede school) en hergebruik van de agrarische bestemming.

Voor de ontwikkeling van het Educatief Plein zal voor de vaststelling van dit bestemmingsplan een kostenverhaalovereenkomst worden afgesloten waarin de afspraken worden vastgelegd welke ontwikkelingskosten voor rekening van de initiatiefnemer komen en welke kosten de gemeente voor haar rekening neemt.

De eventuele invulling van wijzigingsgebied 1 en 2 zal middels particulier initiatief worden uitgevoerd (de gronden zijn niet in het bezit van de gemeente), zodat er in beginsel geen kosten voor de gemeente uit voortvloeien.

Een eventuele nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf betreft particulier initiatief waaruit in beginsel geen kosten voor de gemeente voortvloeien. Eventuele ambtelijke kosten voor begeleiding van de benodigde ontheffingsaanvragen kunnen via de leges worden verhaald. Mochten er andere kosten zijn die op grond van artikel 6.13 Wro dienen te worden verhaald, dan zal uitsluitend worden meegewerkt aan de ontheffing of wijziging nadat een exploitatieovereenkomst is gesloten.

Wat betreft de beoogde ontwikkeling van het Multifunctioneel Centrum wordt opgemerkt dat de gronden in eigendom zijn van de gemeente. Het kostenverhaal wordt via de gronduitgifte verrekend.

Planschadeovereenkomst

De enige kosten die verder uit dit plan kunnen voortvloeien, zijn planschadekosten. Deze zijn op voorhand niet uit te sluiten. De gemeente zal daarom bij iedere aanvraag bezien of er planschade kan ontstaan. Indien dit het geval kan zijn, zal met belanghebbende aanvrager een overeenkomst worden gesloten zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wro. Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap de planschade kosten moet betalen die gemaakt worden in het belang van de aanvrager.

Geen exploitatieplan

Gezien het voorgaande is een exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Kom Vianen' niet nodig.

Mochten zich in de toekomst toch ontwikkelingen voordoen waarbij de gemeente kosten moet maken, dan zullen die uitsluitend onder de wijzigingsbevoegdheid vallen. Er zal dan eerst worden bezien of er een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten. In het uiterste geval kan

worden overwogen om bij de wijzigingsbevoegdheid een exploitatieplan vast te stellen. Dat is geen uitgangspunt en gezien de ontwikkelingsmogelijkheden ook niet de verwachting.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening zijn diverse instanties benaderd om deel te nemen aan het zogenoemde vooroverleg, te weten:

- Oasen N.V. (drinkwater);
- Bestuur Regio Utrecht;
- Kamer van Koophandel Utrecht;
- Provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen;
- VROM-Inspectie, regio Noord-West, directie uitvoering;
- Veiligheidsregio Utrecht (VRU);
- N.V. Nederlandse Gasunie Zoetermeer/Waddinxveen;
- Waterschap Rivierenland.

De reacties, 8 in totaal, zijn in onderstaande samengevat en voorzien van een gemeentelijke toelichting.

1. Oasen N.V. (drinkwater), Postbus 122, 2800 AC GOUDA

Samenvatting reactie

Overlegpartner is van mening dat het plangebied wel in een milieubeschermingsgebied ligt. Dit is foutief vermeld in het bestemmingsplan. Overlegpartner verzoekt de bijgevoegde overzichtskaart op te nemen en contact op te nemen met de provincie voor de provinciale milieuverordening en grondwaterbescherming.

In het plangebied ligt aan de Hoekenstraat het suppletiestation De Hagen. Het college heeft in principe medewerking toegezegd aan woningbouw op deze plek. Overlegpartner wil dat dit in het bestemmingsplan ook als zodanig bestemd wordt.

Standpunt college

Het bestemmingsplan is wat betreft het aspect milieubeschermingsgebied (boringsvrije zone) aangepast, door een milieuzone ter bescherming van de drinkwatervoorziening op te nemen, zie ook beantwoording onder punt 4. Wel wordt opgemerkt dat deze zone uitsluitend ter signalering in het bestemmingsplan is opgenomen. Op de plankaart is dit gebied middels de gebiedsaanduiding 'milieuzone' weergegeven en in de planregels is gemeld dat er binnen deze zone een ontheffingsplicht geldt ingevolge de Provinciale Milieuverordening. De feitelijke bescherming geschiedt dus via de Provinciale Milieuverordening. Het bestemmingsplan zelf verbindt daaraan geen beperkingen.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de boringsvrije zone gaat wijzigen als de waterwinning naar de Panoven (in het buitengebied) verplaatst wordt. Aangezien nog niet precies bekend is op wat voor een termijn deze verplaatsing plaatsvindt, wordt vooreerst uitgegaan van de bestaande milieuzone.

Wat betreft het suppletiestation De Hagen wordt het volgende opgemerkt. Het bestemmingsplan 'Kom Vianen' betreft in hoofdzaak een conserverend plan, waarin de bestaande situatie centraal staat. Hiermee worden de veelal verouderde, maar nog steeds vigerende, bestemmingsplannen geactualiseerd en wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke verplichting die de nieuwe Wet ruimtelijke ordening stelt: per 1 juli 2013 dienen alle bestemmingsplannen jonger te zijn dan 10 jaar.

In dit kader wordt het niet wenselijk geacht om nieuwe ontwikkelingen, waarvan de randvoorwaarden nog niet vastliggen, mee te nemen in voorliggend bestemmingsplan. Daarmee wordt geen afbreuk gedaan aan hetgeen u is toegezegd, maar constateren wij dat voorliggend bestemmingsplan hiervoor niet de geëigende weg is. Te zijner tijd zal voor de ontwikkeling van het suppletiestation De Hagen een aparte planologische procedure worden gevolgd, om de functiewijziging mogelijk te maken.

De reactie leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan Kom Vianen.

2. Bestuur Regio Utrecht (BRU)

Samenvatting reactie (via E-mail)

Overlegpartner laat weten geen bezwaar te hebben tegen het voorontwerp bestemmingsplan 'Kom Vianen'. Het plan is passend binnen het Regionaal Structuurplan (RSP).

Standpunt college

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Kamer van Koophandel Utrecht , Postbus 48, 3500 AA Utrecht

Samenvatting reactie

a.

Overlegpartner adviseert om mogelijkheden voor overige bedrijfsmatige activiteiten aan huis (persoonlijke dienstverlening, ambachten e.d.) op te nemen.

b.

Overlegpartner stelt de volgende begripsomschrijving van beroep aan huis voor: "het in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied, waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft."

Voorts stelt inspreker de volgende begripsomschrijving van bedrijf aan huis voor: "het in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen door middel van handwerk beroepsmatig verlenen van diensten of uitoefenen van ambachtelijke dan wel kleinschalige bedrijvigheid, waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft."

C.

Tevens adviseert de Kamer van Koophandel om beroepsmatige activiteiten direct zonder ontheffing toe te staan. Voor bedrijfsmatige activiteiten hanteert u ontheffing (pagina 15 en 16 regels) op basis van 7 criteria. Voor het eerste criterium verzoekt de Kamer van Koophandel om maximaal 30-50% van de vloeroppervlakte van de woning (hoofdgebouw, aan-, uitbouwen en bijgebouwen) te hanteren, met een maximum van 100 m².

Tevens vraagt overlegpartner om deze gebruiksregels ook op te nemen bij de bestemming wonen-woonwagendstandplaats.

Standpunt college

Ad a.

In de planregels is zowel een beroep als een bedrijf aan huis zonder ontheffing mogelijk gemaakt. Omdat op basis van deze regeling bedrijvigheid wordt mogelijk gemaakt temidden van een woonomgeving zijn daaraan strenge regels gebonden. Zo is de omvang beperkt tot 25% van de vloeroppervlakte tot een maximum van 100 m². Bij een gemiddelde eengezinswoning van circa 120 m² vloeroppervlakte mag dan 30 m² voor een beroep of bedrijf aan huis worden aangewend. Gelet op de beperkte omvang van de woonkavels in het plangebied is dat geen onredelijke omvang. Bij grotere kavels en woningen zijn bovendien meer vierkante meters mogelijk. De regeling biedt voldoende mogelijkheden voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis. De woonomgeving heeft hier prioriteit, de bedrijvigheid moet zich daar naar schikken.

Om zoveel mogelijk duidelijkheid over de aard van de bedrijvigheid te geven is een Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis opgesteld. De daarin genoemde activiteiten zijn toelaatbaar. Met ontheffing kunnen ook bedrijfsactiviteiten aan huis worden toegestaan die daarin niet zijn genoemd of daarin zijn genoemd in een naast hogere categorie, maar die naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de rechtstreeks toelaatbare activiteiten. Persoonlijke dienstverlening zoals een nailstudio of beautysalon vallen onder de rechtstreeks toelaatbare bedrijfsactiviteiten aan huis. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze reactie aangevuld met een Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis.

Ad b.

De begripsomschrijvingen als opgenomen onder artikelen 1.14 en 1.15 van de planregels zijn gebaseerd op door de gemeenteraad vastgesteld beleid (Nota beroep & bedrijf aan huis, december 2001) en blijven als zodanig gehandhaafd.

Ad c.

Een woning mag wel degelijk zonder ontheffing worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis. Verwezen wordt naar artikel 19.3 van de planregels. De voorwaarden zijn evenals de begripsomschrijvingen gebaseerd op de Nota beroep & bedrijf aan huis en blijven als zodanig gehandhaafd.

Besloten is omwille van de (geringe) omvang van de woonwagendstandplaatsen en de daarbij behorende vrees voor verrommeling,

af te zien van de regeling voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis.

De reactie leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan Kom Vianen.

**4. Provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen, Postbus 80300,
3508 TH Utrecht**

Samenvatting reactie

Overlegpartner geeft aan dat in het bestemmingsplan is aangegeven dat het plangebied niet in een grondwaterbeschermingsgebied ligt en dat er daarom geen aanvullende regels uit de Provinciale Milieuverordening van toepassing zijn. Dat het plangebied niet in een grondwaterbeschermingsgebied ligt, is correct. Echter ligt het plangebied wel in een Boringsvrije Zone van waterwinning door waterleidingbedrijf Oasen. Dat betekent dat daar de regels uit het Besluit Boringen en Funderingen uit de Provinciale Verordening van toepassing zijn. Deze regels dienen ter bescherming van onherstelbare aantasting van de kleilaag waaronder grondwater voor drinkwaterproductie wordt gewonnen. In dit concrete geval vanaf een diepte van 40 meter of meer.

Overlegpartner verzoekt gemeente hiernaar te verwijzen in paragraaf 4.6 bij de tekst over de Watertoets en in de paragraaf Grondwater en de Boringsvrije Zone op de plankaart op te nemen.

Standpunt college

Het bestemmingsplan is wat betreft het aspect milieubeschermingsgebied (boringsvrije zone) aangepast, door een milieuzone ter bescherming van de drinkwatervoorziening op te nemen.

Wel wordt opgemerkt dat deze zone uitsluitend ter signalering in het bestemmingsplan is opgenomen. Op de plankaart is dit gebied middels de gebiedsaanduiding 'milieuzone' weergegeven en in de planregels is gemeld dat er binnen deze zone een ontheffingsplicht geldt ingevolge de Provinciale Milieuverordening. De feitelijke bescherming geschiedt dus via de Provinciale Milieuverordening. Het bestemmingsplan zelf verbindt daaraan geen beperkingen.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de boringsvrije zone gaat wijzigen als de waterwinning naar de Panoven (in het buitengebied) verplaatst wordt.

Aangezien nog niet precies bekend is op wat voor een termijn deze verplaatsing plaatsvindt, wordt vooreerst uitgegaan van de bestaande milieuzone.

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan Kom Vianen.

**5. VROM-Inspectie, Directie Uitvoering, regio Noord-West,
Postbus 1006, 2001 BA Haarlem**

Samenvatting reactie

Overlegpartner heeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan.

Standpunt college

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

6. Veiligheidsregio Utrecht (VRU), Afdeling Pro-actie en Preventie, Postbus 3154, 3502 GD Utrecht

Samenvatting reactie

Overlegpartner adviseert als volgt:

1.

In relatie tot het risico-object LPG tankstation Total Vinxwaard aan de Prins Bernhardstraat 49 is het nodig om een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uit te laten voeren. De globale berekening die tot op heden is uitgevoerd acht overlegpartner onvoldoende om een goede invulling van de verantwoordingsplicht groepsrisico te ondersteunen.

2.

Omdat een ramp nooit geheel is uit te sluiten adviseert overlegpartner een rampenbestrijdingsplan op te stellen voor genoemd LPG tankstation. De gemeente kan daarvoor gebruik maken van het model rampenbestrijdingsplan van de Veiligheidsregio Utrecht. Overlegpartner adviseert ook daarbij de bereikbaarheidskaart voor het LPG tankstation van Brandweer Vianen zo nodig te (laten) actualiseren.

3.

Overlegpartner adviseert de zelfredzaamheid van burgers in het plangebied te optimaliseren, met name rondom risicogebieden, door middel van risicocommunicatie zoals bedoeld in de Wet rampen en zware ongevallen (Wrzo). Hiervoor verwijst overlegpartner naar de Wegwijzer risicocommunicatie van het Interprovinciaal Overleg (IPO, 2006)

4.

Overlegpartner adviseert de gegevens te achterhalen over de kerosinetransportleiding van het ministerie van Defensie (net buiten het plangebied) welke parallel loopt aan de Lange Waaijsteeg. Wellicht dat op basis daarvan een inschatting gemaakt kan worden of er sprake is van een relevant risico voor het plangebied.

Standpunt college

Ad 1.

Uw visie wordt gebaseerd op een berekening met de "LPG-rekentool" van de website groepsrisico.nl. daaruit zou blijken dat het groepsrisico vermoedelijk groter is dan de oriënterende waarde. Uw brief is gedateerd 17 juni 2009. Dat betekent dat de berekening in elk geval vóór die datum is uitgevoerd. De bedoelde rekentool was op dat tijdstip nog niet aangepast aan de wijzigingen van BEVI/REVI die in juli 2007 in werking zijn getreden. De rekentool is inmiddels wel aangepast, maar de verbeterde versie is pas rond 15 juli 2009 beschikbaar gekomen. De VRU-berekening is dus nog gebaseerd op achterhaalde grondslagen en wat ons betreft niet betrouwbaar.

In het verleden heeft de Milieudienst Zuidoost-Utrecht een berekening met de 'oude' rekentool uitgevoerd, waaruit blijkt dat het groepsrisico wel kleiner is dan de oriënterende waarde. Bovendien heeft de Milieudienst Zuidoost-Utrecht een nadere berekening uitgevoerd. Daaruit blijkt dat in de 'bestaande' situatie het groepsrisico 0,48 x de oriënterende waarde is en in de 'toekomstige' situatie daalt naar 0.06 x de oriënterende waarde.

Bovenstaande bevestigt ons standpunt dat een uitgebreide risicoanalyse voor het tankstation aan de Pr. Bernhardstraat niet vereist is en dat er dus geen sprake is van een knelpunt.

Ad 2 en 3.

We zijn ons bewust van het feit dat een tankstation in bebouwd gebied risico's met zich meebrengt. Uit de beantwoording onder punt 1 blijkt echter dat de risico's 'aanvaardbaar' zijn. Dit neemt niet weg dat het belangrijk is de risico's onder de aandacht te brengen. Een bestemmingsplan is echter niet de geëigende weg voor het opstellen of actualiseren van een rampenbestrijdingsplan, danwel bereikbaarheidskaart of om de zelfredzaamheid van burgers in het plangebied te optimaliseren. We adviseren u hieromtrent in contact te treden met Brandweer Vianen.

Ad 4.

Het ministerie van Defensie is betrokken bij het vooroverleg. Over de ligging van de kerosineleiding hebben we niets vernomen.

Inmiddels zijn wel nadere gegevens beschikbaar over de ondergrondse buisleiding voor vloeibare brandstoffen van Defensie. Deze leiding ligt buiten het plangebied, ten zuiden van de Lange Waaysteeg. Momenteel worden K2-producten door de leiding getransporteerd, maar de leiding is ook geschikt voor transport van K1-producten (licht-ontvlambare producten). Het betreft een leiding met een diameter van 6 inch en een maximale werkdruk van 80 bar. Om aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico van 10(-6) per jaar te voldoen, dient een afstand van 11 meter in acht genomen te worden waarbinnen geen kwetsbare objecten zijn toegestaan.

Omdat het bestemmingsplan 'Kom Vianen' in hoofdzaak een conserverend plan betreft en er geen nieuwe kwetsbare objecten binnen een afstand van 11 meter van de buisleiding mogelijk worden gemaakt, leidt uw reactie niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen

Samenvatting reactie

Plankaart

Overlegpartner geeft aan dat ligging van de aardgasleiding, zoals deze op kaartblad 2 is weergegeven, niet geheel correct is. Inspreker stuurt daarom een correcte kaart waarop tevens het gasontvangststation is weergegeven en verzoekt de gemeente dit over te nemen op de plankaart.

Volgens overlegpartner komt de breedte van de bestemmingsstrook niet overeen met de geldende regels. In het bestemmingsplan is een afstand van

3 meter uit het hart van de leiding weergegeven, terwijl een afstand van 4 meter geldt. Overlegpartner verzoekt de gemeente dit aan te passen.

Planregels

Volgens inspreker is het opgenomen aanlegvergunningenstelsel niet afdoende ter waarborging van een veilig bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leidingen. Daarom verzoekt inspreker de standaard bepaling van de Gasunie over te nemen in het bestemmingsplan, zodat deze werkzaamheden binnen een strook van 4 meter binnen de hartlijn van de leiding niet zonder schriftelijke vergunning zijn toegestaan.

Standpunt college

Ad Plankaart

De exacte ligging van de leiding is opgenomen in het bestemmingsplan. In dit kader is gebruik gemaakt van de digitale gegevens die door overlegpartner zijn aangereikt. Daarbij wordt opgemerkt dat reeds in het voorontwerpbestemmingsplan een beschermingszone van 4 meter aan beide zijden van de gasleiding was opgenomen.

Ad Planregels

De aanlegvoorschriften van de Gasunie zijn in de planregels opgenomen.

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN TIEL

Samenvatting reactie

Overlegpartner geeft aan dat de gemaakte opmerkingen tevens zijn aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure.

Water

Volgens overlegpartner is in vrijwel alle bestemmingen sprake van water. Om de aanwezigheid en de ontwikkeling van water binnen andere bestemmingen mogelijk te maken zonder planwijzigingen verzoekt overlegpartner water op te nemen in alle bestemmingsomschrijvingen.

Duikers

Binnen het plangebied ontbreken diverse beduikerde stukken A-watergang onder wegen en dergelijke. Overlegpartner verzoekt deze beduikeringen minimaal als nevenbestemming op te nemen.

Keringen

De waterkeringen langs het Merwedekanaal en de Lek zijn op de plankaart opgenomen met een dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering. Volgens overlegpartner klopt de aangegeven beschermingszone niet. Bij de Lekdijk bestaat de indruk dat alleen de kruin van de dijk is opgenomen en niet de beschermingszone. Voor de kader langs het Merwedekanaal hanteert

overlegpartner een zone van 12,5 meter uit het hart van de waterkering, waarvoor de beschermingszone moet gelden.

Bij veel activiteiten die binnen de beschermingszones plaatsvinden is op basis van de Keur een ontheffing noodzakelijk. In de bestemmingsomschrijving wordt dit niet aangegeven. Overlegpartner verzoekt de modelomschrijving van het Keur op te nemen in de bestemmingsomschrijving en aan te geven dat de Keur van het waterschap van toepassing is.

Persleiding

In het plangebied ligt een rioolwaterpersleiding. Deze leiding geeft beperkingen voor het gebruik van de gronden. Overlegpartner verzoekt deze leiding op de kaart op te nemen met een dubbelbestemming.

Toelichting

In de toelichting wordt gesproken over het Waterstructuurplan (pag 29). Dit is niet meer actueel. Het waterschap heeft beleid vastgesteld in de Strategienota 2006-2009. Overlegpartner verzoekt dit aan te passen.

In de toelichting wordt gesproken over een aantal ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden. Graag wordt overlegpartner op de hoogte gehouden van deze ontwikkelingen om te toetsen of deze invloed hebben op het watersysteem.

Overlegpartner wil betrokken blijven bij de procedure van dit bestemmingplan en verzoekt ook om een planning van het plan.

Standpunt college

Ad. Water

Het bestemmingsplan Kom Vianen betreft in hoofdzaak een conserverend plan. De bestaande situatie staat centraal en wordt als zodanig bestemd. Dit betekent onder meer dat al het oppervlaktewater als 'Water' is bestemd. Daarnaast is het overige openbare gebied veelal bestemd voor 'Groen', 'Verkeer' en 'Verkeer-Verblijfsgebied'. In de bestemmingsomschrijving van deze gebieden is aangegeven dat de gronden naast bijvoorbeeld wegen, bermen, taluds eveneens zijn bestemd voor water en waterberging. Gezien het conserverende karakter van voorliggend bestemmingsplan wordt het niet nodig geacht om eventuele toekomstige veranderingen van watergangen op voorhand mogelijk te maken door 'water' op te nemen in het bestemmingsplan. Eventuele wijzigingen van watergangen zijn mogelijk te maken met ontheffing op basis van artikel 3.23 Wro.

Ad. Duikers

In de bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' wordt een sublid toegevoegd dat naast de voorkomende bestemmingen ook bruggen, duikers en andere kunstwerken zijn toegestaan.

Ad. Keringen

De beschermingszones zijn overgenomen uit de oude bestemmingsplannen voor deze gebieden. Het is niet onwaarschijnlijk dat voor de betreffende waterkeringen inmiddels andere beschermingsregimes gelden. De beschermingszones van de waterkeringen zijn conform het bestaande beleid

van overlegpartner aangepast. In dit kader zijn de kernzone en de beschermingszone in het bestemmingsplan opgenomen.

Voor wat betreft het toestaan van activiteiten binnen de beschermingszones van de keringen wordt in artikel 25.2 een zinsnede toegevoegd waarmee een relatie wordt gelegd met de keurontheffing van het waterschap.

Ad. Persleiding

De ligging van de rioolpersleiding is in de verbeelding (analoge plankaart) opgenomen, inclusief een beschermingszone van 2,5 meter aan weerszijden van de rioolpersleiding. Vervolgens is in de planregels een dubbelbestemming 'Leiding-Riool' toegevoegd, waarin de aangewezen gronden primair zijn bestemd voor een rioolpersleiding met de daarbij behorende beschermingszone.

Ad. Toelichting

In de toelichting van het bestemmingsplan zal worden verwezen naar de Strategienota 2006-2009. Voor wat betreft de ontwikkelingen binnen Kom Vianen wordt het waterschap Rivierenland betrokken bij plannen voor zover deze enige relevantie hebben wat betreft het aspect water. Het betreft in dit kader vooral de wijzigingsgebieden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. In de algemene wijzigingsregels is hiertoe een regel opgenomen dat wijziging mag plaatsvinden als vooraf een positief advies van de waterbeheerder is ontvangen.

Een andere ontwikkeling betreft de herstructurering van de 'middenzone' in Vijfheerenlanden (o.a. het winkelcentrum De Hagen, het Educatief Plein (brede school). In de huidige situatie is het terrein volledig verhard, zodat er vanuit waterhuishoudkundig oogpunt geen problemen ontstaan.

Voor bescheiden uitbreidingen van bestaande panden, zoals aan-, uitbouwen en bijgebouwen, is geen watertoets noodzakelijk en wordt het waterschap ook niet geraadpleegd.

Een precieze planning van de bestemmingsplanprocedure is niet voorhanden. We zijn voornemens het bestemmingsplan eind 2009 dan wel begin 2010 vast te stellen.

De reactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

8.2 Inspraakprocedure

Het voorontwerpbestemmingsplan Kom Vianen heeft vanaf 6 mei tot en met 16 juni 2009 (6 weken) ter inzage gelegen.

In deze periode is door 7 insprekers een reactie ingediend. Deze inspraakreacties zijn in onderstaande samengevat/geïnterpreteerd en voorzien van een gemeentelijke toelichting (standpunt van het college van Vianen).

1. Rouwkooplaan 14, 2251 AP VOORSCHOTEN

Samenvatting reactie

Inspreker verzoekt de bestemmingsplankaart aan te passen volgens bijgevoegde tekeningen. Inspreker wil de mogelijkheid hebben om de bestaande rooilijn aan te passen. Dan kunnen de kamers groter worden en eventueel voorzien worden van balkon.

Standpunt college

Het college heeft reeds kennisgenomen van de concrete bouwplannen voor Hotel Vianen. De gewenste wijziging heeft geen noemenswaardige gevolgen voor de verkeersintensiteiten en gaat niet ten koste van de reeds aanwezige parkeersituatie. Er worden immers geen extra kamers toegevoegd, het betreft uitsluitend een aanpassing van reeds bestaande kamers. De wijziging past binnen de stedenbouwkundige opzet van het bestaande gebouw. Derhalve bestaat er geen bezwaar om de rooilijn aan te passen.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Buitenlandpoort 56, 4132 XB VIANEN Buitenlandpoort 15, 4132 XA VIANEN Buitenlandpoort 42, 4132 XB VIANEN

Samenvatting reactie

De reactie van insprekers is voornamelijk gericht op het ontwerpbestemmingsplan Varkenswei, dat recentelijk is vastgesteld, en valt daarmee buiten de strekking van voorliggend bestemmingsplan 'Kom Vianen'.

Daarnaast geven insprekers aan dat de groene buffer (uit de structuurvisie) positieve gevolgen heeft voor het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Vianen'. In de omgeving ligt namelijk de ijsbaan. Hiervoor is geen parkeervoorziening getroffen, terwijl dit wel vereist is. De gekozen invulling van het plan Varkenswei kan er dus voor zorgen dat voor het bestemmingsplan de Kom een probleem gecreëerd wordt, omdat voor de ijsbaan geen sprake kan zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Standpunt college

Het bestemmingsplan Kom Vianen betreft in hoofdzaak een conserverend plan. Dit betekent dat de bestaande situatie centraal staat en als zodanig wordt bestemd.

Door een nieuw bestemmingsplan op te stellen worden de veelal verouderde, maar nog steeds vigerende, bestemmingsplannen geactualiseerd en wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke verplichting die de nieuwe Wet ruimtelijke ordening stelt: per 1 juli 2013 dienen alle bestemmingsplannen jonger te zijn dan 10 jaar.

De bestaande ijsbaan heeft in het nu nog vigerende bestemmingsplan 'Zederik' de bestemming 'Recreatie' met de nadere aanduiding 'ijsbaan'. Deze bestemming is in voorliggend bestemmingsplan gerespecteerd door de

gronden van de ijsbaan met eenzelfde bestemming (Recreatie, ijsbaan) op te nemen.

In de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat de betreffende gronden zijn bestemd voor dagrecreatie met bijbehorende bebouwing en (parkeer)voorzieningen. De opmerking dat voor de ijsbaan geen sprake kan zijn van een goede ruimtelijke ordening wordt derhalve niet onderschreven.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Rijsenborch 10, 4132 HH VIANEN

Samenvatting reactie

Inspreker verzoekt om een ruimere bouwmogelijkheid. Dit type rijwoningen heeft 3 bouwlagen met een plat dak. De 2^e verdieping is half zo breed. Het voorontwerp bestemmingsplan laat het niet toe dat deze 2^e verdieping over de gehele breedte van het pand wordt vergroot. Volgens inspreker is dit al eens in de buurt gerealiseerd.

Bij navraag heeft inspreker aangegeven dat het hierbij de Tuinwoningen in fase 2 betreft.

Standpunt college

De wijk Blankenborch is met een specifieke stedenbouwkundige opzet gebouwd. De beperkingen van de bouwhoogten betreft een redenatie van een constante regelmatige getrapte opbouw en is typerend voor de wijk. In fase 2 spelen hierbij ook de zichtlijnen naar het Merwedekanaal een rol.

Door de strakke aanduidingen met de bouwhoogten wordt het ontwerp van de wijk gerespecteerd en gewaarborgd. Bovendien geldt voor dit gebied een verhoogd welstandsniveau, waarmee nogmaals benadrukt wordt dat de specifieke opzet van de wijk ook in de toekomst gewaarborgd moet blijven. Het college houdt daarom vast aan de gedetailleerde bestemmingsregeling van de wijk Blankenborch.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Ursulinenhof 137, 4133 DE VIANEN

Samenvatting reactie

Inspreker geeft aan dat de gemengde bestemming nabij zijn woning, voor een gedeelte over een tuin ligt bij nummer 131. Volgens inspreker is dat niet correct en dient het aangepast te worden. Overigens staat de schuur van inspreker niet op de kaart/ondergrond aangegeven.

Inspreker geeft aan dat naast parkeerproblemen op het winkelcentrum Ursulinenhof er tevens sprake is van parkeerproblemen aan de Dominicushof. Inspreker stelt voor dat de parkeerplaats aan de Dominicushof zich wellicht verder uit kan breiden op het trottoir aan de zijkanten en op het plantsoen van deze parkeerplaats. Ook optimalisatie van dit parkeerterrein aan de Dominicushof zou volgens inspreker een aantal parkeerplaatsen extra kunnen

opleveren. Dit laatste stelt inspreker ook voor, voor het parkeerterrein aan de Ursulinenhof.

Het plantsoen voor de woningen Ursulinenhof 135 tot en met 143 is aangeduid met de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied. Volgens inspreker moet dat Groen worden, omdat inspreker zekerheid wil hebben voor de langere termijn dat het plantsoen gehandhaafd kan worden. Het heeft anders weinig zin om te investeren in bijvoorbeeld een aantrekkelijke voorzijde van de woning.

Inspreker heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid de inspraakreactie mondeling toe te lichten en is gehoord op 13-07-09. Bovenstaande reactie is daarop aangepast.

Standpunt college

De bestemming Gemengd zal worden aangepast, zodat deze niet meer op de gronden van inspreker ligt.

Om de plankaart op te stellen wordt gebruik gemaakt van de Grootschalige Basis Kaart Nederland (GBKN). Het is gebruikelijk dat deze ondergrond eens in de 1 á 2 jaar wordt geactualiseerd. Dat sommige bebouwing niet in de ondergrond is weergegeven betekent niet dat deze niet aanwezig is. Als tijdens de bestemmingsplanprocedure een actualisatie van de ondergrond beschikbaar is zal deze worden vervangen, zodat bij de vaststelling van het bestemmingsplan de meest actuele ondergrond is gebruikt.

Wat betreft de parkeersituatie wordt het volgende opgemerkt.

Door een nieuw bestemmingsplan op te stellen worden de veelal verouderde, maar nog steeds vigerende, bestemmingsplannen geactualiseerd en wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke verplichting die de nieuwe Wet ruimtelijke ordening stelt: per 1 juli 2013 dienen alle bestemmingsplannen jonger te zijn dan 10 jaar.

Het bestemmingsplan Kom Vianen betreft in hoofdzaak een conserverend plan. Dit betekent dat de bestaande situatie centraal staat en als zodanig wordt bestemd. In dit kader is de Dominicushof met bijbehorende groenstroken (plantsoenen) en parkeerplaatsen binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' opgenomen. Daarbij geldt dat het bestemmingsplan alleen de planologische kaders vastlegt en niet het instrument is om de bestaande parkeerterreinen herin te richten. De voorgestelde optimalisatie door herinrichting van het parkeerterrein aan de Dominicushof valt daarmee buiten de strekking van een bestemmingsplan.

Zoals reeds aangegeven zijn binnen de bestemming "'Verkeer-Verblijfsgebied' de gronden ook bestemd voor functies die niet direct met verkeer geassocieerd worden, zoals groenvoorzieningen. Vanwege de geringe omvang van het plantsoen aan de Dominicushof tegenover nrs. 135-143, is deze daarom niet specifiek als 'Groen' aangeduid.

Daarbij geldt dat bij het exact bestemmen van kleine groenstroken als 'Groen' en weg als 'Verkeer' vaak al voor een simpele herinrichting van een straat een aparte planologische procedure vereist is, wat de flexibiliteit van het plan niet ten goede komt. Ook mag er binnen de bestemming 'Groen' niet geparkeerd worden. Door aan de gronden de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' toe te kennen is het, indien in de toekomst wordt besloten het parkeerterrein herin te richten, gemakkelijker om dit te realiseren.

Om de bewoners van dit deel van de Dominicushof meer zekerheid te bieden, juist vanwege dit laatste aspect, wordt het plantsoen tegenover nrs. 135-143 als 'Groen' bestemd.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Rijsenborch 12, 4132 HH VIANEN

Samenvatting reactie

Volgens inspreker beperkt het bestemmingsplan de bewoners van (vooral de laanwoningen) in vrijwel alle mogelijkheden van uitbouw. De wettelijk vergunningvrije uitbouw van de achtergevel tot 2,5 meter overschrijdt al gauw de voorgestelde maximale bebouwingspercentage van 60%. De logische dakopbouw (dichtbouw tussen bestaande opbouw) is volgens het bestemmingsplan niet mogelijk. Volgens inspreker moet de gemeente kijken naar de wensen van de bewoners en mogelijkheden creëren voor een uitbouw en of een dakopbouw.

Standpunt college

De wijk Blankenborch is met een specifieke stedenbouwkundige opzet gebouwd. De beperkingen van de bouwhoogten betreft een redenatie van een constante regelmatige getrapte opbouw en is typerend voor de wijk. In fase 2 spelen hierbij ook de zichtlijnen naar het Merwedekanaal een rol.

Door de strakke aanduidingen met de bouwhoogten wordt het ontwerp van de wijk gerespecteerd en gewaarborgd. Bovendien geldt voor dit gebied een verhoogd welstandsniveau, waarmee nogmaals benadrukt wordt dat de specifieke opzet van de wijk ook in de toekomst gewaarborgd moet blijven. Het college houdt daarom vast aan de gedetailleerde bestemmingsregeling van de wijk Blankenborch.

Het bebouwingspercentage van 60% is bedoeld om nog wat 'lucht' en daardoor leefbaarheid in de omgeving te houden. Als de woongebieden voor grotere percentages bebouwd kunnen worden, ontstaan er ongewenste situaties. De regeling is algemeen en geldend voor heel Kom Vianen. Woningen met grote percelen hebben er meer profijt van dan de kleinere woningen. Als u overigens binnen de regels van het vergunningvrij bouwen blijft, zijn de regels voor bouwwerken in voorliggend bestemmingsplan niet van toepassing en is er best nog het een en ander mogelijk. Met andere woorden; als u volgens het bestemmingsplan niet kunt uitbouwen aan bijvoorbeeld de achterzijde van uw woning, omdat uw perceel voor 60% bebouwd is, wil dat niet zeggen dat u niet meer vergunningvrij uw achtergevel 2,5 meter kunt uitbouwen. Meer informatie over vergunningvrij bouwen kunt u vinden op vrom.nl of aan de balie van het gemeentehuis.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Merenborch 23, 4132 HA VIANEN

Samenvatting reactie

Inspreker geeft aan dat in het voorontwerpplan de woning gedeeltelijk wegbestemd wordt. Volgens inspreker is dat niet mogelijk, omdat het 1

woning betreft. Voor een gedeelte van de woning is daarmee de bouwhoogte maximaal 3 meter, dus slechts een bouwlaag. Inspreker is van mening dat dit niet reëel is, omdat er nu geen uitbreidingsmogelijkheden overblijven voor de woning. Het bouwvlak dient te worden aangepast, zodat de hele woning daarin ligt.

Inspreker geeft aan dat in overleg met de gemeente is toegezegd (gesprek van 23-05-09) dat een derde bouwlaag op de woning tot de mogelijkheden behoorde. Op grond van het voorontwerp is echter een maximale bouwhoogte van 7 meter opgenomen. Hiermee is de mogelijkheid van een derde bouwlaag komen te vervallen. Inspreker is het daarmee niet eens, omdat dit was toegezegd door de gemeente en omdat dit bij omliggende woningen wel zo is. Inspreker verzoekt de gemeente de maximale bouwhoogte voor zijn perceel van 7 meter te verruimen naar 10 meter.

Inspreker geeft aan dat een eventuele uitbouw zal voldoen aan alle architectonische en stedenbouwkundige uitgangspunten. Ook zal een uitbouw binnen de sfeer van de straat blijven en blijven de kenmerkende delen van het huis behouden. Inspreker geeft aan dat dit niet al op voorhand door het bestemmingsplan gefrustreerd mag worden. Tenslotte verzoekt inspreker de gemeente het bestemmingsplan in heroverweging te nemen en de gehele woning te voorzien van een bouwvlak.

Standpunt college

De wijk Blankenborch is met een specifieke stedenbouwkundige opzet gebouwd. De beperkingen van de bouwhoogten betreft een redenatie van een constante regelmatige getrapte opbouw en is typerend voor de wijk. In fase 2 spelen hierbij ook de zichtlijnen naar het Merwedekanaal een rol. Door de strakke aanduidingen met de bouwhoogten wordt het ontwerp van de wijk gerespecteerd en gewaarborgd. Bovendien geldt voor dit gebied een verhoogd welstandsniveau, waarmee nogmaals benadrukt wordt dat de specifieke opzet van de wijk ook in de toekomst gewaarborgd moet blijven.

De woning van inspreker is in het stedenbouwkundigplan voor de wijk Blankenborch op een markante (hoek)locatie gesitueerd. Het bouwvlak, waarbinnen het hoofdgebouw is gesitueerd, is derhalve ook op een bijzondere wijze vormgegeven. Binnen dit vlak zijn de aangeduide hoogtes op de plankaart van toepassing. Bebouwing die buiten het bouwvlak is gesitueerd valt onder de bijgebouwenregeling, zoals is opgesomd in artikel 19.2.3 van de bijbehorende planregels. Op deze wijze ontstaat er een architectonisch accent dat reeds bij de ontwikkeling van de wijk een belangrijke rol heeft gespeeld en tevens aansluit bij het achterliggende gebouw. De opmerking dat een deel van de woning is wegbestemd wordt derhalve niet onderschreven.

Het is inderdaad correct dat in de vorige versie van het bestemmingsplan (het concept voorontwerp) de bouwhoogte voor de betreffende woning (hoofdgebouw) op 10 meter was gesteld. In die situatie was een 3^e bouwlaag (of 2^e verdieping) dus wel mogelijk. Dit is het voorliggende bestemmingsplan vanwege het reeds genoemde specifieke stedenbouwkundig ontwerp en de architectonische situatie beperkt tot de bestaande situatie, i.c. een bouwhoogte van 7 meter. Ter plaatse bestaat echter de mogelijkheid om een extra bouwlaag te realiseren, zonder de constante regelmatige getrapte

opbouw geweld aan te doen. We zijn daarom bereid dit standpunt te herzien en de bouwhoogte te verhogen zodat een 3^e bouwlaag gecreëerd kan worden. In dit geval krijgt ook de Merenborch 25 ruimere bouw mogelijkheden en kan daar eveneens een 3^e bouwlaag gerealiseerd worden op de verdieping voor de halve breedte van de woning aan dan kant van Merenborch 23. De verhoging van de bouwhoogte geldt echter niet voor het lagere deel van de woning.

Het college blijft zich daarbij wel op het standpunt stellen dat de bijzondere stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten van de wijk Blankenborch maatgevend zijn. Vanwege de specifieke plek die uw woning in het stedenbouwkundig ontwerp inneemt, alsmede het geldende verhoogde welstandsniveau in de wijk, merken wij op dat de Welstandscommissie een extra bouwlaag, wel met extra aandacht zal beoordelen.

De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Ir. D.S. Tuijnmanweg 2, 4131 PN VIANEN

Samenvatting reactie

Inspreker heeft in het verleden een principeverzoek ingediend voor een kinderdagverblijf met een hoofdkantoorfunctie en woonappartementen op de locatie aan het Zwanengat. Het college heeft gereageerd op dit verzoek dat een kantoorfunctie op deze plaats niet gewenst is, maar dat kinderopvang, al dan niet in combinatie met appartementen, wel tot de mogelijkheden behoort. In het voorliggende bestemmingsplan vindt inspreker deze mogelijkheid niet terug. Inspreker verzoekt de gemeente het bestemmingsplan op dat punt aan te passen.

Standpunt college

Het bestemmingsplan 'Kom Vianen' betreft in hoofdzaak een conserverend plan. Dit betekent dat de bestaande situatie centraal staat en als zodanig wordt bestemd. Door een nieuw bestemmingsplan op te stellen worden de veelal verouderde, maar nog steeds vigerende, bestemmingsplannen geactualiseerd en wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke verplichting die de nieuwe Wet ruimtelijke ordening stelt: per 1 juli 2013 dienen alle bestemmingsplannen jonger te zijn dan 10 jaar.

In dit kader wordt het niet wenselijk geacht om nieuwe ontwikkelingen, waarvan de randvoorwaarden nog niet vastliggen, mee te nemen in voorliggend bestemmingsplan. Daarmee wordt geen afbreuk gedaan aan hetgeen u is toegezegd, maar constateren wij dat voorliggend bestemmingsplan hiervoor niet de geëigende weg is. Te zijner tijd zal voor de ontwikkeling aan het Zwanegat een aparte planologische procedure worden gevolgd om de kinderopvang, al dan niet in combinatie met appartementen, mogelijk te maken.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Ter inzage legging en ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Vianen' heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 16 december 2009 gedurende zes weken (t/m 26 januari 2010) ter visie gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad. Van de volgende betrokkenen zijn zienswijzen ingekomen:

1. Rijsenborch 104, 4132 HJ Vianen;
2. Akkerweg 19, Driebergen Rijsenburg;
3. Brederodestraat 21, 4132VM Vianen;
4. Helsdingse Achterweg 14, Vianen;
5. Panoven 21, 4133 NG Vianen;
6. Van Diepen en Van der Kroef advocaten, Postbus 76729 1070 KA Amsterdam (namens Merenborch 23, 4132 HA Vianen);
7. Franciscushof 125, 4133 BD Vianen;
8. Klaverkamp 1 4133 TD Vianen;
9. Buitenlandpoort 56 4132 XB Vianen
Singellaan 2, 4132 XL Vianen
Buitenlandpoort 15, 4132 XA Vianen
Buitenlandpoort 42, 4132 XB Vianen
10. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen;
11. Provincie Utrecht, Postbus 80300, 3508 TH Utrecht;
12. Helsdingse Achterweg 16, 4133 NC Vianen;
13. Norbertushof 26, 4133 TA Vianen;
14. Klaverkamp 7 4133 TD Vianen.

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 26 januari 2010 is ingekomen, dan wel per post is verzonden, waarbij de datum van de poststempel bepalend is.

De bovenstaande zienswijzen zijn uiterlijk 26 januari 2010 binnengekomen, dan wel per post verzonden, en zijn daarmee ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

De binnengekomen zienswijzen zijn in onderstaande samengevat en voorzien van het standpunt van de gemeenteraad van Vianen.

De indiener van de zienswijze wordt aangeduid met 'betrokkene'.

1. Rijsenborch 104, 4132 HJ Vianen

Samenvatting zienswijze

1.

Betrokkene zegt dat er een essentiële fout in het bestemmingsplan zit. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gemeld dat in het voorliggende bestemmingsplan het huidige gebruik van de gronden en bouwwerken wordt vastgelegd. Dit klopt echter niet voor het gedeelte van Blankenborch fase 2b, ten zuiden van de woning van betrokkene. Dit is geen bestaande situatie maar één nog te realiseren ontwikkeling. Betrokkene zegt dat de gemeente

voor dit gedeelte een vrijstellingsprocedure artikel 19 heeft gevolgd. Tegen deze vrijstelling heeft betrokkene verschillende brieven naar de gemeente gestuurd met zienswijzen / bezwaren / beroep. Betrokkene verzoekt de volledige inhoud van deze brieven als herhaald en ingelast te beschouwen. De betreffende brieven zijn als bijlage bij deze brief toegevoegd.

2.

De aangegeven bebouwing nabij de woning van betrokkene is in strijd met het gemeentelijk beleid en er ontbreekt een goede ruimtelijke onderbouwing voor deze ontwikkeling. Enkele voorbeelden hiervan zijn een te lage parkeernorm, strijd met de geluidszone van het industrieterrein, geen onderzoek naar de flora&fauna en de archeologie, geen compenserende maatregelen voor waterberging i.v.m. de toename van de verharding, in strijd met de welstandsnota, aanwezige bodemverontreiniging, ontbreken van sociale woningbouw enz. In het bestemmingsplan ontbreekt ook een regeling omtrent het parkeren.

3.

Verder maakt betrokkene bezwaar tegen de bouwhoogte en de bouwdiepte van het blok naast de woning. Zijn eigen woning is 9,26 meter diep en 8,36 hoog. Het bouwblok naast de woning heeft een maximale bouwdiepte van 12 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Op deze manier zou de woning naast betrokkene's woning 2,74 meter dieper gemaakt kunnen worden en 1,64 meter hoger. Dit is van directe invloed op de waarde van zijn woning, zijn woonbeleving en de lichtinval in zijn woning. Dit wordt nog versterkt door de algemene ontheffingsregels. Dit zou betekenen dat het gebouw met een ontheffing van 10% 3,74 meter hoger mag worden en 4,74 meter dieper. Betrokkene zegt dat de gemeente zal begrijpen dit voor hem onaanvaardbaar is. Hierbij is van belang dat op bladzijde 80 van de toelichting staat dat de bouwdiepte niet meer zal bedragen dan 10 meter.

4.

Verder maakt betrokkene bezwaar tegen de bestemming gestapelde bouw voor het bouwblok naast de woning, dit past absoluut niet in dit gedeelte van de wijk waar alleen maar grondgebonden woningen staan. In het onderdeel economische uitvoerbaarheid staat niets opgenomen over de nog te bouwen woningen naast mijn woning. Niet gebleken is dat daar een kostenverhaal-overeenkomst en een planschadeovereenkomst voor is afgesloten, zodat een exploitatieplan niet kan worden gemist. Met betrekking tot de milieu-aspecten is van belang dat in het rapport van de Milieudienst wordt aangegeven dat de normen voor een aantal milieu-aspecten (bv geluid) overschreden worden. Volgens de Milieudienst gaat het om bestaand gebied en zijn er geen nieuwe ontwikkelingen, waardoor de overschrijding binnen de regelgeving valt. Voor wat betreft de woningbouw naast de woning van betrokkene is dat onjuist. Die woningbouw is vanwege de overschrijding van de normen in strijd met de regelgeving.

Standpunt raad

Ad 1.

Onder bestaande situaties worden ook situaties begrepen waarvoor een planologische titel bestaat. Van een planologische titel is sprake als er een bouwvergunning verleend is en/of een vrijstelling verleend is. Voor het

bouwplan is een bouwvergunning en vrijstelling afgegeven. Op grond van de uitspraak van de rechtbank Utrecht op 8 januari 2010 (onder nummers SBR 09/2077, SBR 09/3264 (vv) en SBR 09/2106) blijkt dat het beroep van betrokkene tegen de vrijstelling en bouwvergunning ongegrond verklaard is en tevens het verzoek om een voorlopige voorziening is afgewezen. Daarbij wordt opgemerkt dat het tevens een uitspraak in hoofdzaak betreft. Weliswaar is het vrijstellingsbesluit nog niet onherroepelijk doordat er hoger beroep is ingesteld door betrokkene tegen de uitspraak van de rechtbank, maar omdat de rechtbank het verzoek om voorlopige voorziening heeft afgewezen tegen dit besluit, is dit besluit niet geschorst, waardoor de vrijstelling en bouwvergunning geëffectueerd kunnen worden. Derhalve is er sprake van een planologische titel die opgenomen kan worden in het bestemmingsplan. Dit is dan ook de reden dat het bouwplan is opgenomen in het bestemmingsplan.

Voor wat betreft de opmerking van betrokkene dat de inhoud van zijn brieven met zienswijzen/bezwaren/beroep tegen de vrijstelling als herhaald en ingelast moeten worden beschouwd, wordt verwezen naar de procedure met bijbehorende stukken in het kader van de vrijstelling. In het bijzonder wordt in dit kader het verslag van de hoorzitting en advies van de Commissie voor de Bezwaarschriften (d.d. 17 december 2008) en de uitspraak van de rechtbank Utrecht (d.d. 8 januari 2010) genoemd. Deze zijn eventueel op te vragen bij de gemeente Vianen, afdeling Stedelijke ontwikkeling en projecten.

Ad 2.

Zoals reeds onder 1 is geconstateerd, is voor de locatie een bouwvergunning en vrijstelling verleend. Alle genoemde aspecten zijn ook aan de orde geweest in de vrijstellingsprocedure. Voor de beantwoording van al deze aspecten wordt daarom verwezen naar de stukken behorend bij de vrijstelling (het verslag van de hoorzitting en advies van de Commissie voor de Bezwaarschriften d.d. 17 december 2008 en de uitspraak van de rechtbank Utrecht d.d. 8 januari 2010). Deze zijn eventueel op te vragen bij de gemeente Vianen, afdeling Stedelijke ontwikkeling en projecten. Nogmaals wordt aangegeven dat op grond van de uitspraak van de rechtbank Utrecht het beroep van betrokkene ongegrond is verklaard.

Ad 3.

In het bestemmingsplan zijn standaard bouwdiepten opgenomen, afhankelijk van het type woning. De diepte van het bouwvlak van de woning van betrokkene is 10 meter. De diepte van het zuidelijk gelegen bestreden bouwvlak bedraagt 12 meter. Dat daarmee een strijdigheid bestaat met de door betrokkene aangehaalde pagina 80 van de toelichting wordt niet onderschreven.

In de plantoelichting is namelijk aangegeven dat in de meeste gevallen een diepte van 10 meter voor het bouwvlak is opgenomen. In dezelfde passage is ook aangegeven dat wanneer de bestaande woningen dieper zijn, een horizontale diepte van 12 meter is aangehouden.

Hoewel in het bestreden bouwvlak nog geen woningen aanwezig zijn, en de bestaande situatie derhalve niet maatgevend kan zijn, is bij het bepalen van de diepte van het bouwvlak wel aangesloten bij de typologie van de woningen in de omgeving. Aan de overzijde van het bestreden bouwvlak zijn reeds dezelfde type woningen opgericht en is een bouwvlak met een diepte van 12

meter opgenomen. Ditzelfde geldt min of meer voor de bestaande woningen aan de Gildenborch, grenzend aan de achterzijde van het perceel van betrokkene. Ook hier is een diepte van 12 meter voor het bouwvlak opgenomen. De afstand tussen de woning van betrokkene en het bestreden bouwvlak bedraagt daarbij meer dan 4 meter, wat eveneens vergelijkbaar is met (bestaande) situaties in de wijk .

Op basis hiervan is een gering diepteverschil van 2 meter vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. Dit diepteverschil is eveneens aanvaardbaar vanwege het feit dat tussen het bestreden bouwvlak en het ten oosten daarvan gelegen bouwvlak, dat eveneens voorziet in nieuwe woningen, meer dan voldoende is. Gelet op het vorenstaande zorgt het geringe diepteverschil van de bouwvlakken niet voor een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu van betrokkene.

Het bestreden bouwvlak heeft een bouwhoogte van 10 meter. Het bouwvlak van de woning van betrokkene heeft deels een bouwhoogte van 7 meter en deels een bouwhoogte van 10 meter. Aan de oostzijde van de straat Rijsenborch is een zekere ritmiek in de hoogte van de bebouwing aanwezig. Afwisselend is tevens sprake van een bouwhoogte van 7 meter en 10 meter. Het deel van het bouwvlak van de woning van betrokkene dat het dichtst tegen het bestreden bouwvlak aanligt, heeft een bouwhoogte van 7 meter. Uit het oogpunt van ritmiek is het dan ook passend dat het naastgelegen bestreden bouwvlak een bouwhoogte kent van 10 meter. Gezien de afstand tussen het bouwvlak van de woning van betrokkene en het bestreden bouwvlak en de ter plaatse al aanwezige ritmiek, zorgt een bouwhoogte van 10 meter niet voor een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van betrokkene.

Verder wordt verwezen naar de stukken behorend bij de vrijstelling (het verslag van de hoorzitting en advies van de Commissie voor de Bezwaarschriften d.d. 17 december 2008 en de uitspraak van de rechtbank Utrecht d.d. 8 januari 2010). Deze zijn eventueel op te vragen bij de gemeente Vianen, afdeling Stedelijke ontwikkeling en projecten.

Een eventuele waardedaling van de woning van betrokkene is voor het bestemmingsplan niet relevant. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan betrokkene voor een eventuele waardedaling een verzoek om planschade indienen.

De algemene ontheffingsregel van 10% wordt alleen in uitzonderlijke gevallen toegepast en is met name bedoeld om aan wijzigende regelgeving, zoals wijzigingen in het Bouwbesluit, tegemoet te kunnen komen, zonder dat daarvoor een zware bestemmingsplanprocedure gevolgd moet worden. De 10% ontheffing is dan ook bedoeld voor kleine, ondergeschikte afwijkingen van de maatvoering. Het toepassen van een 10% ontheffing is nu niet aan de orde voor de locatie naast de woning van betrokkene, temeer omdat voor deze locatie al een bouwvergunning is verleend. Verder zal voor het toepassen van een dergelijke ontheffing het ontwerpbesluit ter inzage moeten worden gelegd. Hierop kunnen dan zienswijzen worden ingediend. Overigens kan de 10% ontheffing alleen worden toegepast voor bouwhoogten en kan de bouwdiepte hiermee, in tegenstelling tot wat betrokkene stelt, niet worden vergroot.

Ad 4.

Abusievelijk is naast de woning van betrokkene de bestemming 'Wonen-Gestapeld' opgenomen, terwijl daar grondgebonden woningen worden beoogd. De bestemming zal ter plaatse worden aangepast naar 'Wonen'.

De economische uitvoerbaarheid is aan de orde gekomen bij de verleende vrijstelling en is daardoor op een andere wijze geregeld. Derhalve hoeft deze niet in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Er is immers al sprake van een planologische titel. Dit geldt ook voor planschadeovereenkomsten.

Ten aanzien van de milieuaspecten kan worden opgemerkt dat er, zoals onder 1 al aan de orde is gekomen, sprake is van een planologische titel en dus van een bestaande situatie. Daarnaast zijn alle relevante milieuaspecten voor de betreffende locatie ook al aan de orde gekomen in het kader van de vrijstellingsprocedure.

Verder wordt voor de beantwoording van alle aspecten onder punt 4, tevens verwezen naar de stukken behorend bij de vrijstelling (het verslag van de hoorzitting en advies van de Commissie voor de Bezwaarschriften d.d. 17 december 2008 en de uitspraak van de rechtbank Utrecht d.d. 8 januari 2010). Deze zijn eventueel op te vragen bij de gemeente Vianen, afdeling Stedelijke ontwikkeling en projecten.

Conclusie

De zienswijze leidt gedeeltelijk tot het aanpassen van het bestemmingsplan Kom Vianen.

2. Akkerweg 19, Driebergen Rijsenburg

Samenvatting zienswijze

1.

Betrokkene maakt kenbaar dat zij op het bijgevoegde plangebied nog bezig zijn met een ontwikkeling van het betreffende gebied met woningen c.q. woonwerven en een deel bedrijfsmatig onroerend goed.

Het plangebied is gelegen aan de Clarissenhof te Vianen en is ingeklemd tussen de Hellingse Achterweg, de zeven Boompjes en de Clarissenhof. Ter verduidelijking van de zienswijze is door betrokkene een ruimtelijke invulling aan het plangebied gegeven, wat als tekening is bijgevoegd.

Het ruimtelijk ontwikkelingsmodel die mRO uit Amersfoort op 3 juli 2001 voor het gehele gebied heeft gemaakt is daarbij als referentie en startpunt genomen. Het rapport is in 2001 opgesteld om de toen reeds in gang gezette bebouwing van het gebied (de kantoorvilla's en woonwerven) af te ronden. Daarvoor nu de bijgevoegde ruimtelijke invulling. De ruimtelijke invulling, het plan, refereert aan de beschreven visie en de in hoofdlijnen opgestelde uitgangspunten voor de locatie, evenals zijn er onderdelen van een beeldkwaliteitplan opgenomen.

2.

Betrokkene is van mening dat het plan tevens voegt en reageert op de eerdere adviezen van de gemeente om aan te sluiten op de aanwezige

structuur aan de Clarissenhof. Betrokkene onderschrijft deze uitgangspunten, omdat het recht doet aan de potentie van de locatie om een hoogwaardig stedenbouwkundig en architectonisch niveau te bereiken en het gebied af te ronden.

3.

Betrokkene zal op een zo kort mogelijke termijn het plan nader uitwerken en terugkomen op de precieze invulling van de locatie. Daarbij zal het College gevraagd worden om medewerking te verlenen aan de plannen; het herontwikkelen met circa 4 tot 8 woningen en/of woonwerven met een ondergeschikt werkgedeelte, en 3 a 4 stuks kleinschalig bedrijfsmatig onroerend goed van maximaal circa 900 netto m2 per stuk.

Betrokkene verzoekt een wijzigingsbevoegdheid om het gebied heen te leggen, of nog concreter, het gebied reeds nu te bestemmen tot nader uit te werken woon c.q. bedrijfsmatige bestemming.

Tevens wordt verzocht deze zienswijze mee te nemen in het bestemmingsplan zodat betrokkene op korte termijn (zoals hiervoor genoemd) om medewerking kan vragen voor de plannen en om het plan in procedure te brengen om te komen tot een bruikbare bouwvergunning voor het plan.

Standpunt raad

Ad 1, 2 en 3.

In het voorliggende bestemmingsplan Kom Vianen wordt de bestaande of vergunde situatie vastgelegd, dan wel wordt een enkele concrete en uitgekristalliseerde ontwikkeling opgenomen, waarvoor onder meer de benodigde (milieu)onderzoeken zijn uitgevoerd.

De plannen van betrokkene liggen nog niet vast. Voor dergelijke ontwikkelingen moeten ondermeer nog milieuhygiënische onderzoeken worden uitgevoerd. De gemeente is derhalve niet bereid het bestemmingsplan aan te houden in afwachting van deze onderzoeken. Bovendien is over deze plannen nog geen bestuurlijk standpunt ingenomen. Het verzoek van betrokkene wordt dus niet opgenomen in het bestemmingsplan "Kom Vianen". Dit laatste betekent echter niet dat het plan wordt afgewezen. Betrokkene kan een verzoek tot planwijziging indienen, zodat een eigen planprocedure voor het project kan worden opgestart.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan Kom Vianen.

3. Brederodestraat 21, 4132VM Vianen

Samenvatting zienswijze

Het bestuur van de ijsvereniging De Bosbaan wil op een aantal punten van dit nieuwe bestemmingsplan bezwaar maken, te weten:

1.

In artikel 13 Recreatie wordt onder a vermeld 'dagrecreatie met bijbehorende bebouwing en (parkeer) voorzieningen'. Er zijn thans geen parkeervoorzieningen, anders dan een fietsenstalling. Betrokkene weet niet waarom (parkeer) is toegevoegd voor het woord voorzieningen.

2.

In artikel 13.2 onder a van de bouwregels staat: "gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan". Op de bijbehorende tekening stelt betrokkene vast dat het gebouw voor kaartenverkoop niet als gebouw is aangemerkt. Tevens wil betrokkene dat in rechte lijn vanuit het gebouw in de volle breedte bebouwing mogelijk is. Dit in verband met noodzakelijke uitbreiding om de honderden bezoekers aan de Bosbaan te kunnen blijven faciliteren. De ijsvereniging verzoekt dit nadrukkelijk aan te passen. Tevens dienen de masten voor de verlichting van het terrein maximaal 9 meter hoog te zijn en niet 6 meter. Verzocht wordt artikel 13.2, onder e, sub 2 hierop aan te passen.

3.

Betrokkene vraagt aandacht voor de tekening met daarop de rooilijn vanuit de Zederik naar het gebouw van de Bosbaan. Betrokkene is van mening dat de rooilijn tot aan de oostzijde van het gebouw aangemerkt moet worden en niet aan de westzijde ervan. Indien het bouwvlak om moverende redenen niet aangepast kan worden, wil betrokkene bovenop het huidige gebouw een uitbreiding realiseren. Dit betekent dat de maximale bouwhoogte niet 4 meter maar 6 meter moet zijn. Betrokkene verzoekt dit aan te passen.

4.

Gevraagd wordt het bezwaar / opmerkingen uit de zienswijze mondeling toe te lichten. In dit kader is op 3 maart 2010 een gesprek gevoerd met de gemeente. In onderstaande zijn de belangrijkste aspecten nogmaals weergegeven:

De rooilijn (bestemmingsplangrens) is volgens betrokkene anders neergelegd dan in het vorige bestemmingsplan. Hierbij is niet aangesloten bij de kadastrale situatie. In plaats van dat het gebouw op de grens van het perceel ligt, ligt het gebouw nu naast / tegen het perceel aan. Een uitbreiding van dit gebouw valt daarmee in een andere bestemming en tevens een ander bestemmingsplan. Volgens betrokkene is dit niet correct. Overigens is het bouwvlak strak om het gebouw heen gelegd. Uitbreidingen zijn daarmee niet mogelijk. Betrokkene verzoekt de mogelijkheid op te nemen om te kunnen uitbreiden.

Het gebouw van de kaartverkoop is niet opgenomen op de kaart. Aangezien alleen gebouwd mag worden binnen het bouwvlak, moet dit gebouw volgens betrokkene worden opgenomen op de kaart.

Voor lichtmasten wordt in het nieuwe bestemmingsplan een maximale hoogte opgenomen van 6 meter. Volgens betrokkene is dit te weinig en zijn de lichtmasten in de huidige situatie al hoger. Negen meter is gewenst. Betrokkene verzoekt dit aan te passen.

Standpunt raad

Ad 1

Zoals ook in de inleiding van de plantoelichting is aangegeven vervangt het bestemmingsplan Kom Vianen een (groot) aantal geldende bestemmingsplannen. Deze 'oude' plannen, elk met een eigen

bestemmingsregeling, worden samengebracht in één actueel bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat de geldende rechten moeten worden gerespecteerd en dat de overzetting moet voldoen aan de wettelijke eis van een goede ruimtelijke ordening. Per bestemming is daarbij zoveel mogelijk aangesloten bij een regeling die voor meerdere locaties van toepassing is, danwel kan zijn, met als doel een adequate, toetsbare en uniforme regeling. Daardoor is in sommige bestemmingen, waaronder ook de bestemming 'Recreatie', een ruimere regeling ontstaan waarbinnen ook parkeervoorzieningen zijn toegestaan. Het opnemen van dergelijke voorzieningen zijn binnen de bestemming 'Recreatie' niet ongebruikelijk, temeer omdat in het bestemmingsplan Kom Vianen een zekere mate van standaardisering wordt vastgelegd. Dit neemt niet weg dat er in sommige situaties maatwerk geleverd kan en moet worden.

Gebleken is dat er op de gronden van ijsvereniging De Bosbaan zowel in de huidige situatie, alsook op grond van het nog geldende bestemmingsplan "Zederik" geen mogelijkheden voor parkeervoorzieningen worden geboden. Om deze reden wordt op de verbeelding (plankaart) ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan' tevens een aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten' opgenomen. Ook de planregels in artikel 13 worden op dit aspect aangevuld.

Ad 2

Het gebouw voor de kaartverkoop valt inderdaad buiten het bouwvlak. Het is niet de bedoeling dit gebouw weg te bestemmen. Daarom zal het bestemmingsplan op dit punt worden aangepast. Omdat het een gebouw is van beperkte omvang en met het oog op de nodige flexibiliteit naar de toekomst toe, zal dit gebouw niet binnen een bouwvlak worden gebracht (de kaart wordt dus niet aangepast), maar wordt aan de planregels een regel toegevoegd dat buiten het bouwvlak ook gebouwen mogelijk zijn met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 25 m².

Verder wordt het bestemmingsplan aangepast in die zin dat de door betrokkene gewenste uitbreiding zuidelijk van de bestaande bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Hiertoe wordt het bouwvlak enigszins vergroot. Een dergelijke uitbreiding is reeds op grond van het vigerende bestemmingsplan mogelijk en kan daarom mogelijk worden gemaakt, omdat dit past binnen het uitgangspunt van een conserverend bestemmingsplan.

Ook de bouwregels voor lichtmasten (artikel 13.2, onder e, sub 2) zullen worden aangepast, zodat de bestaande lichtmasten niet onder het overgangsrecht vallen. De maximale bouwhoogte wordt gesteld op 9 meter.

Ad 3

De bestemmingsplangrens (door betrokkene rooilijn genoemd) blijkt niet juist te zijn. Het bestemmingsplan zal daarop worden aangepast. De bestemmingsplangrens zal daartoe gelijk worden gelegd met (het verlengde van) de oostgrens van het gebouw.

Ad 4

Op 3 maart 2010 is een gesprek gevoerd. In de samenvatting zijn de punten opgenomen die aan de orde zijn gesteld. Voor de beantwoording van die punten wordt verwezen naar de beantwoording onder ad 2 en ad 3.

Conclusie

De zienswijze leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan Kom Vianen.

4. Helsdingse Achterweg 14, Vianen

Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op het deelplan aan de Klaverkamp.

Uit de structuurvisie Vianen 2015 heeft betrokkene begrepen dat er in het vorige bestemmingsplan gedacht werd aan het realiseren van 11 woningen op deze locatie. De gemeente heeft echter de panden die in bezit waren van de gemeente verkocht aan particulieren. Deze particulieren hebben de bestaande panden gerenoveerd en veel geld geïnvesteerd om deze woningen weer geschikt te maken voor bewoning. De gemeente heeft in de ogen van betrokkene hierbij doelbewust het risico gelopen voor een verdere en andere ontwikkeling van de bossage/groenstrook achter deze huizen. Bij bebouwing van de strook grond achter het huis van betrokkene wordt een flinke waardedaling van het huis en een fors verlies van wooncomfort voorzien.

Een van de conclusies in de structuurvisie is dat inbreiden t.b.v. woningbouw mag in Vianen, maar dat het bestaande groen waar mogelijk behouden moet blijven. Het bevreemdt betrokkene dan ook dat de gemeente dit stuk groen wil inzetten voor woningbouw terwijl hij zich afvraagt of er wel behoefte is aan woningen omdat er op dit moment 123 woningen te koop staan in Vianen (bron Funda 16-1-10). Temeer omdat er ook plannen zijn rondom de bouwlocatie Hoef en Haag, waar 700 woningen gerealiseerd gaan worden, en deze plannen al concreet in een vergevorderd stadium zijn.

Uit de nota heeft betrokkene gezien dat er twee woningen gebouwd gaan worden achter zijn woning. Ervan uitgegaan wordt dat de rooilijn van de garage van betrokkene de bouwgrens voor de nieuwe woning zal worden. Betrokkene begrijpt dat er 10 meter gebouwd mag worden. Op grond van de tekening lijkt het dat betrokkene vanuit de keuken dan rechtstreeks bij de nieuwe woning naar binnen kijkt of tegen een blinde muur aan. Op grond van de tekening lijkt het dat er erg dicht naast het huis van betrokkene gebouwd wordt. Betrokkene ziet het leefcomfort fors achteruitgaan als de rustige oase achter het huis ingeruild wordt voor woningen, temeer er veel verkeersbewegingen zijn aan de voorkant van het huis. Daarbij, het huis dateert van 1908. De fundering is hoger dan de huidige bouwstandaard. Dit heeft consequenties voor buurbouw zeker als het zo dicht naast dit huis gebouwd wordt.

Samenvattend heeft betrokkene 2 hoofdbezwaren tegen de opgestelde plannen:

1. waardedaling van zijn huis. Financieel.
2. achteruitgang wooncomfort. Wooncomfort.

Tevens worden door betrokkene de volgende punten aangehaald:

- nut en noodzaak om deze twee woningen te bouwen in de huidige marktsituatie en de plannen rondom grote bouwprojecten in onze gemeente;
- inleveren van groen voor grondexploitatie.

Betrokkene heeft inmiddels een plezierig gesprek gehad met twee ambtenaren naar aanleiding van de brief van 14 december met als kenmerk SOP/AB/BRFI/26631.

In dit gesprek is op een open en constructieve manier met elkaar gesproken. Betrokkene heeft uit dit gesprek begrepen dat het indienen van een zienswijze in de voorgenomen plannen mogelijkheden biedt om daarna nog met elkaar tot een gesprek te kunnen komen.

Betrokkene ziet de indiening van deze zienswijze dan ook als eerste formele aanzet om met elkaar in gesprek te komen en spreekt de wens uit dat gezamenlijk naar een goede oplossing gezocht kan worden, voordat er verdere onnodige juridische stappen ondernomen moeten worden.

Standpunt raad

Momenteel bestaat nog veel onduidelijkheid over de precieze invulling van het gebied Klaverkamp. Hoewel in het ontwerpbestemmingsplan een viertal nieuwe woningen zijn beoogd, hebben veranderende inzichten ertoe geleid dat een andere invulling niet bij voorbaat uitgesloten moet worden. Overleg met diverse belanghebbenden is hierbij het uitgangspunt. Om deze reden is er voor gekozen om de locatie Klaverkamp uit het bestemmingsplan 'Kom Vianen' te halen en hiervoor een separaat 'project' bestemmingsplan op te stellen. Dit betekent dat een eigen planprocedure voor deze ontwikkeling van toepassing is, waarop eventueel gereageerd / ingesproken kan worden.

Conclusie

De zienswijze leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan Kom Vianen, het project Klaverkamp wordt uit het bestemmingsplan gehaald.

5. Panoven 21, 4133 NG Vianen

Samenvatting zienswijze

1.

Betrokkene vraagt zich af of er op grond van artikel 21.2, onder d een verandering van de onderlinge afstand tussen woonwagens plaats vindt. Voorheen was de afstand tot de overige grenzen immers tenminste 2 meter, wat dan een onderlinge afstand van 4 meter tussen de woonwagens inhoudt. Nu wordt deze afstand terug gebracht tot een onderlinge afstand van 3 meter, wat niet acceptabel is. Betrokkene wil deze onderlinge afstand tussen woonwagens van 3 meter aangepast zien i.v.m. de brandveiligheid. De richtlijn in de onderlinge afstand van woonwagens is nominaal op 5 meter gesteld.

De minimale afstand dient volgens betrokkene op grond van de huidige situatie dan ook minimaal 4 meter te bedragen. In het uiterste geval zou de gemeente de onderlinge afstand van 5 meter aan moeten gaan houden, wat betekent dat de woonwagengstandplaatsen geherstructureerd moeten gaan worden.

2.

Wat wordt er verstaan voor wonen – woonwagenstandplaatsen aangewezen gronden, de criteria van buitenopslag, zoals genoemd onder punt 21.3 Specifieke gebruiksregels.

Is dit alleen van toepassing onder de noemer van bedrijfsopslag?

Niet duidelijk is wat hier onder buitenopslag verstaan of bedoeld mee kan worden.

Bij woningen anders zijnde dan een woonwagen, wordt door het college geen specifieke gebruiksregels opgelegd, waarom bij de woonwagenbewoners dan wel!

Standpunt raad

Ad 1

In het bestemmingsplan Kom Vianen is bij het opstellen van de bouwregels voor woonwagenstandplaatsen abusievelijk uitgegaan van een kleinere onderlinge afstand dan op basis van het geldende bestemmingsplan is aangegeven. Ook het bouwbesluit regelt een grotere onderlinge afstand dan 3 meter. Zoals betrokkene terecht opmerkt speelt de brandveiligheid hierbij een rol. In dit kader wordt artikel 21.2, onder d aangepast in die zin dat de onderlinge afstand tussen woonwagenstandplaatsen minimaal 5 meter moet bedragen. Als de bestaande afstand minder bedraagt dan 5 meter is artikel 28.1 (algemene bouwregels) van toepassing. Dit voorkomt dat wagens die nu op kortere afstand staan onder het overgangsrecht vallen.

Ad 2

Met buitenopslag in artikel 21, lid 3 wordt uitsluitend bedoeld op buitenopslag ten behoeve van beroep- en bedrijf aan huis. Dit betekent dat opslag die direct verbonden is met de woonfunctie wel is toegestaan. Omdat binnen de bestemming 'Wonen-Woonwagenstandplaats' een beroep of bedrijf aan huis sowieso niet is toegestaan, is de bepaling dat geen buitenopslag is toegestaan in feite overbodig. Het bestemmingsplan zal daarom worden aangepast, in die zin dat de bepaling dat geen buitenopslag is toegestaan zal worden geschrapt.

Conclusie

De zienswijze leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan Kom Vianen.

6. Van Diepen en Van der Kroef advocaten, Postbus 76729 1070 KA Amsterdam (namens Merenborch 23, 4132 HA Vianen)

Samenvatting zienswijze

Betrokkene kan zich niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan. Hierin is de maximale bouwhoogte van het bouwvlak - in vergelijking met het voorontwerp - verhoogd tot tien meter. Echter, het rechterdeel van de woning valt nog steeds buiten het bouwvlak, waardoor dit aangeduid wordt als bijgebouw en derhalve een maximale bouwhoogte kent van drie meter. Aangezien betrokkene de woning wil uitbreiden, om deze bewoonbaar te houden, ontstaat er een strijdigheid. Zij hebben dit reeds in een vroeg stadium voorgelegd aan de gemeente, waarbij altijd is benadrukt dat een uitbreiding ontworpen en gebouwd zal worden in de lijn van het specifieke bouwkundige ontwerp en architectonische situatie.

De woning van cliënten wordt in het ontwerpbestemmingsplan door de grens van het bouwvlak met een punt in tweeën gesneden. Het College geeft in zijn reactie op de eerdere inspraakreactie dat deze bijzondere vorm van het bouwvlak gevolg is van de markante (hoek)locatie die de woning van cliënten in neemt, ook ten opzichte van de achterliggende bouw.

De linkerhelft van de woning valt binnen het bouwvlak, waarvoor nu een bouwhoogte van tien meter geldt. De rechterhelft van de woning valt echter nog steeds buiten het bouwvlak en valt derhalve in de bijgebouwenregeling. In de eerdere ingediende reactie is door betrokkene reeds gesteld dat zij hiermee onredelijk benadeeld worden. Dit argument houdt betrokkene in stand met betrekking tot het huidige ontwerpbestemmingsplan. Er kan voor dit deel van de woning geen sprake zijn van een bijgebouw. Op grond van artikel 1.18 van het bestemmingsplan, is een bijgebouw 'een gebouw dat architectonisch ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw'. Betrokkene stelt dat de rechterhelft van de woning niet ondergeschikt is aan de linkerhelft. Het vormt één geheel met woonfunctie en er valt dan ook geen onderscheid te maken in twee delen.

Betrokkene stelt dat wanneer een groot deel van de woning in het bestemmingsplan zou worden aangeduid als bijgebouw, zoals nu het geval is, zij onredelijk wordt benadeeld. Deze benadeling heeft de volgende redenen:

- Hierdoor geldt voor dit deel van de woning een maximale bouwhoogte van drie meter;
- Er blijft voor de rest van het perceel nauwelijks mogelijkheden over om andere bijgebouwen te plaatsen.

Het College stelt dat dit deel van de woning niet wordt wegbestemd. Een redelijke onderbouw ontbreekt. Niet in te zien is waarom het bouwvlak op deze wijze zou moeten lopen, als ook op andere wijzen gerealiseerd kan worden dat de punt in de woning behouden kan blijven - ook juist na een verbouwing. Derhalve is de aanduiding van het bouwvlak in dit ontwerpbestemmingsplan onredelijk bezwarend voor betrokkene en daarnaast onnuttig. Gezien het bovenstaande dient ook het rechtergedeelte van de woning in het bouwvlak te vallen.

Betrokkene geeft aan dat, zoals reeds genoemd, zij de architectonische accenten die deze locatie met zich meebrengen immer respecteren. De punt in de woning zal ook bij een verhoging van het rechterdeel van de woning behouden blijven. Of een eventuele opbouw het architectonische ontwerp teniet doet, is een kwestie die voorgelegd dient te worden aan de Welstandscommissie.

Betrokkene geeft aan dat zij door het feit dat de woning niet geheel binnen het bouwvlak valt, worden belet om één geheel van de woning te houden. Immers, wanneer een derde verdieping op de linkerkant gebouwd wordt, ontstaan er scheve verhoudingen: aan de ene kant drie verdiepingen, aan de andere kant enkel een begane grond. Niet is in te zien waarom daarmee de het specifieke stedenbouwkundige ontwerp en de architectonische situatie in stand wordt gehouden, als de getrapte opbouw juist hiermee komt te vervallen. Een getrapte opbouw zou meer tot zijn recht komen, wanneer betrokkene een tweede verdieping kan bouwen op de rechterhelft van de

woning, in plaats van een derde verdieping op de linkerhelft van de woning. In die situatie verandert er aan de getrapte opbouw niets in vergelijking met hoe deze opbouw nu is. Volgens betrokkene kan ook de argumentatie van het College met betrekking tot de zichtlijnen op het Merwedekanaal niet stand houden. Gezien het feit dat de woningen aan de voorzijde van de Merenborch veel hoger zijn, kan niet worden ingezien wie er door een tweede bouwlaag op het rechterdeel van de woning minder zicht krijgt op het kanaal.

Gelet op vorenstaande wordt door betrokkene verzocht de gehele woning aan te wijzen als bouwvlak met een maximale bouwhoogte van tien meter. Wanneer het College de getrapte opbouw tussen het linker- en rechtergedeelte wil behouden, wordt verzocht de maximale bouwhoogte voor het rechtergedeelte op zeven meter te stellen, waardoor deze opbouw juist in stand zal blijven.

Standpunt raad

Zoals het College reeds in de beantwoording van de inspraakreactie heeft aangegeven is de stedenbouwkundige opzet van de wijk Blankenborch bepalend geweest voor een dergelijke gedetailleerde bebouwingsregeling voor dit deel van het bestemmingsplan Kom Vianen. De gemeente blijft zich op het standpunt stellen dat door de strakke bouwaanduidingen met bouwhoogten de uitgangspunten en het oorspronkelijke ontwerp van de wijk gerespecteerd en zo veel mogelijk gewaarborgd worden.

Nogmaals wordt aangegeven dat de woning van betrokkene op een markante (hoek)locatie is gesitueerd en daardoor als architectonisch accent een belangrijke rol bij de ontwikkeling van de wijk heeft gespeeld. Ook de relatie met de omgeving is in dit kader belangrijk, in het bijzonder de afstemming met het achterliggende gebouw op de hoek Rijsenborch-Merenborch.

De door betrokkene genoemde opmerking dat door de situering van het bouwvlak, waardoor de rechterhelft van de woning onder de bijgebouwenregeling valt, zij onredelijk benadeeld worden, wordt door de gemeente deels onderschreven. Zoals betrokkene zelf ook al aangeeft is sprake van een bijgebouw als dat architectonisch ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw. De rechterhelft van de woning (in één bouwlaag) is door de hoogte aan te merken als architectonisch ondergeschikt aan het hoofdgebouw en moet zodoende worden aangemerkt als een bijgebouw. Dat de linkerhelft (momenteel in twee bouwlagen) en rechterhelft (in één bouwlaag) als woonfunctie een geheel vormt, zoals betrokkene aangeeft, doet daar niets aan af. Het gaat immers om het architectonisch onderscheid en niet om de functie.

Omdat door de situering van het bouwvlak een deel van de woning (rechterhelft) onder de bijgebouwenregeling valt, en er derhalve in verhouding minder vierkante meter aan bijgebouwen opgericht mag worden, wordt het bouwvlak vergroot. Ook de rechterhelft van de woning (noordelijk gelegen deel) komt daarmee binnen het bouwvlak te liggen.

Om het architectonisch accent op deze bijzondere locatie te waarborgen (waaronder de punt aan de linkerkant) is een maximale bouwhoogte van 3 meter op dit deel van het bouwvlak toegestaan. Daarmee wordt niet aan het

verzoek van betrokkene tegemoet gekomen om ter plaatse een bouwhoogte van 7 meter toe te staan.

Ten opzichte van de bestaande situatie blijft een mogelijkheid voorhanden om de woning uit te breiden, aangezien er een extra derde bouwlaag wordt geboden. Dat daarmee de getrapte opbouw uit verhouding wordt gebracht, zoals betrokkene stelt, wordt niet onderschreven.

Conclusie

De zienswijze leidt gedeeltelijk tot het aanpassen van het bestemmingsplan Kom Vianen.

7. Franciscushof 125, 4133 BD Vianen

Samenvatting zienswijze

Op de informatie-/inspraakavond op 2 juni 2009 heeft betrokkene mondeling bedenkingen geuit met betrekking tot het concept ontwerp bestemmingsplan voor de Kom Vianen. Deze bedenkingen betreffen :

1. planregel 27.2 Overschrijding maximale goothoogte, waarin de breedten van dakkapellen worden beperkt.
2. Daarnaast riep de informatie over de luchtkwaliteit en in het bijzonder de visie t.a.v. fijn stof vragen op.

Helaas is het besprokene summier en uit het verband gerukt in het inmiddels ontvangen verslag terecht gekomen. Het tijdens de inspraakavond toegezegde luchtkwaliteitonderzoek is (nog) niet ontvangen, Een aangekondigde reactie op wat is ingesproken is niet ontvangen. Betrokkene acht het niet zinvol om gedetailleerd op de weergave in het verslag in te gaan.

1. Historie

In 1998 diende betrokkene een aanvraag in voor een bouwvergunning voor een dakkapel op het voordakvlak van de woning. Volgens betrokkene zou een breedte van ongeveer 3,00 meter het meest passend zijn. Echter werd slechts een breedte van 2,40 meter (40 % van de gevelbreedte) vergunt. Overleg met de Welstandscommissie leidde niet tot verruiming van deze eis. Door omstandigheden moest de uitvoering worden uitgesteld. De gemeente heeft toen de vergunning weer ingetrokken, omdat niet binnen 6 maanden met de uitvoering was begonnen. In 2008 is opnieuw een vergunningprocedure gestart, welke (pas) in de tweede helft van 2009 leidde tot een bouwvergunning waarbij (deze maal) een kleinere maximale breedte van de dakkapel van 1/3 van de gevelbreedte werd toegestaan. De behandelend ambtenaar had in het begin van de procedure aangegeven dat hij wel mogelijkheden zag om een wat bredere dakkapel (tot wel 50 % van de gevelbreedte) toe te kunnen staan. Echter dat bleek toch niet het geval. Dit ondanks dat betrokkene desgevraagd een aantal foto's had aangeleverd van dakkapellen elders, die veel breder waren dan 1/3 van de gevelbreedte. Medegedeeld werd dat - in dit geval - niet kon worden afgeweken van het gestelde in het bestemmingsplan en dat, wanneer betrokkene het hier niet mee eens was, betrokkene bezwaar kon maken en zondig beroep kon

instellen. Dan wel om bij een komende bestemmingsplan-herziening gebruik te maken van het recht van inspraak.

Mede omdat bezwaar/beroep zou leiden tot aanzienlijke vertraging, heeft betrokkene zich node neergelegd bij de vergunningeisen.

In 2009 is de dakkapel grotendeels gerealiseerd, die door zijn beperkte omvang de mogelijkheden om de zolderruimte optimaal in te richten erg hindert. Bovendien is de vorm minder fraai in het langgerekte dakvlak van het blok van acht woningen.

Terugziend op de procedure is de schijn gewekt van gebrek aan relevante deskundigheid en niet in de laatste plaats terughoudendheid/onwil om gebruik te maken van bestaande discretionaire bevoegdheden om een grotere dakkapel toe te staan.

2. Zienswijze over de planregels voor dakkapellen

In het ontwerpbestemmingsplan is ten opzichte van het concept-ontwerpbestemmingsplan planregel 27 hernummerd naar planregel 28.

De titel en de tekst van planregel 27.2 van het concept blijken in planregel 28.2 te zijn aangepast in die zin dat de planregel nu mede betrekking heeft op dakopbouwen.

De vernummering en de wijzigingen blijkt niet te zijn verwerkt in de toelichting onder paragraaf 6.5.

2.1 Artikel 28.2 - Bijzondere kapvormen/architectuur

Door betrokkene wordt verwezen naar planregel 28.2. De titel van deze planregel luidt nu 'Bijzondere kapvormen/architectuur' (in plaats van in het concept Overschrijding maximale goothoogte).

Niet duidelijk is wat wordt verstaan onder bijzondere kapvormen/architectuur. Evenmin - dat was ook in het concept al zo - is duidelijk wat wordt verstaan onder de

boeibordhoogte. Er zijn woningen met schuine kap waar de goot niet is voorzien van een boeibord. Voorts zijn er woningen met platte daken, die niet zijn voorzien van een boeibord en evenmin van een goot.

Betrokkene is daarom van mening dat planregel 28.2 dient te worden geconcretiseerd, waarbij het is aan te bevelen duidelijk onderscheid te maken tussen bijzondere kapvormen, dakkapellen en dakopbouwen.

Voorts dient beter te worden aangesloten bij de plankarten, waarop slechts de goot- en bouwhoogten zijn vermeld.

Het begrip boeibordhoogte - en het begrip nok(hoogte) (nieuwe planregel 28.3) - dienen te worden vermeden, dan wel nader te worden omschreven.

2.2 Artikel 2.2 - Dakkapellen

In het ontwerpbestemmingsplan is t.a.v. dakkapellen een artikel 2.2 toegevoegd.

Betrokkene vraagt zich af wat de zin is van deze nieuwe planregel, omdat deze (m.u.v. dakopbouwen) hetzelfde luidt als planregel 28.2.

Ingevolge de omschrijvingen in planregel 2.2 en planregel 28.2 wordt bij een dakkapel breder dan 1/3 of 2/3 van de gevelbreedte in het schuine dakvlak, afgeweken van de op de plankkaart aangegeven goothoogte van de woning.

Op grond van deze bepaling zijn de laatste jaren door het gemeentebestuur geen dakkapellen breder dan 1/3 of 2/3 toegestaan.

Veel woningen in Vianen zijn voorzien van dakkapellen, die breder zijn dan 1/3 van de gevelbreedte. Daardoor is het bestemmingsplan niet in overeenstemming daarmee. Als voorbeeld moge dienen de woonwijk Langeweg 105-119, Franciscushof 2-60. Alle woningen van deze wijk zijn (bij de bouw in 1973) aan voorzijde voorzien van een dakkapel met een breedte van ruim 50 % van de gevelbreedte.

Volgens de plankaart wordt aan deze woningen een goothoogte toegekend van 6 m. Dat is, door de gekozen formulering in de planregels, niet overeenkomstig de aanwezige situatie. De boeiborden van de dakkapellen bevinden zich immers op een hoogte van ongeveer 8,50 m.

Dit is eveneens het geval bij een substantieel aantal andere woningen in de Monnikenhof en ook in de andere wijken die vallen onder het bestemmingsplan Kom Vianen.

2.3 Artikel 28.3 Ontheffing van algemene bouwregels

Door betrokkene wordt verwezen naar artikel 28.3. Deze (nieuwe) planregel 28.3 biedt de mogelijkheid van een ontheffing door B&W van het gestelde in planregel 28.2 voor een verhoging van de bouwhoogte. Planregel 28.2 handelt echter niet over de bouwhoogte, maar over de goothoogte.

Ingevolge planregel 28.3 wordt door het in het schuine dakvlak plaatsen van een dakkapel breder dan 1/3 of 2/3 van de gevelbreedte, de bouwhoogte verminderd tot de hoogte van de dakkapel. Hiermede voldoet de brede dakkapel ruimschoots aan het gestelde in deze planregel. De woning zelf overschrijdt echter de maximale bouwhoogte.

De planregels 2.2, 28.2 en 28.3 dan ook verhouden zich niet met elkaar. Daarnaast valt op dat voor de eisen van 1/3 en 2/3 van de gevelbreedte de stedenbouwkundige motivatie ontbreekt in de toelichting. Evenmin wordt verklaard waarom de breedte van de dakkapel op deze wijze verband worden gebracht met de goothoogte.

Gezien het bovenstaande stelt betrokkene voor de drie genoemde planregels te laten vervallen en geen gemeentelijke kaders te stellen aan de breedte van dakkapellen, dan wel ruimere kaders te stellen zodat deze beter toepasbaar zijn op de verschillende woningtypen.

3. Luchtkwaliteit

Vianen is gelegen op de kruising van twee extreem druk bereden autosnelwegen, de A2 en de A27. De luchtkwaliteit in Vianen wordt daar in hoge mate en in negatieve zin door beïnvloed. Wat volgens betrokkene ontbreekt in het bestemmingsplan is een concreet beleid m.b.t. de luchtkwaliteit om de negatieve gezondheidseffecten daarvan terug te dringen. Het is volgens betrokkene niet voldoende om te constateren dat de landelijke en Europese normen geheel zijn opgevuld en te volstaan met de constatering dat daar (ternauwernood) aan wordt voldaan. Van de gemeente mag verwacht worden dat in het belang van de volksgezondheid al het mogelijke wordt gedaan om de luchtkwaliteit te verbeteren. Bijvoorbeeld m.b.v. een verkeerscirculatieplan, waardoor verkeer over wegen wordt geleid die minder belastend zijn voor de luchtkwaliteit in woonwijken, snelheidsbeperking en -controle, toepassing van stofarme grondstoffen voor de wegenbouw en het

terugdringen van straatstof op de openbare wegen (bronaanpak). Ook kan volgens betrokkene worden gedacht aan verbetering van het gemeentelijk groen. In de Monnikenhof zijn de laatste tijd veel struiken verwijderd en al dan niet vervangen door gras. Ook op het gebied van bomen is sprake van enorme teruggang van het boomvolume. De "longfunctie" van de wijk is de laatste tijd substantieel en zichtbaar achteruit gegaan. Luchtkwaliteit verdient meer aandacht in het bestemmingsplan.

Standpunt raad

Ad 1

Deze opmerkingen zijn gericht op een oude procedure die niet samenhangt met het onderhavige bestemmingsplan 'Kom Vianen' en zijn derhalve niet relevant voor het onderhavige bestemmingsplan. Daarom worden de opmerkingen ter kennisgeving aangenomen.

Ad 2

De door betrokkene aangegeven foutieve verwijzing naar de plantoelichting is correct.

Gezien de wijzigingen omtrent de regeling voor dakkapellen (zie navolgende) zal paragraaf 6.5 worden aangepast.

Ad 2.1

Of sprake is van bijzondere kapvormen/architectuur zal per situatie afgewogen moeten worden, onder meer in relatie tot de gebruikelijke architectuur in de omgeving. Op voorhand is hiervan dus geen vaste omschrijving te geven. Bij nadere bestudering van de regel (naar aanleiding van de zienswijze van betrokkene) dat voor bijzondere architectuur (bijzondere kapvormen) en voor dakkapellen en dakopbouwen ondergeschikte overschrijdingen van de goothoogte toelaatbaar zijn, is gebleken dat deze regel nader geconcretiseerd moet worden met een maximale afwijkingsmaat met het oog op de rechtszekerheid en dat deze overschrijding niet bij recht toegestaan moet zijn, maar alleen na ontheffing toegestaan kan worden, omdat er anders inconsistentie ontstaat met de andere regels met betrekking tot dakkapellen en dakopbouwen in het bestemmingsplan Kom Vianen. Verder is het wenselijk gebleken om een onderscheid te maken in de regels voor overschrijding ten behoeve van bijzondere architectuur en voor overschrijding ten behoeve van dakopbouwen en dakopbouwen. Daarom zal deze regel gesplitst en verplaatst worden naar de Algemene ontheffingsregels (Artikel 31). De ontheffingsregels (artikel 31, lid g en artikel 31 lid h) zullen dan als volgt luiden:

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ontheffing verlenen van het bepaalde in deze planregels:

- g. Voor ondergeschikte overschrijdingen van de goothoogte ten behoeve van bijzondere architectuur (bijzondere kapvormen), mits de overschrijding niet meer dan 4 meter bedraagt;*
- h. Voor ondergeschikte overschrijdingen van de goothoogte ten behoeve van dakkapellen en/of dakopbouwen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 1/3 van de gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan 2/3), mits de overschrijding niet meer dan 4 meter bedraagt.*

Naar aanleiding van de zienswijze van betrokkene is nog eens zorgvuldig naar artikel 28.2 en 28.3 gekeken. Gebleken is dat in 28.2 de passage "Indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen en/of dakopbouwen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 1/3 van de gevelbreedte (op de achterzijde van gebouw meer dan 2/3) wordt de goot of boeiboord van de dakkapel en/of dakopbouw als goot- of boeiboordhoogte aangemerkt" hier niet op zijn plaats is en beter tot zijn recht komt in artikel 2, 'Wijze van meten'. Daarom zal deze passage worden verplaatst naar artikel 2. Verder is gebleken dat onder meer dat de term boeiboordhoogte niet thuishoort in deze passage. Daarom is naar aanleiding van de zienswijze besloten de redactie van deze tekstpassage aan te passen. Deze luidt na aanpassing als volgt:

"Indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen en/of dakopbouwen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 1/3 van de gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan 2/3) wordt de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn of boeiboord van de dakkapel en/of dakopbouw, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel van de dakkapel en/of dakopbouw, als goothoogte aangemerkt"
Omdat gezien het bovenstaande alle elementen uit artikel 28.2 verplaatst zijn, komt artikel 28.2 hiermee te vervallen.

Naar aanleiding van de zienswijze is ook gebleken dat de in 28.3 opgenomen passage "Indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen en/of dakopbouwen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 1/3 van de gevelbreedte (op de achterzijde van gebouw meer dan 2/3) wordt de nok van de dakkapel en/of dakopbouw als bouwhoogte aangemerkt" overbodig is. Deze zal daarom worden geschrapt. De bouwhoogte van een gebouw, inclusief dakkapellen en/of dakopbouwen, kan immers nooit hoger worden dan de op de plankaart aangeduide bouwhoogte. Een dakopbouw en/of dakkapel is namelijk, ongeacht de breedte daarvan, ook een onderdeel van het gebouw, waardoor de voor de gebouwen geldende bouwhoogte nooit mag worden overschreden.

Ad 2.2

Artikel 2.2 heeft betrekking op de wijze van meten in geval er sprake is van dakkapellen en is daarom hier opgenomen. Het is terecht dat betrokkene zich afvraagt wat de zin van het artikel is, omdat in 28.2 dezelfde regel voorkomt. Onder ad 2.1 is al aangegeven dat een deel van artikel 28.2 zal worden verplaatst naar artikel 2. Dit betekent dat artikel 2.2 hier in aangepaste vorm, conform genoemd is onder ad 2.1, zal worden gehandhaafd en dat het betreffende deel uit 28.2 zal worden geschrapt.

Dat er, zoals betrokkene constateert, op een aantal plaatsen in Vianen sprake is van dakkapellen die breder zijn dan 1/3 van de gevelbreedte en dat het bestemmingsplan daarmee niet in overeenstemming is, wordt niet door de gemeente onderschreven. In artikel 28.1 is immers een regeling opgenomen, die stelt dat bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering van gebouwen de bouwregels gelden zoals die onder de bestemmingen en de algemene bouwregels zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is. De

reeds aanwezige bestaande overschrijdingen zijn middels dit artikel dus positief bestemd en daarmee in overeenstemming met het bestemmingsplan.

Ad 2.3

Het is terecht dat betrokkene constateert dat planregel 28.2 niet over de bouwhoogte handelt, maar over de goothoogte. Besloten is om naar aanleiding van de zienswijze dit punt aan te passen en de ontheffingsregeling redactioneel aan te passen en te verplaatsen naar de algemene ontheffingsregels in artikel 31. Hier hoort de regel beter thuis. De ontheffingsregel (artikel 31, lid i) zal dan als volgt luiden:

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ontheffing verlenen van het bepaalde in deze planregels:

- i. Voor overschrijding van de bouwhoogte voor bijzondere dakkapellen en/of dakopbouwen, mits:*
 - a. de gezamenlijke breedte van de dakkapellen en/of dakopbouwen niet meer bedraagt dan 1/3 van de gevelbreedte, met dien verstande dat op de achterzijde van een gebouw de gezamenlijke gevelbreedte niet meer dan 2/3 mag bedragen.*
 - b. De overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt.*

Omdat in Ad 2.1 al aan de orde is geweest dat de resterende passage over de bouwhoogte uit dit artikel zal worden geschrapt, komt artikel 28.3 in zijn geheel te vervallen.

Zoals in Ad 2.2 aan de orde is gekomen zal de bepaling van de bouwhoogte van dakkapellen en dakopbouwen in relatie tot de breedte geschrapt worden, omdat deze overbodig is.

De motivatie voor de maximaal toegestane breedte van 1/3 van de gevelbreedte is gelegen in het feit dat 1/3 ten opzichte van de gevelbreedte ondergeschikt is. Dakkapellen moeten namelijk een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm. Daarom mag een dakkapel nooit domineren in het silhouet van het dak. Een dakkapel/dakopbouw met een breedte van 1/3 van de gevelbreedte zal er voor zorgen dat de karakteristiek van de kapvorm en daarmee de beeldkwaliteit en de stedenbouwkundige structuur van de bebouwing niet worden ontworpen als gevolg van de bouw van dakkapellen en/of dakopbouwen. Aan de achterzijde is een breedte toegestaan van 2/3 in plaats van 1/3. Dit heeft te maken met het gegeven dat achterkanten van woningen doorgaans niet gelegen zijn aan het openbaar gebied en er vanaf de straatzijde daardoor geen zicht is op de dakkapellen/ dakopbouwen. De handhaving van de karakteristiek van de kapvorm en beeldkwaliteit is hierdoor aan de achterzijde minder belangrijk. De breedte van de dakkapellen is in verband gebracht met de goothoogte, omdat een te brede dakkapel er in feite voor zorgt dat in het gevelbeeld de goothoogte wordt verhoogd, zeker als een dakkapel dicht tegen de goot van het hoofdgebouw wordt geplaatst. De toelichting zal op dit aspect worden aangevuld, c.q. verduidelijkt.

Gezien de bovenstaande beantwoording zijn de door betrokkene aangehaalde planregels naar aanleiding van zijn zienswijze deels aangepast en deels geschrapt. Het geheel schrappen van de regels voor dakopbouwen en dakkapellen voert te ver, omdat de gemeente regels op dit gebied wenselijk

acht met het oog op een zo hoog mogelijke kwaliteit van het bebouwingsbeeld en de daarmee samenhangende beeldkwaliteit.

Ad 3

Voor het bestemmingsplan de Kom Vianen is in maart 2008 een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn als bijlage bij de plantoelichting opgenomen. Hierbij is gebruik gemaakt van de door VROM goedgekeurde rekenmodel CAR II, versie 6.1 en ISL2. Uit deze berekeningen blijkt dat de wettelijke grenswaarden alleen op korte afstand van de rijkswegen worden overschreden. De in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen hebben een dermate gering effect op de verkeersintensiteiten op de rijkswegen dat het onwaarschijnlijk is dat het effect duidelijk wordt in de berekeningen en behoeft daarom niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

Inmiddels zijn de inzichten op het aspect luchtkwaliteit veranderd. Zo zijn de concentraties stikstofdioxide en fijn stof in werkelijk lager dan in het bovengenoemde luchtkwaliteitsonderzoek verwacht werd. Het rapport kan derhalve worden aangemerkt als een conservatieve benadering, met andere woorden, als de luchtkwaliteit in het bovengenoemde onderzoek voldoet aan het wetgevende kader dan wordt er ook voldaan het wetgevende kader in een nieuw onderzoek.

De luchtkwaliteitskaarten, opgesteld door de milieudienst Zuidoost-Utrecht voor de periode 2010, 2015 en 2020, geven eenzelfde beeld. Deze gegevens zijn op te vragen bij de milieudienst Zuidoost-Utrecht en ook beschikbaar via de website van de milieudienst. Hieruit blijkt ook dat er wordt voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit vanaf 2015, uitgaande van een verbreding van de A27 en de A2.

Dit neemt niet weg dat onderkend wordt dat de luchtkwaliteit in Vianen niet optimaal is vanwege de aanwezigheid van de Rijkswegen A2 en A27. Rijkswaterstaat zal hieraan aandacht geven bij de komende verbredingen en daarmee voldoen aan het wettelijke kader. Indien Rijkswaterstaat voldoet aan de wetgeving zijn er voor de gemeente Vianen weinig tot geen mogelijkheden om maatregelen af te dwingen bij Rijkswaterstaat. Vianen kan ervoor kiezen om zelf maatregelen te nemen voor de rijkswegen, echter dit is zeer kostbaar.

Op gemeentelijk niveau kan Vianen zelf maatregelen nemen gericht op het verkeer op de gemeentelijke wegen en groen toepassen. Indien juist toegepast hebben deze maatregelen een positief effect op de luchtkwaliteit. Een bestemmingsplan is hiervoor echter niet het juiste instrument. Hiervoor is een luchtnota wel een goed instrument, waarin het beleid van Vianen en de maatregelen kunnen worden vastgelegd. De gemeente Vianen gaat in 2010 aan de slag met het opstellen van een luchtnota.

De gemeente onderschrijft dat het toepassen en verbeteren van groen positief bijdraagt aan een gezonde en prettige leefomgeving en dan niet alleen vanwege het positieve effect op de luchtkwaliteit. In het kader van het groenonderhoud is het zo nu en dan noodzakelijk om bomen en struiken te verwijderen. Bij de kap van bomen is het uitgangspunt dat het bestaande kruinvolume gehandhaafd blijft. Dit wordt bereikt doordat bij de kap van bomen andere bomen meer ruimte krijgen en hierdoor beter groeien.

Conclusie

De zienswijze leidt gedeeltelijk tot het aanpassen van het bestemmingsplan Kom Vianen.

8. Klaverkamp 1, 4133 TD Vianen

Samenvatting zienswijze

De volgende zienswijzen/suggesties zijn ingediend.

1. Gemeentelijk groen i.p.v. uitbreiding parkeerplein Klaverkamp
Door betrokkene wordt verzocht zo veel mogelijk gemeentelijk groen in dit gedeelte te handhaven en niet het bestaande plein te vergroten t.b.v. extra parkeerruimte. Door betrokkene wordt aangegeven dat er geen behoefte is aan meer parkeerruimte, gezien het feit dat het parkeervak aan het begin van de Klaverkamp altijd leeg is. Om een en ander te verduidelijken heeft betrokkene diverse bijlagen toegevoegd.

2. Huisnummering Klaverkamp / Aparte straatnaam.
Betrokkene voorziet problemen bij het realiseren van de nieuwe woning, met name de huisnummering wordt dan lastig. Betrokkene heeft slechte ervaringen met bijvoorbeeld 1a, 1b en 1c, wat een logisch gevolg zou zijn op grond van de huidige nummering ter plaatse. Nog jaarlijks wordt immers post ontvangen van Radio Lekstad die destijds illegaal nummer 1a heeft gebruikt als postadres. Betrokkene lijkt het daarom verstandig om de bestrating voor Klaverkamp 1 niet door te trekken maar een aparte toegang voor de nieuwe huizen te creëren met een eigen straatnaam b.v. "Klaverhof" hiermede zijn alle problemen gelijk opgelost (zie bijgaande aangepaste ontwerp bestemmingsplankaartjes).

Standpunt raad

Momenteel bestaat nog veel onduidelijkheid over de precieze invulling van het gebied Klaverkamp. Hoewel in het ontwerpbestemmingsplan een viertal nieuwe woningen zijn beoogd, hebben veranderende inzichten ertoe geleid dat een andere invulling niet bij voorbaat uitgesloten moet worden. Overleg met diverse belanghebbenden is hierbij het uitgangspunt. Om deze reden is er voor gekozen om de locatie Klaverkamp uit het bestemmingsplan 'Kom Vianen' te halen en hiervoor een separaat 'project' bestemmingsplan op te stellen. Dit betekent dat een eigen planprocedure voor deze ontwikkeling van toepassing is, waarop eventueel gereageerd / ingesproken kan worden.

Conclusie

De zienswijze leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan Kom Vianen, het project Klaverkamp wordt uit het bestemmingsplan gehaald.

9. **Buitenlandpoort 56, 4132 XB Vianen**
Singellaan 2, 4132 XL Vianen
Buitenlandpoort 15, 4132 XA Vianen
Buitenlandpoort 42, 4132 XB Vianen

Samenvatting zienswijze

Betrokkenen stellen dat de ijsbaan geen parkeervoorziening heeft terwijl dit vanuit een goede ruimtelijke ordening wel vereist is. Binnen het gebied voor "Kom Vianen" zien betrokkenen niet direct een mogelijkheid om een parkeervoorziening te realiseren. De noordelijke punt van Varkenswei heeft nu de bestemming verkeer waarop een dergelijke voorziening, mocht dit nodig blijken, gerealiseerd kan worden. De gekozen begrenzing en invulling van Varkenswei kan er dus voor zorgen dat voor bestemmingsplan Kom Vianen een probleem wordt gecreëerd omdat voor de ijsbaan geen sprake kan zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Als reactie daarop geeft het college van burgemeester en wethouders aan dat het in hoofdzaak een conserverend plan betreft, waarbij de bestaande situatie centraal staat en als zodanig wordt bestemd. *"De bestaande ijsbaan heeft in het nu nog vigerende bestemmingsplan 'Zederik' de bestemming 'Recreatie' met de nadere aanduiding 'ijsbaan'. Deze bestemming is in voorliggend bestemmingsplan gerespecteerd door de gronden van de ijsbaan met eenzelfde bestemming (Recreatie, ijsbaan) op te nemen. In de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat de betreffende gronden zijn bestemd voor dagrecreatie met bijbehorende bebouwing en parkeervoorzieningen. De opmerking dat voor de ijsbaan geen sprake kan zijn van een goede ruimtelijke ordening wordt derhalve niet onderschreven."*

De mening van het college dat er wel sprake is van een goede ruimtelijke ordening wordt door betrokkenen niet gedeeld.

Op grond van de geldende jurisprudentie moet bij de herziening van een bestemmingsplan als uitgangspunt worden gehanteerd dat bestaand gebruik in beginsel positief moet worden bestemd, tenzij duidelijk is dat deze functie binnen de planperiode van 10 jaar zal worden beëindigd. Als uitzondering hierop geldt dat bestemmen overeenkomstig het bestaande gebruik als regel niet hoeft plaats te vinden, indien het bestaande gebruik onder de gelding van het vorige plan in strijd was met dat plan.

Van genoemde uitzonderingen op de regel is in dit geval geen sprake. Er bestaat geen enkele aanleiding, laat staan duidelijkheid, te veronderstellen dat de ijsbaan binnen 10 jaar zal ophouden te bestaan op deze locatie. Evenmin is er sprake van strijdig gebruik met het vorige bestemmingsplan. In de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan "Zederik" is immers bepaald dat de gronden uitsluitend bestemd zijn voor het beoefenen van de schaatssport en voor het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming.

Het gehele terrein is ingericht en in gebruik als ijsbaan met bijbehorend clubgebouw en bijgebouwen. Op de gronden is geen parkeervoorziening aanwezig en de gronden zijn in het vigerende plan ook niet als zodanig bestemd.

Door aan de voorschriften van het ontwerpplan de bestemming (parkeer)voorzieningen toe te voegen wordt verondersteld dat het gesignaleerde probleem wordt ondervangen. Dit is echter niet het geval. Het toevoegen van de mogelijkheid om een parkeervoorziening te realiseren betekent een beperking van het huidige gebruik. Dit is in strijd met het uitgangspunt dat het feitelijke, rechtens toegestane, gebruik positief moet worden bestemd.

Op grond van de feitelijke situatie is het evenmin reëel te verwachten dat de gegeven parkeerbestemming zal worden verwezenlijkt omdat dit dan ten koste moet gaan van de gronden die nu als ijsbaan in gebruik zijn.

Het ontwerp-bestemmingsplan op deze manier vaststellen betekent voor de ijsbaan dat bij elke uitbreiding ook een parkeervoorziening gerealiseerd moet worden om aan de bouwvoorschriften te kunnen voldoen. Omdat dit in de omgeving niet mogelijk is zal dit op het terrein zelf moeten gebeuren en ten koste gaan van een stuk ijsbaan.

In dit geval is er dus sprake van een beperking van het feitelijke, rechtens toegestane, gebruik en voorziet in een niet reëel te verwachten verwezenlijking van een parkeervoorziening ten behoeve van de bestemming Recreatie (ijsbaan).

Gelet op het bovenstaande zijn betrokkenen van mening dat er op dit punt geen sprake kan zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Standpunt raad

Zoals ook in de inleiding van de plantoelichting is aangegeven vervangt het bestemmingsplan Kom Vianen een (groot) aantal geldende bestemmingsplannen. Deze 'oude' plannen, elk met een eigen bestemmingsregeling, worden samengebracht in één actueel bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat de geldende rechten moeten worden gerespecteerd en dat de overzetting moet voldoen aan de wettelijke eis van een goede ruimtelijke ordening. Per bestemming is daarbij zoveel mogelijk aangesloten bij een regeling die voor meerdere locaties van toepassing is, danwel kan zijn, met als doel een adequate, toetsbare en uniforme regeling. Daardoor is in sommige bestemmingen, waaronder ook de bestemming 'Recreatie', een ruimere regeling ontstaan waarbinnen ook parkeervoorzieningen zijn toegelaten. Het opnemen van dergelijke voorzieningen zijn binnen de bestemming 'Recreatie' niet ongebruikelijk, temeer omdat in het bestemmingsplan Kom Vianen een zekere mate van standaardisering wordt vastgelegd.

Dit neemt niet weg dat er in sommige situaties maatwerk geleverd kan en moet worden.

Gebleken is dat er op de gronden van ijsvereniging De Bosbaan zowel in de huidige situatie, alsook op grond van het nog geldende bestemmingsplan "Zederik" geen mogelijkheden voor parkeervoorzieningen worden geboden. Daarbij wordt door betrokkene terecht gesteld dat het toevoegen van de mogelijkheid om een parkeervoorziening te realiseren dit een beperking van het huidige gebruik betekent.

Om deze reden wordt op de verbeelding (plankaart) ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan' tevens een aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten' opgenomen. Ook de planregels worden op dit aspect aangevuld.

Conclusie

De zienswijze leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan Kom Vianen.

10. NV Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen

Samenvatting zienswijze

Ter waarborging van een aantal veiligheidsaspecten aangaande aardgastransportleidingen en bijbehorende objecten van betrokkene, wordt het volgende opgemerkt.

1. Plantoelichting

In paragraaf 4.10 'Kabels en leidingen' staan de nu nog geldende veiligheidsafstanden genoemd die behoren bij de in het plangebied aanwezige aardgastransportleiding. In de plantoelichting wordt gemeld dat het Ministerie van VROM momenteel bezig is met de ontwikkeling van een nieuw externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen. In het kader van de goede ruimtelijke ordening verzoekt betrokkene het toekomstige externe veiligheidsbeleid, zoals bijgevoegd, aan paragraaf 4.10 toe te voegen. Verwacht wordt dat het toekomstige externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM medio 2010 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. Hierin zal met name het (PR) plaatsgebonden- en (GR) groepsrisico een prominente rol gaan spelen. De thans geldende circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984" zal dan komen te vervallen.

2. Planregels

Het binnen het plangebied aan de Don Velascodreef gelegen gasontvangststation (GOS) heeft de bestemming 'Bedrijf nutsvoorziening' gekregen. In artikel 4 'Bedrijf' zijn onder meer de bouwregels voor deze bestemming opgenomen. Artikel 4.2.1 onder b bepaalt dat binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte', de aangeduide bouwhoogte niet mag worden overschreden. Op de verbeelding staat ter plaatse van het GOS een maximale bouwhoogte van 3 meter weergegeven. Deze maximale bouwhoogte is te laag. De hoogte van een GOS is afhankelijk van welk type GOS nodig is. Voor het kleinste type GOS bedraagt de totale hoogte van het gebouw reeds minimaal 3,5 meter. Kleiner is niet mogelijk in verband met de in het gebouw staande ketels. Daarnaast dienen op het gebouw enkele ontluchtingspijpen te worden aangebracht. Deze hebben een hoogte van circa 1 tot 1,5 meter. Gelet hierop is het niet mogelijk om de op de verbeelding weergegeven maximale bouwhoogte van 3 meter te realiseren. Betrokkene verzoekt om de maximale bouwhoogte ter plaatse van de bestemming "bedrijf nutsvoorziening" te wijzigen in 5 meter. Echter, gelet op het bepaalde in artikel 2.1 onder d van de regels constateert betrokkene dat een ontluchtingspijp wordt uitgezonderd bij de berekening van de bouwhoogte. Indien dit het geval is wordt verzocht om de maximale bouwhoogte te wijzigen in 4 meter.

Verder bepaalt artikel 4.2.2 onder d dat buiten het bouwvlak de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer dan 2 meter mag bedragen. Het standaard hekwerk dat door de Gasunie wordt gebruikt rondom een GOS is 3 meter hoog. Dit in verband met het tegengaan van vandalisme en

criminaliteit. Verzocht wordt om ter plaatse van de bestemming "bedrijf nutsvoorziening" de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, aan te passen naar 3 meter.

Verder verzoeken wij u, alvorens u overgaat tot vaststelling van het plan, ter verifiëring de beoogde wijzigingen aan ons voor te leggen.

Standpunt raad

Ad 1

In paragraaf 4.10 is in de laatste alinea al beknopt verwezen naar toekomstig externe veiligheidsbeleid van VROM. Om aan te geven wat de toekomstige AMvB Buisleidingen inhoudt, wordt de plantoelichting op dit aspect nader aangevuld. Daarbij worden de door Gasunie in haar zienswijze opgenomen actuele risicogegevens toegevoegd.

Daarbij wordt het volgende opgemerkt.

De Gasunie stelt dat voor de gasleiding een veiligheidafstand van 0 meter geldt voor het plaatsgebonden risico van 10(-6). Deze conclusie is gebaseerd op de bevinding dat de leiding geen PR-overschrijding heeft. Aangenomen wordt dat hiermee wordt bedoeld dat de contour van het plaatsgebonden risico niet groter is dan de diameter van de leiding.

Uit de Risicokaart van de Provincie Utrecht blijkt overigens dat de afstand tot het dichtstbijzijnde kwetsbare object (Motel Vianen) circa 70 meter bedraagt.

Er zijn binnen deze afstand ook geen beperkt kwetsbare objecten aanwezig. De 1% letaliteitsgrens van 70 meter kan in principe gelijk worden geacht aan de grens van het invloedsgebied voor het groepsrisico.

Binnen deze contour bevinden zich geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. Het nabijgelegen Motel Vianen ligt net buiten deze 70 meter grens. Het bestemmingsplan heeft daarbij een overwegend conserverend karakter. Binnen het invloedsgebied van de gasleiding zijn geen ontwikkelingen voorzien, die kunnen leiden tot het oprichten van (beperkt) kwetsbare objecten en daarmee tot een toename van het groepsrisico.

Ad 2

De bouwhoogte middels de aanduiding 'maximale bouwhoogte' zal ter plaatse van het gasontvangstation aan de Don Velascodreef conform de huidige situatie worden gewijzigd in 4 meter. Zoals betrokkene zelf al aangeeft kunnen ontluchtingspijpen worden aangemerkt als ondergeschikte bouwonderdelen, zoals bedoeld in artikel 2.3 van de planregels.

Ook de huidige hoogte van het hekwerk rondom het gasontvangstation (3 meter) wordt positief bestemd door in artikel 4.2.2 onder d, een extra regel (sub 2) op te nemen dat "ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening', de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 meter mag bedragen" .

Conclusie

De zienswijze leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan Kom Vianen.

11. Provincie Utrecht, Postbus 80300, 3508 TH Utrecht

Samenvatting zienswijze

In het bestemmingsplan is de boringsvrije zone van de waterwinning opgenomen. In de planregels wordt aangegeven dat binnen deze zone een ontheffingsplicht geldt ingevolge de Provinciale Milieuverordening. Terecht wordt opgemerkt dat de feitelijke bescherming via deze verordening geschiedt. De tekst in de planregeling is echter niet geheel correct. De bescherming heeft geen betrekking op de deklaag zoals de planregeling vermeld, maar op een kleilaag diep in de bodem. Voor instandhouding en bescherming van deze kleilaag is de boringsvrije zone aangewezen en gelden regels voor het maken van boorputten, grond- en funderingswerken op een diepte van 40 meter of meer.

Standpunt raad

De opmerking zal in de planregels worden verwerkt.

12. Helsdingse Achterweg 16, 4133 NC Vianen

Samenvatting zienswijze

Betrokkene tekent bezwaar aan tegen het plan aan de Klaverkamp aangezien een deel van de nieuwbouw is gesitueerd op zijn kavel behorende bij de Helsdingse Achterweg 16. Als de huidige plannen zouden worden verwezenlijkt gaat dit ook ten koste van zijn huidige in- en uitrit aan de achterzijde van de kavel en is betrokkene genoodzaakt ingrijpende verandering in de achtertuin te laten verrichten om een nieuwe in- en uitrit te maken hetgeen het rustieke karakter van het erf van zijn boerderij tenietdoet. Met ambtenaren van de gemeente Vianen is afgesproken dat een eventueel nieuw voorstel wat betreft de inrichting van dit project eerst met betrokkene zal worden overlegd, voordat het tot een officieel voorstel wordt gemaakt.

Standpunt raad

Momenteel bestaat nog veel onduidelijkheid over de precieze invulling van het gebied Klaverkamp. Hoewel in het ontwerpbestemmingsplan een viertal nieuwe woningen zijn beoogd, hebben veranderende inzichten ertoe geleid dat een andere invulling niet bij voorbaat uitgesloten moet worden. Overleg met diverse belanghebbenden is hierbij het uitgangspunt. Om deze reden is er voor gekozen om de locatie Klaverkamp uit het bestemmingsplan 'Kom Vianen' te halen en hiervoor een separaat 'project' bestemmingsplan op te stellen. Dit betekent dat een eigen planprocedure voor deze ontwikkeling van toepassing is, waarop eventueel gereageerd / ingesproken kan worden.

Conclusie

De zienswijze leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan Kom Vianen, het project Klaverkamp wordt uit het bestemmingsplan gehaald.

13. Norbertushof 26, 4133 TA Vianen

Samenvatting zienswijze

Betrokkene maakt bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan betreffende een aantal regels in artikel 19 Wonen.

- In artikel 19.2.1, onder c is aangegeven dat het bij de woning behorend bouwperceel voor maximaal 60% mag worden bebouwd.
- In de tabel in artikel 19.2.3 is aangegeven dat bij een oppervlak van 500-599 m2 de maximale oppervlakte buiten het bouwvlak 65 m2 mag bedragen.
Voor de overige grondoppervlakken wordt door betrokkene ook bezwaar gemaakt.

Reden voor het bezwaar is de gewijzigde bebouwingsregeling, vergeleken met het nu geldende bestemmingsplan: 50% voor de maximale bebouwing en 50 m2 maximaal voor het oppervlak voor de uitbreiding (op basis van voornoemde situatie's).

Historie

Reeds vanaf 2005 staat er naast het woonperceel van betrokkene op Norbertushof 27 een illegaal afdak ter grootte van 15 m2. De gemeente is al die tijd in gebreke gebleven handhavend op te treden. Het afdak belemmert het uitzicht, houdt later in de middag de zon tegen en veroorzaakt waardedaling van de woning van betrokkene. Bovendien zit er nog verlichting in die s' avonds hinderlijk is.

Door het nieuwe bestemmingsplan zou deze situatie alsnog gelegaliseerd kunnen worden. Dit is voor betrokkene niet acceptabel.

Toelichting

De uitbreiding van de woning aan de achterzijde, zoals deze nu volgens het bestemmingsplan mogelijk is, verstoort de architectuur van het bouwwerk, is lelijk om te zien en is vaak hinderlijk voor de burens, die ineens tegen een muur van 2,5 m kunnen aankijken (zie de Klaverkamp). De nu voorgestelde verruiming van de uitbouwmogelijkheden maken de overlast alleen maar erger.

Standpunt raad

Zoals ook in de inleiding van de plantoelichting is aangegeven vervangt het bestemmingsplan Kom Vianen een (groot) aantal geldende bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen en herzieningen. Deze 'oude' plannen, 12 in totaal en elk met een eigen bestemmingsregeling, worden samengebracht in één actueel bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat de geldende rechten moeten worden gerespecteerd en dat de overzetting moet voldoen aan de wettelijke eis van een goede ruimtelijke ordening. Per bestemming is daarbij zoveel mogelijk aangesloten bij een regeling die voor meerdere locaties van toepassing is, danwel kan zijn, met als doel een adequate, toetsbare en uniforme regeling. Doordat meerdere bestemmingsplannen zijn samengevoegd tot een groot bestemmingsplan Kom Vianen, zijn onder meer ook de diverse bouwregels voor woningen onder één (bijgebouwen)regeling ondergebracht. Dat op sommige woonpercelen meer en op andere percelen minder gebouwen mogen

worden opgericht is inherent aan het opstellen van een groot bestemmingsplan dat bijna de gehele kom van Vianen bevat. Dit neemt niet weg dat niet zorgvuldig is gekeken naar de verschillende bouw mogelijkheden. Bij het opstellen van de bouwregels is namelijk zoveel mogelijk uitgegaan van de bestaande situatie. Kleinschalige uitbreidingen zijn echter ook toegestaan ten behoeve van het realiseren van meer wooncomfort. Dit temeer omdat een bestemmingsplan voor de komende 10 jaar geldig is.

De maximaal toegestane oppervlakte van gebouwen in combinatie met het maximum bebouwingspercentage per bouwperceel zorgt ervoor dat percelen niet dichtslibben met bebouwing. De ligging van de bouwvlakken is erop gericht dat er voldoende afstand tussen de hoofdgebouwen in stand blijft. Bij de hoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak is nadrukkelijk rekening gehouden met de omgeving door deze te beperken tot een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 4,50 meter. Deze regeling van de maximale oppervlakte aan gebouwen, de plaatsing van de hoofdgebouwen en maximale hoogten, garandeert dat er geen onevenredige negatieve effecten van gebouwen ontstaan op het woon- en leefmilieu in de omgeving waar deze gebouwen worden geplaatst. Hoe gebouwen er architectonisch uit komen te zien, wordt niet middels het bestemmingsplan gereguleerd, maar wordt door de welstandsnota in combinatie met de toets van de welstandscommissie bepaald.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan Kom Vianen.

14. Klaverkamp 7, 4133 TD Vianen

Samenvatting zienswijze

De gemeente heeft bij ons huis de hut kapot gemaakt en mijn moeder had een brief gekregen dat daar huizen werden gebouwd dus dan gaat onze hut weg en dan kunnen wij daar niet meer spelen en dan wou ik vraag of er maar 3 huizen gebouwd mogen worden want dan kunnen we nog op die plek spelen en dan zijn er toch huizen en wij kunnen spelen.

Standpunt raad

Momenteel bestaat nog veel onduidelijkheid over de precieze invulling van het gebied Klaverkamp. Hoewel in het ontwerpbestemmingsplan een viertal nieuwe woningen zijn beoogd, hebben veranderende inzichten ertoe geleid dat een andere invulling niet bij voorbaat uitgesloten moet worden. Overleg met diverse belanghebbenden is hierbij het uitgangspunt. Om deze reden is er voor gekozen om de locatie Klaverkamp uit het bestemmingsplan 'Kom Vianen' te halen en hiervoor een separaat 'project' bestemmingsplan op te stellen. Dit betekent dat een eigen planprocedure voor deze ontwikkeling van toepassing is, waarop eventueel gereageerd / ingesproken kan worden.

Conclusie

De zienswijze leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan Kom Vianen, het project Klaverkamp wordt uit het bestemmingsplan gehaald.

8.4 Planaanpassingen

Planaanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. De wijzigingen zijn naar aanleiding van de zienswijzen en na consultatie van alle betrokkenen tot stand gekomen. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van alle wijzigingen. Uitzondering vormen de kleine tekst- en redactionele aanpassingen die inhoudelijk geen betekenis hebben.

- Conform de verleende bouwvergunning wordt in de verbeelding (plankaart) de bestemming 'Wonen-Gestapeld' voor het gebied tussen de Rijsenborch en Gilderborch vervangen door 'Wonen'.
- De verbeelding wordt ter plaatse van de ijsvereniging De Bosbaan aangepast, in die zin dat:
 - de bestemmingsgrens evenwijdig aan het bestaande gebouw loopt;
 - het bijbehorende bouwvlak wordt vergroot op basis van het geldende bestemmingsplan;
 - een aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten' wordt opgenomen, op grond van het geldende bestemmingsplan.
- In artikel 13 wordt de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten' opgenomen.
- In verband met het bestaande gebouw(tje) voor de kaartverkoop op het terrein van ijsvereniging De Bosbaan wordt in artikel 13.2 een regel toegevoegd dat buiten het bouwvlak ook gebouwen mogelijk zijn met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 25 m².
- De maximale bouwhoogte voor lichtmasten is in artikel 13.2, onder e, sub 2 gesteld op 9 meter.
- Het project Klaverkamp wordt uit het bestemmingsplan gehaald. Op de plankaart is een 'witte vlek' opgenomen en ook de toelichting is hierop aangepast.
- Artikel 21.2, onder d wordt aangepast in die zin dat de onderlinge afstand tussen woonwagenstandplaatsen minimaal 5 meter moet bedragen.
- De bepaling in artikel 21, lid 3 dat geen buitenopslag is toegestaan, is geschrapt.
- Het bouwvlak aan de Merenborch 23 is vergroot zodat ook de rechterhelft van de woning (noordelijk gelegen deel) binnen het bouwvlak ligt. Gezien het specifieke karakter van de locatie is een maximale bouwhoogte van 3 meter op dit deel van het bouwvlak toegestaan.
- Artikel 28.2 zal gesplitst en verplaatst worden naar de Algemene ontheffingsregels (Artikel 31), waarin een sub g, sub h en sub i wordt toegevoegd.
- Artikel 28.3 is door het aanpassen en verplaatsen van artikel 28.2 overbodig en wordt geschrapt.
- Artikel 2.2 zal redactioneel worden aangepast.

- Gezien de wijzigingen omtrent de regeling voor bijzondere architectuur (bijzondere kapvormen) en voor dakkapellen en dakopbouwen is paragraaf 6.5 van toelichting aangepast.
- De toelichting in paragraaf 4.10 wordt aangevuld met de risicogegevens uit de AMvB Buisleidingen.
- De maximale bouwhoogte van het gasontvangstation aan de Don Velascodreef wordt op de plankaart conform de huidige situatie gewijzigd in 4 meter.
- In artikel 4.2.2 onder d, wordt een sublid onder d, toegevoegd in verband met de huidige hoogte van het hekwerk rondom het gasontvangstation (3 meter).
- Artikel 30.3 (algemene aanduidingsregels, milieuzone) wordt aangepast en verwezen naar de kleilaag diep in de bodem.

Ambtshalve planaanpassingen

Daarnaast is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ook een aantal ambtshalve wijzigingen in bestemmingsplan aangebracht.

Verbeelding (plankaart)

- In de bouwvlakken van de nieuwe woningen in het verengde van de Rijsenborch (Blankenborch fase 2) is het 'maximum aantal wooneenheden' aangeduid. Hoewel de bouwvergunning voor deze woningen is afgegeven, kan een strijdigheid ontstaan met artikel 20.2.1 van de bijbehorende planregels "er zijn niet meer gestapelde woningen toegestaan dan aanwezig op de eerste dag van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan."
- De plangrens nabij het busstation, grenzend aan Hotel Vianen, is aangepast.
- De gevellijn in de horecabestemming bij Hotel Vianen is in overeenstemming gebracht met het bouwvlak.
- De aanduiding 'ijsbaan' binnen de bestemming 'Groen' langs de Beukenlaan is verwijderd. Aangesloten is bij het vigerende bestemmingsplan.

Planregels

- De opsomming in Artikel 2.1 en 2.2 die betrekking heeft op de wijze van meten is conform de landelijke SVBP2008 aangepast, inhoudelijk is er niets veranderd;
- In artikel 20.2.1 is een zinsnede toegevoegd in verband met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' .
- In Artikel 34 (Overgangsrecht) hebben de subleden een titel gekregen, ook hier is inhoudelijk niets veranderd.

Toelichting

- Vanaf 1 januari 2010 is de digitale paragraaf van de Wro (Ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening in werking getreden. Hoewel dit inhoudelijk geen consequenties heeft voor het bestemmingsplan Kom Vianen is de toelichting in paragraaf 6.1 op dit aspect wel aangepast.