

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerende Bestemmingsplannen	1
1.4	Leeswijzer	2
hoofdstuk 2	Beschrijving bestaande situatie	3
2.1	Clarissenhof in de omgeving	3
2.2	Beschrijving Clarissenhof	3
hoofdstuk 3	Beleidskader	5
3.1	Nationaal beleid	5
3.2	Provinciaal beleid	6
3.3	Gemeentelijk beleid	7
hoofdstuk 4	Planbeschrijving	13
4.1	Stedenbouw in relatie met omgeving	13
4.2	Het plan in hoofdlijnen	13
hoofdstuk 5	Randvoorwaarden- milieuaspecten	16
5.1	Algemeen	16
5.2	Geluid	16
5.3	Luchtkwaliteit	18
5.4	Flora en Fauna	20
5.5	Waterparagraaf	23
5.6	Bodem	26
5.7	Externe veiligheid	27
5.8	Bedrijven en milieuzonering	29
5.9	Cultuurhistorie	30
5.10	Archeologie	31
5.11	M.E.R. Beoordeling	32
5.12	Duurzaamheid	33
hoofdstuk 6	Juridische aspecten	35
6.1	Algemeen	35
6.2	Planregels	35
hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	38
7.1	Economische uitvoerbaarheid	38
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
hoofdstuk 8	Bijlagen	40



Figuur 1: Ligging plangebied bestemmingsplan

hoofdstuk 1 **Inleiding**

1.1 **Aanleiding**

Aanleiding voor dit bestemmingsplan is dat projectontwikkelaar AM voornemens is om de locatie Clarissenhof te ontwikkelen als woningbouwlocatie. De locatie ligt tegen de A2 aan en is momenteel grotendeels onbebouwd. Het ontwerp van het plan is nog niet uitgekristalliseerd, maar de hoofdlijnen van het plan ligt vast. Het bouwplan zoals die nu geschetst is behelst 57 woningen in de vorm van 40 appartementen en 17 grondgebonden woningen. Daarnaast worden bijbehorende voorzieningen zoals parkeerplaatsen en groenvoorzieningen gerealiseerd. Deze plannen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan en daarom wordt voor deze locatie een nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

Dit document vormt de toelichting op het bestemmingsplan 'Clarissenhof'. Het bestemmingsplan bestaat, naast deze toelichting, uit een verbeelding en bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan die enkel de ontwikkeling van het Clarissenhof mogelijk maakt.

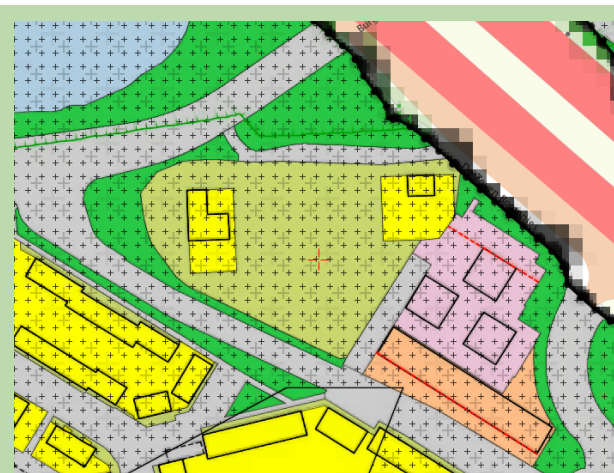
In dit hoofdstuk worden de aanleiding en leeswijzer van dit bestemmingsplan uiteen gezet. Daarnaast wordt specifiek ingegaan op de ligging van het plangebied evenals de begrenzingen van het plangebied. Ook wordt aangegeven wat de vigerende bestemmingsplannen zijn.

1.2 **Ligging en begrenzing plangebied**

Het plangebied ligt in Vianen, een gemeente (en kern) in het zuiden van de Provincie Utrecht. Het plangebied is vernoemd naar de Clarissenhof omdat het plangebied daar ten noorden van ligt. De locatie ligt langs de A2, tussen Clarissenhof, De Zeven Boompjes en Helsdingse Achterweg. In Figuur 1 is de begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 **Vigerende Bestemmingsplannen**

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het ontwikkelingsgebied Clarissenhof is het bestemmingsplan 'Kom Vianen'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Vianen op 11 mei 2010. Ter plaatse van het plangebied liggen de bestemmingen 'Tuin', 'Wonen' en 'Groen'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' opgenomen. Dit laatste maakt het voor dit bestemmingsplan verplicht om een archeologisch onderzoek uit te voeren, deze is in het hoofdstuk 5 Randvoorwaarden – Milieuaspecten beschreven. Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet binnen de huidige bestemmingen van het bestemmingsplan 'Kom – Vianen' past is dit bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 middels de historische ontwikkeling, ruimtelijke structuur en de functionele structuur een beschrijving van het plangebied gegeven. De relevante beleidsstukken op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau worden vervolgens in hoofdstuk 3 behandeld. Daarna wordt in hoofdstuk 4 de verschillende sectorale aspecten van het bestemmingsplan bekeken. Hierbij moet gedacht worden aan onderzoeken zoals luchtkwaliteit, externe veiligheid, akoestische onderzoeken en dergelijke. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vertaling beschreven van het plangebied en hoofdstuk 6 benoemt het handhavingsbeleid van de gemeente. Hoofdstuk 7 gaat tot slot in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

hoofdstuk 2 **Beschrijving bestaande situatie**

2.1 **Clarissenhof in de omgeving**

De locatie Clarissenhof ligt in de kern Vianen, in de gelijknamige gemeente. De kern ligt in het zuiden van de Provincie Utrecht. De locatie Clarissenhof is vernoemd naar de straat Clarissenhof, die ten zuiden van het te ontwikkelen gebied ligt. Ten westen van het plangebied ligt de Helsingse Achterweg en direct ten noorden ligt De Zeven Boompjes. Het plangebied is dicht bij de rijksweg de A2 gelegen..

Naast de wegen die om het plangebied heen liggen, liggen er verschillende andere functies rond het plangebied. Direct ten oosten van het plangebied zijn enkele flat- en kantoorgebouwen gelegen, die rond het jaar 2000 zijn gerealiseerd. Ook ligt er direct ten noordoosten van het plangebied nog een twee-onder-een-kap woning. Ten zuiden van het plangebied zijn voornamelijk woningen gelegen, hetzelfde geldt voor het gedeelte ten noorden van de A2. Ten westen van het plangebied, voorbij de Helsingse Achterweg, is de natuurplas Helsdingen gelegen. Het centrum van Vianen ligt ongeveer een kilometer ten noorden van het plangebied.

2.2 **Beschrijving Clarissenhof**

Het Clarissenhof is momenteel grotendeels onbebouwd. In figuur 3 is dit goed zichtbaar. Het grootste gedeelte van het plangebied bestaat uit groen, en dan met name uit bomen. In het plangebied staat één vrijstaande woning, met een garage. Deze woning zal ten behoeve van de nieuwe woningen worden gesloopt. Op de volgende pagina staan nog enkele foto's van de huidige situatie van het plangebied.



Figuur 3 Luchtfoto plangebied



Figuur 4 Plangebied gezien vanaf de Helsingse achterweg



Figuur 5 Plangebied gezien vanaf de Westelijke Parallelweg

hoofdstuk 3 **Beleidskader**

3.1 **Nationaal beleid**

3.1.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie vervangt de Nota ruimte, Nota mobiliteit (gedeeltelijk), de structuurvisie Randstad en nog een aantal kleine plannen. In de SVIR zijn, uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk, de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, waarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn. De 3 hoofddoelen van de structuurvisie zijn hieronder benoemd. Deze hoofddoelen zijn in de SVIR uitgewerkt in 13 nationale belangen:

- ▶ Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- ▶ Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.
- ▶ Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.

Conclusie

Aan de ambities en richtlijnen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn opgenomen wordt in het onderhavige bestemmingsplan aan voldaan.

3.1.2 **Barro**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel het Barro genoemd, heeft medio 2009 als ontwerp ter inzage gelegen, destijds nog als AMvB Ruimte. Begin 2012 is de SVIR vastgesteld, de basis waarop de regelgeving van het Barro gebaseerd is. Het Barro is op 30 december 2011 in afgeslankte vorm in werking getreden, niet alle onderwerpen uit het ontwerp waren hierin opgenomen. Op 1 oktober 2012 is het Barro aangevuld en volledig in werking getreden.

Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Daarnaast kan het Barro aan de gemeenten opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De volgende onderwerpen uit het Barro moeten worden vertaald in bestemmingsplannen: (1) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, (2) Kustfundament, (3) Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, (4) Defensie, (5) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, (6) Rijksvaarwegen, (7) Hoofdwegen en spoorwegen, (8) Elektriciteitsvoorzieningen, (9) EHS, (10) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de (11) uitbreidingsruimte van het IJsselmeer.

Daarnaast bevat het besluit om het Barro aan te vullen een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit is de volgende wijziging: Gemeenten en provincies zijn verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Dit bestemmingsplan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, dus is de ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk. Deze ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de volgende paragraaf.

Conclusie

In de volgende paragraaf is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen, conform de wijziging van het Bro. Andere directe relaties met het Barro heeft het onderhavige bestemmingsplan niet.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in het Bro opgenomen dat Gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Dit bestemmingsplan maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk, derhalve dat de ladder in deze paragraaf is opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking moet het volgende inhouden:

- 1 Er moet beschreven worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- 2 Indien uit de beschrijving onder 1 blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- 3 indien uit de beschrijving onder 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Deze punten zijn hieronder uitgewerkt

- 1 In de woonvisie van de gemeente Vianen is opgenomen dat er in Vianen nog altijd behoefte is aan nieuwe woningen, vooral voor de doelgroep starters en senioren. Met dit bestemmingsplan worden vooral 'goedkope' woningen gerealiseerd, waar onder starters en senioren behoefte aan is. De onderhavige ontwikkeling voldoet aan de actuele regionale behoefte;
- 2 De ontwikkeling die middels dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt ligt in bestaand stedelijk gebied, zie Figuur 6. Het plangebied is een stuk grond binnen het bestaande stedelijke gebied (bijna) niet in gebruik is door een stedelijke functie. Omdat er in Vianen behoefte is aan nieuwe appartementen en grondgebondenwoningen is dit een ideale binnenstedelijke locatie waar nieuwbouw kan plaatsvinden;
- 3 Niet van toepassing.

De ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen, de locatie is een binnenstedelijke locatie die uitstekend geschikt is voor woningbouw.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening 2013-2025

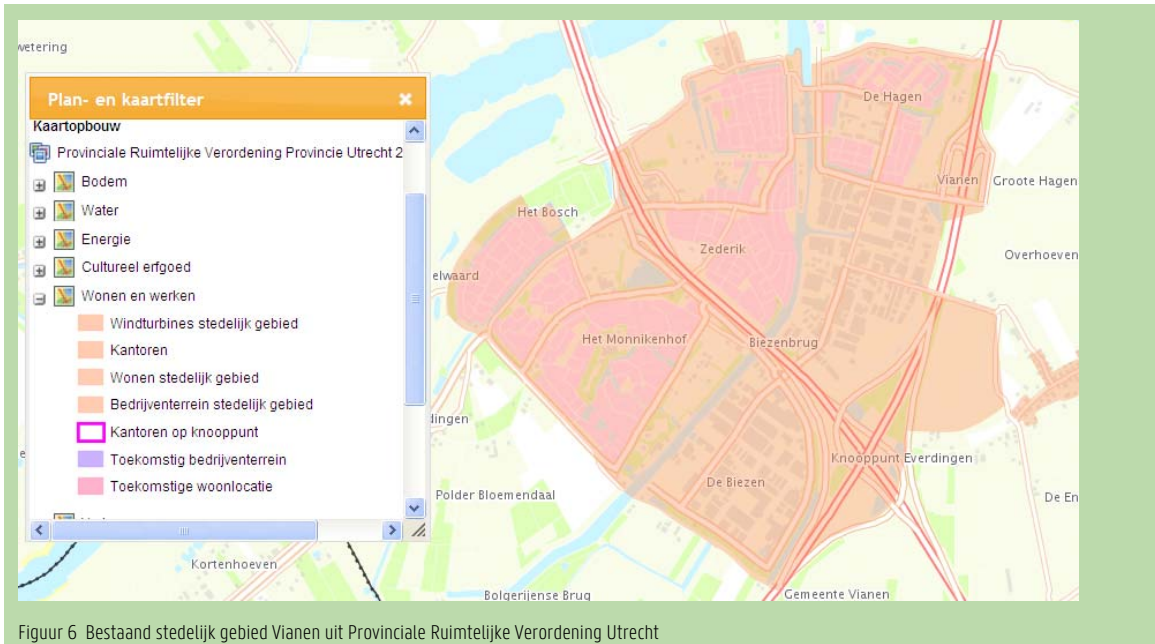
De Provinciale ruimtelijke structuurvisie (PRS) en Provinciale ruimtelijke verordening (PRV) zijn op 4 februari 2013 door de Raad van State vastgesteld. De PRS en PRV vervangt het oude Streekplan Utrecht 2005 – 2015 en de oude Provinciale ruimtelijke verordening (september 2009). In deze paragraaf zijn de hoofdlijnen, doelstellingen en het van toepassing zijnde beleid uit de PRV en PRS beschreven.

In het provinciale beleid is Utrecht opgedeeld in verschillende regio's, waarbij Vianen in de regio Utrecht-West valt. Belangrijke kwesties die hier spelen zijn: waar gaan we nog woningen bouwen, bodemdaling in het Groene Hart en windenergie. Bij het concretiseren van het ruimtelijk beleid binnen de hoofdlijnen van de Provinciale structuurvisie worden 2 prioritaire keuzes gemaakt: inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied. Vanuit deze hoofdlijnen zijn de drie volgende pijlers voor de ruimtelijke ontwikkeling opgesteld:

- 1 een duurzame leefomgeving;
- 2 vitale dorpen en steden;
- 3 landelijk gebied met kwaliteit;

De tweede doelstelling, vitale dorpen en steden, is van belang voor het plangebied. Over binnenstedelijke woningbouw wordt daarbij vermeld: 'In ons ruimtelijk beleid maken we de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Ons streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom vinden wij het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. Wij willen stimuleren dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspanssen om de binnenstedelijke opgave te realiseren'.

Het principe van de rode contour uit de oude Verordening is in de nieuwe Verordening overgenomen. Er is vastgelegd dat er in principe geen verstedelijking buiten de rode contouren (geen nieuwe vestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies) mag plaatsvinden. Alleen onder bepaalde voorwaarden kunnen bebouwingscontouren (rode contour) worden aangepast. In de onderstaande figuur is het stedelijke gebied van Vianen weergegeven, hieromheen ligt de rode contour.



Figuur 6 Bestaand stedelijk gebied Vianen uit Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht

Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied is een herstructureringsopgave en draagt daarmee bij aan het verbeteren van de vitaliteit en leefbaarheid van de kern Vianen. Bij het bouwplan is aandacht voor de kwaliteit van de woningen en de inpassing in de woonomgeving (zie ook Hoofdstuk 4 planbeschrijving). Het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met de Provinciale ruimtelijke structuurvisie (PRS) en Provinciale ruimtelijke verordening (PRV).

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Vianen

Voorliggende structuurvisie vormt een actualisatie van de gemeentelijke 'Structuurvisie Vianen 2015' (vastgesteld op 28 april 2005) en borduurt daar in hoofdlijnen op voort. De structuurvisie is van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente Vianen. De visie (het wensbeeld) loopt tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Er is een aantal redenen voor het actualiseren van de oude visie, te weten:

- de verplichting volgens de Wet ruimtelijke ordening;
- de behoefte om de ruimtelijke koers van de gemeente bij te stellen of te concretiseren, in het bijzonder met betrekking tot de uitbreidingslocatie Hoef en Haag;
- de behoefte om de positie in het regionaal krachtenspel te (her)bepalen;
- de nieuwe mogelijkheden voor kostenverhaal die voortkomen uit de Wet ruimtelijke ordening.

De structuurvisie is richtinggevend voor het gemeentelijk handelen en vormt een belangrijk beoordelingskader voor ruimtelijke initiatieven in de gemeente Vianen. De structuurvisie is in essentie een ruimtelijk plan, maar geeft ook de samenhang met economisch, ecologisch of sociaal-maatschappelijk beleid aan. Zij beschrijft de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten voor de landschappen en de kernen en kijkt daarbij vooruit naar 2020, met een doorkijk naar 2030. De structuurvisie biedt een

kader waarin aanspraken op de ruimte kunnen worden afgestemd en gecombineerd. De structuurvisie is enerzijds gericht op het mogelijk maken van de nieuwe woonwijk Hoef en Haag en anderzijds op behoud en verbetering van de bestaande ruimtelijke- en sociale kwaliteiten en op het versterken van landschap en leefbaarheid. De structuurvisie schetst vanuit deze brede invalshoek het wensbeeld van hoe het grondgebied van de gemeente Vianen er op lange termijn uitziet.

Bevolking en wonen

Aantrekkelijke gemeente om te wonen en te werken

De gemeente streeft naar het bereiken van een inwoneraantal van minimaal 21.000 om het huidige stedelijke voorzieningenniveau in stand te houden. Vianen ligt langs de Lek op (hemelsbreed) nauwelijks meer dan tien kilometer van het centrum van Utrecht en wordt ontsloten door twee snelwegen (A2 en A27), het Merwedekanaal en in de toekomst mogelijk het spoor met intercitystation. Daarmee neemt Vianen in de regio een zeer strategische positie in. Naast de gunstige ligging zijn ook de andere kwaliteiten belangrijke trekkers. Het groene karakter en de fraaie landschappen, de natuur, de recreatieve kwaliteiten en waardevolle cultuurhistorie in combinatie met het vrij brede voorzieningenaanbod en de grote diversiteit aan bestaande (en potentiële) woonmilieus maakt Vianen tot een zeer prettige en gewilde locatie om te wonen en te werken. De gemeente kent in feite twee uitgesproken gezichten: de werkstad rond het knooppunt Everdingen en de woonstad langs de Lek. In het licht van die positie zijn alle randvoorwaarden aanwezig om Vianen te laten groeien naar minimaal 21.000 inwoners en het voorzieningenniveau op peil te houden in de toekomst. Bij onder meer woningbouw dient overigens wel rekening te worden gehouden met een aantal aandachtspunten in de gemeente, zoals geluid en fijnstof, in relatie tot de ligging ten opzichte van vooral de A2 en de A27.

Flexibiliteit

De gemeentelijke groeiambitie sluit aan op het in de 'Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028' (ontwerp; Provincie Utrecht, maart 2012) opgenomen stedelijk programma. Dit stedelijk programma bestaat uit 2.150 nieuw te bouwen woningen in de PRS-periode, waarvan 650 woningen zijn gelegen binnen de rode contouren (onder meer in de projecten Helssingen, Clarissenhof, Sluiseiland en Vijfheerenlanden). Voor binnenstedelijke woningbouw geldt echter dat het door de Provincie genoemde aantal van 650 indicatief is. Binnenstedelijk bestaat derhalve de mogelijkheid meer woningen te realiseren. Dit zou bijvoorbeeld kunnen in de vorm van (gedeeltelijke) transformatie van een bestaand bedrijventerrein zoals De Hagen, maar de gemeente acht een verdere verdichting/versterking in principe niet wenselijk.

Aangezien prognoses zoals de RWM10 en die van het CBS een bepaalde mate van onzekerheid vertonen, is het belangrijk om flexibiliteit in het woningbouwprogramma te houden. Woningbouw zal daarom steeds gedoseerd en gefaseerd (stapsgewijs) plaatshebben: er zal sprake zijn van een 'continue bouwstroom', waarbij rekening wordt gehouden met de behoefte. Om een goede aansluiting van de woningbouw op de woningvraag te kunnen garanderen, zullen het woningaanbod en de woningbehoefte periodiek (bijvoorbeeld om de twee jaar) worden gemonitord, zowel kwantitatief als kwalitatief. Op deze wijze kan het woningbouwprogramma tussentijds worden bijgesteld indien dat nodig blijkt. Het is derhalve van groot belang dat er flexibiliteit is in de fasering van de verschillende woningbouwprojecten en vooral van Hoef en Haag. Overigens dient tevens rekening te worden gehouden met een zeker percentage van uitval van/binnen projecten.

Uitgangspunten woonbeleid

Uitgangspunt van het woonbeleid is:

- dat er voldoende woningen zijn voor de verschillende doelgroepen, zoals gehandicapten, alleenstaanden, starters en jongeren;
- het bevorderen van doorstroming, zodat er meer huur- en koopwoningen vrijkomen voor bepaalde doelgroepen (zoals starters en doorstromers);
- het ontwikkelen van een levensloopbestendige gemeente;
- het behouden van de kwaliteiten in de bestaande woongebieden;
- dat bij de (her)ontwikkeling van projecten wordt uitgegaan van 30% seniorenwoningen en 20% jongerenhuisvesting;
- dat bij het zoeken naar nieuwe woningbouwlocaties de combinatie wonen-zorg-dienstverlening leidend zal zijn;
- het verduurzamen van de woningvoorraad, onder meer via prestatieafspraken met de woningcorporatie.

In samenspraak met de woningcorporatie zal worden bezien of en waar herstructurering aan de orde is in de structuurvisieperiode.

Inspelen op de kwalitatieve behoefte

De gemeente streeft primair naar het realiseren van meerdere gedifferentieerde woonmilieus in de gemeente, zodat optimaal op de vraag kan worden ingespeeld. Het woningbouwprogramma zal immers niet alleen moeten aansluiten op de kwantitatieve behoefte, maar tevens op de kwalitatieve behoefte. Uit vrij recent woningmarktonderzoek (Op zoek naar kansen; AM, oktober 2010) blijkt er lokaal vooral vraag te bestaan naar:

- betaalbare grondgebonden koopwoningen voor doorstromers uit huurwoningen;
- ruime rijwoningen en tweekappers om de midden- en hogere inkomens te behouden;
- kwalitatief goede nieuwbouwwoningen;
- gelijkvloers wonen (kansrijk, maar ook kritisch buiten het centrum).

Inbreidings- en herstructureringslocaties in de stad

De gemeente gaat een belangrijk deel van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit is om meerdere redenen noodzakelijk. Allereerst is er toenemende vraag naar binnenstedelijke woningen. Verder kan het binnenstedelijk bouwen bijdragen aan een beter draagvlak voor zowel openbaar vervoer als voor tal van voorzieningen die het wonen in de gemeente aantrekkelijk maken. Een zeer belangrijke reden is bovendien dat het de druk op het landelijk gebied vermindert. De gemeente heeft daarom een aantal locaties aangewezen in de stad Vianen waar woningbouw in de vorm van inbreiding of herstructurering/transformatie met nieuwbouw van (extra) woningen wordt gerealiseerd. Deze locaties worden in paragraaf

Clarissenhof vormt één van de herstructureringslocaties van de stad. Op deze locatie is woningbouw beoogd, maar de locatie is lastig te ontwikkelen in verband met de aanwezigheid van de Westelijke Parallelweg en de A2. Deze twee wegen zorgen voor overlast met betrekking tot geluid en fijnstof/luchtkwaliteit. De haalbaarheid van deze ontwikkeling zal moeten blijken uit nader onderzoek.

Conclusie

Het plangebied vormt één van de herstructureringslocaties uit de Structuurvisie. Door middel van onderzoeken is aangetoond dat het plan vanuit milieukundig oogpunt uitvoerbaar is. Daarnaast voorziet het plangebied in een gedifferentieerd woonmilieu. In het plangebied worden zowel grondgebondenwoningen als appartementen gerealiseerd. In het plangebied worden zowel huur als koopwoningen aangeboden met de nadruk op betaalbare woningen voor starters en doorstromers. De ontwikkeling van het plangebied past daarmee binnen de kaders van de structuurvisie.

3.3.2 Toekomstvisie Vianen 2025

De gemeente Vianen heeft een strategische toekomstvisie 'Vianen 2025' ontwikkeld (www.toekomstvisievianen.nl), die richting geeft aan de toekomstige programmabegroting en functioneert als toetssteen voor de daarbij behorende uitgewerkte beleidskaders. De toekomstvisie biedt houvast om invulling te kunnen geven aan de Uitvoeringsagenda.

De toekomstvisie is primair gebaseerd op de kernkwaliteiten en kernwaarden van de gemeente Vianen en wordt daarnaast krachtig ondersteund door trends, leefstijlen en andere relevante (feitelijke) informatie. De visie is geformuleerd en doorleefd met gemeenteraadsleden, het college van burgemeester en wethouders, inwoners, vertegenwoordigers van maatschappelijke en culturele instellingen, de middenstand en het bedrijfs- en verenigingsleven. Daarmee is de toekomstvisie niet alleen zakelijk onderbouwd, maar ook daadwerkelijk een afspiegeling van de wensen en denkbeelden die leven bij de Viaanse samenleving, het bestuur en de politiek.

De toekomstvisie is unaniem vastgesteld door de Raad.

Wonen is de basis

Alle burgers die een bijdrage hebben geleverd aan de realisatie van de visie zijn betrokken inwoners uit de gemeente Vianen. Zij willen in feite maar één ding: prettig wonen in een aantrekkelijke leefomgeving met toereikende basisvoorzieningen. Daarom vormt wonen -voor jong en oud- de basis voor de visie.

De hoofddoelen bij wonen zijn:

- A. Volumegroei van het aantal woningen -met name door (ver)nieuwbouw en inbreiding- om daarmee een constante lichte groei van het aantal inwoners te accommoderen.
- B. Creëren van voldoende beschikbaarheid van woningen voor starters (kleine betaalbare woningen) en senioren (kleine nultreden woningen) om in te kunnen spelen op geprognosticeerde demografische ontwikkelingen in de gemeente Vianen en om levensloopbestendig wonen mogelijk te maken.

In de herijking van de Woonvisie is de woonmissie bekrachtigd en op onderdelen aangescherpt. Echter, anno 2009 is geconstateerd dat extra ingezet moet worden op de huisvesting van senioren en jongeren, al dan niet in de combinatie van wonen met welzijn en zorg, om deze sterke punten te kunnen behouden.

Het beleidsthema wonen wordt langs de volgende drie lijnen beschreven: De eerste lijn gaat over de beschikbaarheid van starterwoningen. De gemeente Vianen beseft dat de binding van jongeren essentieel is. Zij zijn van groot belang voor de toekomst van Vianen. Een evenwichtige bevolkingssamenstelling draagt bij aan een goed woon- en leefklimaat en levert bij uitstek een bijdrage aan de vitaliteit en dynamiek van de gemeente. Jongeren zijn van belang voor het op peil houden van het voorzieningenniveau. Bovendien spelen zij een belangrijke rol op de arbeidsmarkt.

De tweede lijn gaat over de beschikbaarheid van seniorenwoningen. De gemeente Vianen vindt dat mensen in hun gemeente moeten kunnen blijven wonen als zij dat willen. Mensen moeten in de gemeente Vianen oud kunnen worden. Liefst zelfstandig en als onderdeel van de Viaanse samenleving. Bovendien spelen senioren een belangrijke rol in de leefbaarheid van de woonkernen. De gemeente Vianen wil senioren de mogelijkheid geven om de woning- en woonkeuze te maken die het best bij hen past.

De derde lijn gaat over het accommoderen van lichte groei in het inwonersaantal. De verwachting is dat de gemeente Vianen tot 2020 een bevolkingsgroei kent tot 21.440 (ABF Research 2012; Primosprognose 2011) of 22.173 inwoners (Bevolkingsprognose Vianen door PVG, 2012). Om de groei tot 2020 mogelijk te maken moeten er voldoende woningen worden gebouwd en moet er een goede mix van woningtypen beschikbaar zijn. De groei is van belang om voorzieningen in stand te houden. Woningbouw moet aansluiten bij de sterke punten van de gemeente Vianen, zoals verwoord in het profiel van de visie en zoals verwoord in de woonmissie: kleinschaligheid, historie, rust en groen. Dat betekent kleinschalige woningbouw, inbreiding en (ver)nieuwbouw gericht op specifieke doelgroepen in de woonkernen. Woningbouw is voor de woonkernen van levensbelang, omdat het zorgt voor vitaliteit en dynamiek.

Woningbouwprojecten spelen daarnaast ook een belangrijke rol in het aanzicht van de openbare ruimte. De gemeente Vianen vindt het belangrijk dat de huidige woonkernen aantrekkelijk zijn en blijven voor nieuwe en bestaande inwoners. Bestaande locaties krijgen een nieuwe impuls en het landschap rond de bebouwde omgeving wordt behouden. Het vergroot de kwaliteit van de openbare ruimte. Bovendien ontstaat door inbreiding een betere mix van verschillende type woningen en - mits goed gestuurd- een meer evenwichtige opbouw van de bevolking.

Conclusie

Het plangebied vormt één van de herstructureringslocaties van de kern Vianen. De ontwikkeling draagt bij aan een goede mix van woningtypen en de beschikbaarheid van starterswoningen. In het plangebied worden zowel grondgebondenwoningen als appartementen gerealiseerd. In het plangebied worden zowel huur als koopwoningen aangeboden met de nadruk op betaalbare woningen voor starters en doorstromers. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan het verbeteren van het aanzicht van de openbare ruimte. Het terrein ligt in het stedelijk gebied en is al geruime tijd niet in gebruik. Door het gebied te ontwikkelen ontstaat er een kwaliteitsimpuls op de locatie. De ontwikkeling is kleinschalig in een groene setting, de ontwikkeling past daardoor goed in de omgeving. Het plan sluit daarmee aan op de hoofddoelen van de toekomstvisie.

3.3.3 Woonvisie 2005-2009 en Herijking Woonvisie 2005-2009

Om de woningbehoeften beter in kaart te brengen is er door de gemeente Vianen ten behoeve van den 2005-2009 een uitgebreid onderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek zijn verwerkt in de gemeentelijke woonvisie, waarvan de belangrijkste conclusies luiden:

- ▶ In de afgelopen jaren is het inwoneraantal van de gemeente gegroeid, maar volgens een landelijke prognose (Primos) zal deze groei omstreeks 2005 omslaan in een geleidelijke daling.
- ▶ Om deze daling om te buigen tot de door het gemeentebestuur gewenste groei van het inwoneraantal – naar 21.000 inwoners in 2015 – is een grote, ambitieuze bouwtaakstelling nodig: gemiddeld zullen er 100 woningen per jaar aan de voorraad moeten worden toegevoegd (dus: nieuwbouw minus sloop).
- ▶ In de periode tot 2020 wordt een proces van ontgroening en vooral vergrijzing verwacht. Het aandeel 75-plussers neemt toe van 4% nu tot 9% in 2020.
- ▶ Op dit moment (2004) zijn de paren met en zonder kinderen de grootste groepen huishoudens. De komende jaren zal het aantal huishoudens groeien. Deze groei wordt voornamelijk veroorzaakt door de alleenstaanden, en dan met name de alleenstaanden van 65 jaar of ouder. Het aantal paren met kinderen daalt van 36% nu tot 25% in 2020. Deze verschuivingen laten zien dat de gemiddelde huishoudensgrootte – ofwel de gemiddelde woningbezetting – de komende jaren flink kleiner wordt.
- ▶ De woningvoorraad wordt passend bewoond.
- ▶ De bewoners van Vianen zijn tevreden over hun woning en de woonomgeving. Er zijn geen grote leefbaarheidproblemen.
- ▶ Van de huishoudens wil 19% binnen twee jaar verhuizen. De binding aan de eigen gemeente is niet zo groot: slechts 30% van de verhuisgeneigden zoekt binnen de gemeente naar een andere woning. De groep die wel wil verhuizen, maar nog niet weet of dat binnen Vianen is of naar een andere gemeente, is groot: 29%. Dit zijn vooral alleenstaanden en paren met kinderen.
- ▶ Van de inwonende kinderen van 18 jaar of ouder wil 24% binnen twee jaar zelfstandig wonen.
- ▶ Op korte termijn is de vraag naar woningen ongeveer 20% groter dan het aanbod aan bestaande woningen. Statistisch bedraagt het woningtekort ongeveer 300 woningen in twee jaar. Dit betekent dat er 300 woningen in twee jaar zouden moeten worden bijgebouwd. Dit nieuwbouwprogramma voor de korte termijn (150 woningen per jaar) is groter dan het nieuwbouwprogramma dat nodig is om 21.000 inwoners te bereiken (100 woningen per jaar).

Inmiddels heeft de gemeenteraad van Vianen op 16 februari 2010 de Nota Herijking Woonvisie 2005-2009 vastgesteld. In deze nota staat beschreven hoe de gemeente Vianen anno 2010 aankijkt tegen de regionale en lokale ontwikkelingen op de woningmarkt. Uitgangspunten daarbij zijn bovengenoemde woonvisie én de daarin genoemde woonmissie, zoals deze door de gemeenteraad op 28 april 2005 werden vastgesteld. Een nieuwe periode van 5 jaar dient zich hierbij aan. Uit de in deze nota opgenomen evaluatie van de woonvisie blijkt, dat met name aan de doelgroepen starters/jongeren en senioren minder aandacht is geschonken in de uitvoering van beleid dan was beoogd. Bij deze herijking is dan ook met name op deze doelgroepen gefocust. Eén van de belangrijke ontwikkelingen daarbij vormt wat is gaan heten “wonen met welzijn en zorg”. Met name het Rigo-rapport over senioren in de regio Utrecht biedt nuttige beleidsinformatie waar de gemeente Vianen de komende jaren gebruik van kan maken. De herijking van het woonbeleid, zoals verwoord in de nota, heeft geleid tot een aantal conclusies, die tot de nodige acties nopen. Deze acties, ofwel uitvoeringsmaatregelen, zijn specifiek in de nota opgenomen en worden hieronder bij elkaar genoemd.

Conclusie

In de woonvisie is opgenomen dat er in Vianen nog altijd behoefte is aan nieuwe woningen, vooral voor de doelgroep starters en senioren. Met het realiseren van vooral de 'betaalbare' woningen wordt er invulling aan deze behoefte gegeven. Het bestemmingsplan is derhalve niet strijdig met het woonbeleid van de gemeente Vianen.

3.3.4 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 ontwerpfasen dient hierop geanticipeerd te worden.

3.3.5 **Nota Parkeernormen Vianen**

Elk nieuw bouwplan of toevoeging van een functie genereert een bepaalde "parkeerdruk"; dat wil zeggen een bepaald aantal auto's dat op de betreffende gebouwen/functies af komt en op enig moment daar zal willen parkeren. Om te voorkomen dat gebruikers/bewoners hun auto niet kwijt kunnen, of dat er parkeeroverlast wordt veroorzaakt voor het bestaande omliggende gebied, hanteren gemeentes "parkeernormen"; normen voor hoeveel parkeerplaatsen er bij die functie of die ontwikkeling moeten komen. Waarbij het principe is: de nieuwe ontwikkeling moet zijn eigen broek ophouden. Het berekende aantal parkeerplaatsen dat nodig is voor de ontwikkeling, dient dus door de betreffende ontwikkelaar in datzelfde plangebied gerealiseerd te worden. In de Nota Parkeernormen Vianen staan richtlijnen voor ontwikkelingen, als basis worden de CROW normen gehanteerd. Op basis van de CROW normen is het aantal parkeerplaatsen dat voor het Clarissehof benodigd is berekend, in paragraaf 4.1.4. staat dit beschreven.

hoofdstuk 4 **Planbeschrijving**

De woning in het plangebied zal worden gesloopt en daar waar noodzakelijk worden de bomen gekapt om plaats te maken voor de nieuwe bebouwing. Het ontwerp is nog niet volledig uitgekristalliseerd, maar de hoofdlijnen van het plan liggen vast.

4.1 **Stedenbouw in relatie met omgeving**

De omgeving van het plangebied is van invloed op de ontwikkeling van de locatie. Het uitgangspunt is dat de nieuwe ontwikkeling past binnen zijn omgeving. De locatie grenst zuidelijk aan de woonwijk Monnikenhof. Deze wijk kent voornamelijk grondgebonden eengezinswoningen in een groene woonomgeving waarbij de menselijk schaal en maat leidend is. Aan de Benedictushof en boven de winkels aan de Ursulinenhof liggen enkele appartementen. De weg Clarissenhof heeft door de aanliggende rijen woningen en bomen een lineair karakter.

Aan de oostzijde van het plangebied staat een cluster met kleinschalige kantoorgebouwen. Deze staan enigszins terug ten opzichte van de weg en hebben een heldere ritmiek door de herhaalde hoofdvorm. De kantoorgebouwen aan de weg zijn twee lagen hoog waarvan het achterste deel 2 lagen is met een derde kapverdieping. Verder naar achter staan gebouwen van vier lagen hoog met kap.

De overige zijden van de locatie wordt begrensd door de westelijke Parallelweg (van de A2), De Zeven Boompjes en de Helsdingse Achterweg.

De westhoek van de locatie ligt aan de aansluiting tussen de Helsdingse Achterweg en de Clarissenhof. Een ruim kruispunt met goed zicht op de naastgelegen plas. De noordzijde van het plangebied bevindt zich aan De Zeven Boompjes een twee onder een kap woning die bij de herontwikkeling van de locatie gehandhaafd blijft

4.2 **Het plan in hoofdlijnen**

Uitgangspunt is dat de ontwikkeling moet passen in zijn omgeving. Een landmark of eye-catcher is niet op zijn plaats in deze woonwijk. Om langgerekte gevels te voorkomen en de ontwikkeling in schaal te laten aansluiten op de omgeving zijn meerdere in rooilijn versprongen gebouwen gewenst omgeven door groen. Eén groot massaal gebouw is dan ook niet toegestaan. De individuele gebouwen kunnen daarnaast worden opgedeeld in verschillende bouwdelen. De opdeling kan worden vormgegeven door bijvoorbeeld verschillende bouwhoogte, rooilijnsprongen, verschil in gevelopbouw en geleiding. De gebouwen zullen ingetogen moeten zijn in architectuur en zal in de architectonische uitwerking de menselijke schaal en maat moeten terugkomen.

Het plangebied bestaat uit een 'noordelijk' gebouw en een 'zuidelijk' gebouw. Het 'zuidelijk' gebouw is een appartementengebouw met 40 appartementen voor de huursector. Het gebouw richt zich op de aansluiting van de weg Clarissenhof. Hier wordt de rooilijn van de Clarissenhof opgepakt. De nieuwe ontwikkeling sluit aan bij de terugliggende rooilijn en de ritmiek van de kantoorgebouwen door middel van een gestaffelde rooilijn. Vanaf de kantoorgebouwen aan Clarissenhof loopt de bouwhoogte van de nieuwe appartementengebouwen geleidelijk op van 2 lagen met gedeeltelijk een derdelaag met kap (bestaande kantoorgebouwen) naar 4 bouwlagen voor de nieuwe ontwikkeling. Het appartementengebouw ligt duidelijk vrij op de kavel en is omgeven door groen. De minimale afstand tussen de kantoorgebouwen aan Clarissenhof en de nieuwbouw is minimaal

Het 'noordelijk' gebouw zijn grondgebonden woningen die zich richten op de aansluiting van de weg De Zeven Boompjes en de bestaande twee onder een kap woning. Hier kunnen 16 grondgebonden woningen met een beuk van 5,4 meter of 17 woningen met een beuk van 5,1 meter worden gerealiseerd. Dit kan in één bouwblok of in twee verschillende bouwblokken. De kopwoningen kunnen worden verbijzonderd door bijvoorbeeld een garage/berging, een praktijkruimte van 2 verdiepingen of

voor wonen in combinatie met eventueel zorg. Het bijgebouw doet tevens dienst als geluidafscherming. De bouwhoogte van de grondgebonden woningen van 2 lagen met kap, sluit aan op de bestaande twee onder een kap woning die blijft behouden. De grondgebonden woningen zijn omgeven door groen.

In het plan voor Clarissenhof zal een balans moeten worden gevonden tussen de geluidsproblematiek, de inpassing in de omgeving, bouwkosten, flexibiliteit in huur en koopwoningen en woonkwaliteit (zoals uitzicht en bezonning). Ook zal er zoveel mogelijk rekening gehouden worden met de bestaande laanbeplanting langs de Clarissenhof.



Figuur 7 Randvoorwaarden nieuwe situatie Clarissenhof

4.2.1 Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Clarissenhof. Deze weg sluit aan op het parkeerterrein achter het appartementengebouw. De hoofdentree van het appartementengebouw is vanaf het parkeerterrein te bereiken. Ook de grondgebonden woningen worden primair ontsloten aan de achterzijde. Door middel van een pad, zal er een verbinding voor langzaam verkeer worden gemaakt tussen het achtergelegen parkeerterrein en de voordeur aan De Zeven Boompjes.

Er is geen verkeersonderzoek nodig, de verkeersgeneratie van deze wijk is niet zodanig dat er problemen op de Clarissenhof te verwachten zijn.

Uitgaande van 40 appartementen en 17 woningen zorgt dit (op basis van kencijfers voor verkeersgeneratie) voor 252 motorvoertuigen (mvt) per etmaal. Dit is een relatief gering aantal gezien de verkeersintensiteiten van de direct aanliggende wegen. De Clarissenhof zelf waar de uitrit op aantakt heeft met een verkeersintensiteit van 3700mvt/etmaal nog voldoende restcapaciteit. De verkeersintensiteiten van de overige direct aanliggende wegen; Helsevings Achterweg (ca. 5000 mvt/etmaal) Clarissenhof (ca. 3700mvt/etmaal) en Burg. Jhr. Hoeufftlaan (ca. 3700mvt/etmaal), is dusdanige dat puur op basis hiervan het verkeer van de ontwikkeling geen problemen oplevert.

Er wordt wel voldoende aandacht geschonken aan de wijze waarop de nieuwe woonbuurt ontsluit op de Clarissenhof. Hierbij wordt rekening gehouden met de bestaande snelheidsremmende maatregel, die ongeveer ter hoogte van de aansluiting ligt.

Parkeren zal volledig binnen het plangebied worden opgelost. Voor het berekenen van de het aantal benodigde parkeerplaatsen zijn de normen van het CROW gehanteerd. De nieuw te bouwen woningen vallen in de categorie 'goedkoop' in de 'rest bebouwde kom'. De parkeernorm die daarbij hoort is 1,55 parkeerplaats per woning. Uitgaande van 17 rijenwoningen en 40 appartementen, zijn er in totaal dus 57 woningen x 1,55 = 89 parkeerplaatsen nodig (naar boven afgerond). In het huidige plan zijn er ongeveer 90 parkeerplaatsen getekend.

Het terrein is zorgvuldig vormgegeven waarbij er aandacht is voor de privacy van de woningen op de begane grond. De bomen langs de Clarissenhof blijven zoveel mogelijk behouden, deze onttrekken het appartementengebouw enigszins aan het zicht vanaf de Clarissenhof en geven deze straat een groen beeld. Bij de nadere uitwerking van de bouwplannen zal worden gekeken welke bomen kunnen worden gecultiveerd of gekapt moeten worden in verband met de bereikbaarheid en zicht vanaf het gebouw. Het parkeerterrein is op een mooie manier groen ingepast met hagen en bomen.



Figuur 8 Impressie bovenaanzicht nieuwe situatie Clarissenhof inclusief parkeerterrein

4.2.2 Beeldkwaliteit

Specifiek voor deze ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan richt zich ten eerste op de situering en de verschijningsvorm van de gebouwen en ten tweede op de inrichting van de openbare ruimte. De samenhang tussen het gebouw en buitenruimte bepaalt uiteindelijk de gemeenschappelijke beeldkwaliteit van Clarissenhof. De toetsingscriteria zijn helder geformuleerd zodat de kwaliteitsambitie wordt gewaarborgd. Tegelijk laat het beeldkwaliteitplan voldoende ruimte aan wensen van opdrachtgever en aan de creativiteit van de architect om een individuele vertaling te ontwikkelen. Het beeldkwaliteitplan zal tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter visie worden gelegd en door de raad samen met het bestemmingsplan worden vastgesteld.

In een bespreking op 4 november 2013 heeft de welstand gemandateerde aangegeven geen noemenswaardige bezwaren te hebben op het gewijzigde bouwplan met grondgebonden woningen aan De Zeven Boompjes. In januari 2014 is het aangepaste beeldkwaliteitsplan besproken met de welstandscommissie. De welstandscommissie heeft zich positief geuit over het beeldkwaliteitsplan.

hoofdstuk 5 **Randvoorwaarden- milieuaspecten**

5.1 **Algemeen**

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, (milieu)aspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, archeologie en economische haalbaarheid. Het bestemmingsplan Clarissenhof is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toetsing aan de (milieu)aspecten. .

5.2 **Geluid**

5.2.1 **Toetsingskaderkader**

Wetversie Wet geluidhinder

Ten behoeve van dit geluidonderzoek is gebruik gemaakt van de Wet geluidhinder, zoals deze geldt per 1 juli 2012. Als gevolg van de inwerkingtreding van hoofdstuk 11 'Geluid' in de Wet milieubeheer per 1 juli 2012 is een aantal wijzigingen doorgevoerd in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder. In hoofdlijnen omvatten deze wijzigingen: het aanwijzen van nieuwe geluidgevoelige gebouwen (naast behoud van al bestaande geluidgevoelige gebouwen), een nieuwe bepalingwijze van de geluidzones langs spoorwegen en het gebruik van een nieuw rekenvoorschrift. In het kader van de realisatie van nieuwe geluidgevoelige gebouwen nabij wegen, spoorwegen of industrie blijft de Wet geluidhinder van toepassing, de betreffende grenswaarden en ontheffingsmogelijkheden zijn gehandhaafd. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer van toepassing is op de aanleg of de wijziging van rijksinfrastructuur (rijkswegen en spoorwegen). Ook wordt de beheersing van de geluidproductie van deze infrastructuur in dat hoofdstuk geregeld door middel van de beoordelingswijze conform geluidproductieplafonds, voorkeurswaarden en maximale waarden. Omdat geen sprake is van de aanleg of een wijziging van de rijksinfrastructuur, wordt in het rapport hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer verder buiten beschouwing gelaten. De verkeersgegevens van de rijksweg A2 zijn – zoals voorgeschreven in het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 - ontleend aan het Geluidregister van Rijkswaterstaat.

Systematiek grenswaarden en verzoek tot hogere grenswaarden

In de Wet geluidhinder en in het Besluit geluidhinder worden respectievelijk voor geluidsbronnen (wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai) twee typen grenswaarden benoemd: de zogenaamde voorkeursgrenswaarde en de maximaal te verlenen ontheffingswaarde. Per geluidbron (per weg, per spoorweg, per industrieterrein) wordt aan de grenswaarden getoetst.

Bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, maar niet van de maximale ontheffingswaarde, kan een zogenaamde hogere grenswaarde worden aangevraagd bij het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Vianen. Het vaststellen van een hogere waarde door de gemeente is mogelijk indien maatregelen om de geluidbelasting te reduceren aan bron (verkeer) of tussen bron en ontvanger (gebouw), zoals schermen of verkeersreducerende maatregelen, niet doelmatig zijn of bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerkundige, landschappelijke of financiële aard ondervinden.

Indien ook de maximaal te verlenen ontheffingswaarde wordt overschreden is in principe geen geluidgevoelige functie mogelijk tenzij deze wordt voorzien van dove gevels of van gebouw gebonden geluidschermen.

Dove gevels

De Wet geluidhinder benoemt grenswaarden voor de geluidbelastingen op de gevels van geluidgevoelige gebouwen. Dove gevels zijn echter gevels waarvan de geluidbelastingen op deze gevels niet hoeven te worden getoetst aan deze grenswaarden. Dove gevels zijn:

- gevels zonder aanwezige te openen delen en die voldoen aan een karakteristieke geluidwering van tenminste het verschil van de geluidbelasting en een waarde van 33 dB, onderscheidenlijk 35 dB(A);
- gevels met bij uitzondering te openen delen, mits deze delen niet grenzen aan een geluidgevoelige ruimte (slaap-, woon- of eetkamer). Voorbeelden zijn:
 - een raam in een gevel van een besloten keuken met een vloeroppervlakte van minder dan 11 m².
 - een raam in een hal van een woning.
 - een nooduitgang.

Wegverkeerslawaai, Zones langs wegen

Conform hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder (zones langs wegen) hebben alle wegen een zone, uitgezonderd een aantal situaties waaronder wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. De zone is een gebied waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. De breedte van de zone, aan weerszijden van de weg, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk), zie tabel 2.1. van het akoestisch rapport.

Grenswaarden geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer

In de Wet geluidhinder worden twee grenswaarden gesteld ten aanzien van wegverkeerslawaai, de zogenaamde voorkeursgrenswaarde en de maximaal te verlenen ontheffingswaarde. In tabel 2.2 van het akoestisch rapport wordt een overzicht gegeven van de diverse grenswaarden die op dit bestemmingsplan van toepassing zijn.

Gemeentelijk beleid

De gemeente zet zich in voor een goede leefbaarheid, ook op locaties met hoge geluidsniveaus. Voor de afweging voor het verlenen van hogere waarden heeft het college van B&W daarom de beleidsregel hogere waarden Wgh vastgesteld. In deze beleidsregel worden randvoorwaarden genoemd voor het toestaan van hogere geluidsbelastingen dan de voorkeurswaarde. De belangrijkste aspecten hieruit zijn dat elke woning ten minste één gevel heeft met een geluidsniveau dat niet hoger is dan de voorkeurswaarde voor elk van te onderscheiden geluidsbronnen (geluidsluwe gevel) en dat de gemeente geen hogere waarden verleent die hoger zijn dan de voorkeurswaarde plus 10 dB.

5.2.2 Onderzoek (Spoor)Wegverkeerslawaai

Ten behoeve van de ontwikkeling van het Clarissenhof is door DPA Cauberg-Huygen in het kader van de bestemmingsplanprocedure een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De toekomstige woongebouwen worden geluidbelast vanwege wegverkeerslawaai afkomstig van onder andere de zone plichtige rijksweg A2, als ook een aantal binnenstedelijke wegen. In deze paragraaf is een samenvatting van het akoestisch onderzoek opgenomen, het gehele onderzoek is toegevoegd als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan.

De locatie van de nieuwe woonbestemmingen is krachtens de Wet geluidhinder gelegen binnen de zones van de volgende geluidbronnen:

- Burg. J. Hoeufftlaan/Heldingse Achterweg.
- Clarissenhof.
- Langeweg.
- Westelijke Parallelweg.
- Rijksweg A2.

Ten behoeve van dit geluidonderzoek is gebruik gemaakt van de Wet geluidhinder, zoals deze geldt per 1 juli 2012. De geluidbelastingen vanwege wegverkeer zijn berekend conform de Standaard Rekenmethode II uit bijlage III van het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012'.

De berekende geluidbelastingen zijn getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder:

- Stedelijke wegen: voorkeursgrenswaarde 48 dB maximale ontheffingswaarde 58 dB.
- Rijksweg A2: voorkeursgrenswaarde 48 dB maximale ontheffingswaarde 53 dB.

Uit de berekeningen blijkt het volgende:

- Ten gevolge van wegverkeer op de Rijksweg A2 overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde plaats en ook van de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Op locaties waar de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden dienen dove gevels of gebouwgebonden geluidschermen te worden toegepast. Zie voor de locatie van de dove gevels figuur 5.17 op bladzijde 21.
- Ten gevolge van de Langeweg wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.
- Ten gevolge van wegverkeer op de Burg. J. Hoeufftlaan/Heldingse Achterweg, Clarissenhof en de Westelijke Parallelweg vinden overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde plaats maar niet van de maximale ontheffingswaarde van 58 dB.
- De maximaal optredende gecumuleerde geluidbelasting $L_{VL,cum}$ bedraagt 62 dB. Op de locatie waar dit optreedt is al een dove gevel benodigd voor de geluidbelasting ten gevolge van de A2. Ten aanzien van de gecumuleerde geluidbelastingen zijn geen extra maatregelen benodigd.

Indien de geluidabsorberende en geluidafschermdende maatregelen conform figuur 5.1 tot en met 5.5 op bladzijde 12 tot en met 14 worden toegepast kan worden voldaan aan het geluidbeleid van de gemeente Vianen. Voor de locaties waar de voorkeursgrenswaarde maar niet de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden wordt geadviseerd hogere waarden voor de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai aan te vragen. Voor de aanvraag van hogere waarden kunnen de figuren 5.6 tot en met 5.16 op bladzijde 15 tot en met 21 gebruikt worden.

5.2.3 Conclusie

Woningbouw ter plaatse van het Clarissenhof is geluidstechnisch niet zonder meer mogelijk. Ten behoeve van meerdere wegen wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden en ten gevolge van de A2 wordt de maximale ontheffingswaarde overschreden. Om woningbouw mogelijk te maken zijn aanvullende maatregelen aan de gevels noodzakelijk en daarnaast worden hogere waarden aangevraagd. In de regels van het bestemmingsplan zijn voorwaarden opgenomen ten behoeve van deze maatregelen. Voorts dient middels een akoestisch- bouwtechnisch onderzoek aangetoond te worden dat er aan het Bouwbesluit kan worden voldaan. Het aspect geluid vormt voor de uitvoering van het project geen belemmering.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Inleiding

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er voor ieder bestemmingsplan onderzoek gedaan te worden naar de luchtkwaliteit in het plangebied. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Wet milieubeheer (titel 5.2) ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. In bijlage 2 is de Notitie Beoordeling luchtkwaliteitseisen Clarissenhof te Vianen opgenomen.

5.3.2 Beleidskaders

De luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer (titel 5.2) worden ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Volgens de systematiek van de Wet luchtkwaliteit vormen de luchtkwaliteitseisen in ieder geval geen belemmering voor een ontwikkeling, indien aannemelijk is gemaakt dat het plan leidt tot een NIBM toename van de concentraties luchtverontreinigende stoffen fijn stof en NO₂. Ook indien grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden bij realisatie van een plan, vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering.

Besluit niet in betekende mate (NIBM)

In het Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) is vastgelegd dat een ontwikkeling NIBM bijdraagt, indien de bijdrage aan de concentratie fijn stof of NO₂ niet meer dan 3% bedraagt van de jaargemiddelde grenswaarde van de betreffende stof. Voor de voor luchtkwaliteit maatgevende stoffen fijn stof en NO₂ komt dit overeen met een bijdrage aan de jaargemiddelde concentraties van 1,2 µg/m³. Voor ontwikkelingen die NIBM bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen, vormt de Wet luchtkwaliteit geen belemmering en is geen nader luchtkwaliteitsonderzoek vereist.

In de Ministeriële regeling NIBM zijn voor verschillende categorieën projecten grenzen gesteld aan de projectomvang, waaronder een project welke met zekerheid NIBM bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Voor woningbouwlocaties bedraagt de NIBM-grens 1.500 woningen, indien de desbetreffende locatie wordt ontsloten door één ontsluitingsweg. In het geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling ligt de grens op een netto toename van 3.000 woningen.

Grenswaarden

In tabel 2.1 van bijlage 2 Notitie Beoordeling luchtkwaliteitseisen zijn de grenswaarden voor de voor de luchtkwaliteit maatgevende stoffen fijn stof en NO₂ weergegeven, zoals die op grond van de vigerende wet- en regelgeving gelden in de omgeving van het plangebied.

Bepalend voor de concentraties fijn stof en NO₂ binnen en in de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn de ter plaatse heersende achtergrondconcentraties en de bijdrage vanwege wegverkeer.

Op 1 augustus 2009 zijn de luchtkwaliteitseisen uit de EG-richtlijn betreffende de luchtkwaliteit en schonere lucht voor Europa geïmplementeerd in de bestaande Wet luchtkwaliteit. Hiermee worden onder andere de grens- en richtwaarden voor PM_{2,5} opgenomen in de Wet luchtkwaliteit. Uit analyses van het PBL blijkt dat wanneer tijdig aan de grenswaarden voor fijn stof (PM₁₀) wordt voldaan, er na verwachting ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} zal worden voldaan. Dit betekent dat wanneer uit het luchtonderzoek volgt dat de grenswaarden voor fijn stof worden gerespecteerd, op basis van de huidige wetenschappelijke inzichten aangenomen mag worden dat er geen overschrijdingen zullen optreden van de grenswaarde voor PM_{2,5}.

Conform de wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (implementatie en derogatie luchtkwaliteitseisen) geldt verder dat de grenswaarde voor PM_{2,5} tot 1 januari 2015 buiten beschouwing blijft bij het toetsen van een vergunning aan de luchtkwaliteitseisen.

Gemeentelijk beleid (Luchtnota Vianen)

Uit onderzoek van de Wereldgezondheidsorganisatie (WGO) blijkt dat concentraties fijn stof vanaf 10 µg (PM₁₀) per m³ schadelijk zijn voor de gezondheid. De kleinere fractie fijn stof tot 2,5 µg (PM_{2,5}) per m³ is nog schadelijker. De WGO geeft aan dat deze fractie een factor twee schadelijker is, wat betekent dat concentraties vanaf 5 microgram per m³ al schadelijke effecten kunnen hebben voor de gezondheid.

Vianen legt de focus op de bijdrage van de rijkswegen A27 en A2 en stelt daarom dat binnen 100 meter geen gevoelige bestemmingen mogen worden gerealiseerd. Woningen worden hierbij ook gezien als gevoelige bestemmingen, daar hier kinderen en ouderen langere tijd verblijven. Voor de ontwikkeling van gevoelige bestemmingen binnen 300 meter van de rijkswegen en binnen 50 meter van drukke wegen (meer dan 5.000 voertuigen per etmaal) geldt dat dient te worden aangetoond dat er sprake is van een acceptabele luchtkwaliteit door maatregelen of dat er andere zwaarwegende belangen zijn.

In paragraaf 3.5 van de Luchtnota is uitgesproken dat luchtkwaliteit wordt verankerd in de structuurvisie. De raad heeft op 4 december 2012 de Structuurvisie Vianen, "De verbinding tussen rood en groen en tussen toen en toekomst" vastgesteld. In die structuurvisie is het plangebied opgenomen als inbreidingslocatie. De raad heeft daarmee -ruim een jaar na vaststelling van de luchtnota- de ruimtelijke keuze voor deze locatie bevestigd. Voor de locatie Clarissenhof wordt uitvoering gegeven aan de Structuurvisie, waarbij wordt aangesloten bij de landelijke regels. Volgens deze landelijke regels is de voorgenomen herontwikkeling van het Clarissenhof toegestaan.

5.3.3 Onderzoek

Zoals hiervoor aangegeven vormt de Wet luchtkwaliteit in geen geval een belemmering voor de realisatie van het bouwplan, indien aannemelijk is gemaakt dat de realisatie van de 40 appartementen en 17 grondgebonden woningen leidt tot een NIBM-bijdrage aan de concentraties fijn stof en of NO₂.

Voor woningbouwlocaties is in de regeling NIBM vastgelegd dat een ontwikkeling in ieder geval NIBM bijdraagt aan de concentraties fijn stof en NO₂, indien de ontwikkeling voorziet in minder dan 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen. Gezien de aard en de omvang van het onderhavige bouwplan (40 appartementen en 17 grondgebonden woningen) is het derhalve uitgesloten dat het bouwplan leidt tot een in betekende mate bijdrage aan de concentraties fijn stof en/of NO₂.

Uit het voorgaande volgt dat de Wet luchtkwaliteit, op basis van artikel 5.16 (eerste lid, onder c), geen belemmering vormt voor de beoogde realisatie van de 40 appartementen en 17 grondgebonden woningen binnen het bestemmingsplan Kom Vianen.

5.3.4 Conclusie

Uit de uitgevoerde inventarisatie volgt dat de realisatie van de appartementen en woningen niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Op grond van artikel 5.16, eerste lid, onder c van de Wet luchtkwaliteit staat daarmee vast, dat de luchtkwaliteitsaspecten uit de wet geen belemmering vormen voor de realisatie van het bouwplan.

5.4 Flora en Fauna

5.4.1 Beleidskader Europees

Natura 2000

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie (EU), opgezet door de lidstaten. Omdat de natuur in de EU van grote biologische, esthetische en economische waarde is, is het van belang de flora en fauna én hun leefgebieden te beschermen.

In totaal zal het netwerk ongeveer 450.000 km² omvatten. Eenmaal aangewezen gebieden blijven in principe voor altijd als natuurgebied voortbestaan. Wel is er een datum waarop het netwerk voltooid moet zijn, dat was in 2010. Ook moeten dan de beheerdoelen voor al deze gebieden geformuleerd zijn, zodat de uitvoering kan starten. Natura 2000 wordt op zijn beurt weer gevormd door de Vogelrichtlijn uit 1979 en de Habitatrichtlijn uit 1992.

5.4.2 Beleidskaders Nationaal

Vogel- en Habitatrichtlijnen

De vogelrichtlijn beschermt vogelsoorten die zijn genoemd in Bijlage I van de richtlijn. De Habitatrichtlijn omvat naast de bescherming van planten en dieren in gebieden die worden aangeduid als Habitatgebied, ook de bescherming van verschillende planten- en diersoorten op zich. De Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn samengevoegd in "Natura 2000".

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft als doel de populatie van het in het wild voorkomende soorten in stand te houden. Een ander doel is dat niet alleen de zeldzame soorten, maar ook alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust gelaten worden. De planten en dieren kunnen op drie manieren beschermd worden:

- ▶ door het verbieden van handelingen die de instandhouding van in het wild levende planten en dieren direct in gevaar zouden kunnen brengen;
- ▶ kleine objecten of gebieden, die van groot belang zijn voor het voortbestaan van een bepaalde soort kunnen worden aangewezen als beschermd gebied respectievelijk beschermde leefomgeving;
- ▶ een soort kan opgenomen worden op de Rode Lijst. Voor de soorten die op deze lijst staan is de overheid verplicht speciale beschermingsmaatregelen te treffen.

Voor het voortbestaan van verschillende diersoorten is het van belang dat deze zich over land, water of door de lucht kunnen verplaatsen van het ene leefgebied naar het andere. Dit kan middels zogenoemde verbindingzones. EHS is een afkorting voor Ecologische Hoofdstructuur. Deze hoofdstructuur is op landelijk en Europees niveau aangewezen.

Bij de realisatie van de Nederlandse EHS werken verschillende overheden samen. Het Rijk heeft in 1995 in grote lijnen de grenzen van de EHS vastgesteld in het Structuurschema Groene Ruimte en deze grotendeels netto begrensd weergegeven in de Nota Ruimte in 2004. Het Rijk financiert verder grotendeels de aankoop, de inrichting en het beheer van gebieden in de EHS. De

provincies bepalen om welke gebieden het precies gaat. Deze gebieden worden in de ruimtelijke provinciale structuurvisie en verordening vastgelegd.

5.4.3 Quick scan flora en fauna Clarissenhof

Het plangebied 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.

Bureau Waardenburg heeft op basis van een oriënterend veldonderzoek (d.d. 1 oktober 2012) en bronnenonderzoek de effecten van de ingreep ter plaatse van het Clarissenhof beoordeeld in het kader van de Flora- en faunawet. De conclusie uit het rapport is hieronder opgenomen, het volledige onderzoeksrapport is als bijlage 3 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

In het plangebied zijn geen beschermde soorten planten aangetroffen. Geschikte groeiplaatsen / biotopen zijn niet aanwezig. Op grond hiervan is beoordeeld dat het plangebied geen betekenis heeft voor beschermde soorten planten.

Op basis van de beschikbare informatie kan voor vleermuizen geen uitspraken gedaan worden over mogelijke gevolgen ten aanzien van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Voor deze vleermuizen wordt nader onderzoek aanbevolen. Voor andere (strik) beschermde soorten van tabel 2/3 van de Flora- en faunawet heeft het plangebied geen betekenis.

Aanvullend onderzoek vleermuizen

Volgens het algemeen geaccepteerde vleermuisprotocol moet er tenminste onderzoek worden uitgevoerd in de periode tussen 10 mei en 20 juli vooronderzoek naar kraamverblijfplaatsen en in de periode tussen 15 juli en 1 november (optimum is 15 augustus tot 1 oktober) voor paarverblijfplaatsen. In beide perioden moet gedurende tenminste 2 dagen die tenminste 10 maar liever 20 dagen uit elkaar liggen. Omdat deze onderzoeksperiode een grote periode van 2014 beslaat, is het nu redelijkerwijs niet mogelijk de resultaten van het aanvullende onderzoek naar vleermuizen in het ontwerp bestemmingsplan te voegen. In mei is met het onderzoek naar vleermuizen gestart. Dit onderzoek is uitgevoerd om de mogelijke functie van de gebouwen als kraamverblijf en/ of zomerverblijfplaats voor vleermuizen te bepalen. Door een avondbezoek met een batdetector op 27 mei 2014 en een ochtendbezoek op 19 juni 2014 is het voorjaarsonderzoek inmiddels afgerond. Tijdens beide veldbezoeken zijn geen zomer en/ of kraamverblijven van vleermuizen aangetroffen, noch zijn broedvogels met jaarrond beschermde nestplaatsen aangetroffen. Wel is de gewone dwergvleermuis incidenteel foeragerend aangetroffen in het omliggende gebied met bomen en bosschages.

In de late zomer zal nog de mogelijke functie van gebouwen als paar- en/ of winterverblijf voor vleermuizen onderzocht worden. Dit onderzoek vindt plaats door (minimaal) twee avondbezoeken met een batdetector in de periode augustus – september 2014. Het eindrapport van het aanvullende onderzoek zal worden toe gevoegd bij de aanvraag omgevingsvergunning. Hiermee wordt aan alle wettelijke verplichtingen voldaan.

Voor de soorten die eventueel worden verwacht is het over het algemeen goed mogelijk om afdoende compenserende en/of mitigerende maatregelen te nemen zodat belemmeringen voor de uitvoering van het plan niet zullen optreden. Indien noodzakelijk zal voor de nestplaatsen van vleermuizen een ontheffing worden aangevraagd. De ecologisch adviseur stelt hiervoor dan een activiteitenplan op. Ter overbrugging van de perioden tussen het ongeschikt maken van de bestaande bebouwing en het gereed komen van de nieuwbouw zullen dan ruim voldoende vleermuisvoorzieningen geplaatst worden, die geschikt zijn als broedlocatie. Naast de zorgvuldige wijze van slopen (buiten broedperiode van de vleermuis), de realisatie van voldoende vervangende verblijfplaatsen in de nieuwbouw en het creëren van voldoende foerageerbiotoop, worden geen aanvullende mitigerende maatregelen noodzakelijk geacht om schade op de vleermuis te voorkomen.

Indien noodzakelijk zijn deze mitigerende maatregelen op te lossen in het plangebied met geringe financiële consequenties.

Voor het aspect flora en fauna is de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding.

5.4.4 Conclusie

Ten aanzien van flora en Fauna zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan. Voor vleermuizen wordt nader onderzoek uitgevoerd. De eerste onderzoeksresultaten zijn in voorliggend bestemmingsplan opgenomen. In het plangebied

bevindt zich geen kraamkolonie en/ of zomerverblijfplaats voor vleermuizen. Tevens zijn geen vogels broedvogels met jaarrond beschermde nestplaatsen aangetroffen. Over de mogelijke functie van paar- en/ of winterverblijfplaats voor vleermuizen zal het onderzoek in augustus-september 2014 uitsluitend geven. De eventuele noodzakelijke compenserende en/of mitigerende maatregelen zijn van dien aard dat de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding is.

5.5 Waterparagraaf

5.5.1 Inleiding

Voor het bestemmingsplan is de watertoets wettelijk van toepassing. De watertoets is een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. De watertoets heeft als doel 'het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer'.

5.5.2 Beleidskaders

Voor de beleidskeuzen ten aanzien van deze waterparagraaf in dit bestemmingsplan is rekening gehouden met een groot aantal beleidsdocumenten, waaronder:

- ▶ Rijksbeleid zoals verwoord in het Nationaal Waterplan: 'een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst. Waterbeleid voor de 21e eeuw en de Watervisie "Nederland veroveren op de toekomst";
- ▶ De Vierde Nota Waterhuishouding en de startovereenkomst "Waterbeleid 21e eeuw";
- ▶ Provinciaal Waterplan en de provinciale structuur visie.

Een belangrijke conclusie uit het Waterbeleid 21e eeuw - die overgenomen wordt in alle overige beleidsstukken - is om water meer ruimte te geven en te voorkomen dat de waterproblematiek in tijd of ruimte wordt afgewenteld. Er worden twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten aangegeven:

- ▶ Ten aanzien van waterkwantiteit: Vasthouden - Bergen - Afvoeren;
- ▶ Ten aanzien van waterkwaliteit: Schoonhouden - Scheiden - Zuiveren.

Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied naar de volgende aandachtspunten: Meer ruimte voor water en een relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water. Een aantal beleid stukken worden verder behandeld.

Beleid Waterschap

In de toelichting bij het bestemmingsplan dient onder andere een beschrijving opgenomen te worden van de wijze waarop in de ontwikkeling rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Dit is de zogenaamde waterparagraaf of watertoets: de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem in 2001 geïntroduceerd door de Commissie Waterbeheer 21e eeuw. De gemeente Vianen en het waterschap Rivierenland maken daarbij onderscheid naar het schaalniveau van de plannen. Ruimtelijke plannen met een toename van verharding kleiner dan 500 m² (in stedelijk gebied) hebben geen compensatie nodig voor verlies aan waterberging. Voor plannen met een toename van verharding tot 5.000 m² geldt compensatie op basis van door het waterschap vastgestelde vuistregels. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen waterbergingen in open verbinding met het watersysteem en geïsoleerde waterbergingen.

De vuistregels voor de berekening van de compensatie van extra verhard oppervlak zijn:

- Watergangen in open verbinding:
 - 436 m³ waterberging per hectare extra verharding;
 - maximale peilstijging 0,2 m.
- Geïsoleerde watergangen:
 - 664 m³ waterberging per hectare extra verharding;
 - maximale peilstijging tot maaiveld.

De benodigde bergingscapaciteit wordt berekend op basis van de totale toename van verhard oppervlak, waarbij de eerste 500 m² op grond van de Keur van het Waterschap in mindering mag worden gebracht.

5.5.3 Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich ten noorden van de Clarissenhof te Vianen. Het oppervlak van het plangebied is ruim 8500 m² en deels bebouwd. Het woonhuis wordt voor de beoogde ontwikkeling gesloopt en de bijbehorende boomgaard wordt verwijderd.

Het plangebied bevindt zich in het peilgebied Monnikenhof & Panhoven met een vastgesteld zomer- en winterpeil van NAP + 0,30 m. Binnen het plangebied bevinden zich geen watergangen of andere oppervlaktewateren. De bodem van het plangebied bestaat voornamelijk uit zandgrond met een deklaag van 1 à 2 m klei. Het plan is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. In en om het plangebied is geen grondwateroverlast bekend.

In het bebouwde gebied van Vianen ligt een gescheiden rioleringsstelsel. Het huishoudelijke afvalwater wordt apart van het hemelwater afgevoerd. De riolering in het stedelijk gebied is in beheer van de gemeente.

5.5.4 Toekomstige situatie

In het plangebied worden woningen met bijbehorende parkeergelegenheid gerealiseerd. De onverharde oppervlakken en verhardingen in de huidige en toekomstige situatie zijn in tabel 1-1 weergegeven. Hieruit blijkt dat het verhard oppervlak met 4.148 m² toeneemt. Bij de nadere uitwerking van het plangebied kan het verhard oppervlak geoptimaliseerd worden door waar mogelijk halfverharding toe te passen, bijvoorbeeld in de parkeervakken. Dit betekent een vermindering van de waterbergingsopgave, aangezien het oppervlak halfverharding voor 50% als waterdoorlatend kan worden beschouwd..

Oppervlak	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)	Toename verhard oppervlak (m ²)
Dak	477	2.217	
Rijbaan	877	2.343	
Parkeervak	-	942	
Onverhard	7.249	3.101	
Totaal plangebied (verhard)	8.603 (1.354)	8.603 (5.502)	4.148

Tabel 1-1 oppervlakten huidige en toekomstige situatie

Met het oog op het duurzaam waarborgen van een goede grond- en oppervlaktewaterkwaliteit mogen oppervlakken die in contact komen met hemelwaterstromen niet worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen. Indien dergelijke materialen wel worden toegepast dient een coating te worden toegepast die het uitlogen tegengaat.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zal voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater worden aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel van het aangrenzende gebied. Ingrepen voortkomend uit het plan zullen geen bodemlagen aantasten, waardoor het grondwatersysteem niet verandert.

Waterbergingsopgave

Een toename aan verhard oppervlak mag niet leiden tot een hogere afvoerintensiteit van hemelwater uit het gebied. Het ontwikkelen van gebieden met bebouwing brengt daardoor een extra wateropgave met zich mee. Dit betekent dat er maatregelen genomen moeten worden om water zo veel mogelijk lokaal vast te houden. Hiervoor zijn verschillende opties mogelijk, die hieronder worden toegelicht.

1. Oppervlaktewater graven in verbinding met peilgebied

In het plangebied is ruimte gereserveerd om een waterberging aan te leggen. Er is echter geen open verbinding met de rest van het watersysteem binnen het peilgebied. In de woonwijk zijn alleen C-wateren aanwezig en geen A- of B-wateren. Het dichtstbijzijnde C-water binnen het peilgebied ligt op een afstand van 125 m tot het plangebied. Deze afstand is te groot om een duikerverbinding aan te leggen. De aanleg van een lange duiker in bestaand bebouwd gebied is zeer complex en zou zeer grote kosten met zich mee brengen. Daarnaast is een dergelijke lange duiker niet gewenst, omdat deze onderhoudsgevoelig is en een negatief effect heeft op de waterkwaliteit, omdat het water in de duiker onvoldoende licht en zuurstof krijgt. Hierdoor valt de optie om oppervlaktewater te graven in verbinding met water binnen het peilgebied af.

2. Oppervlaktewater graven in verbinding met de Put van Helsdingen

Ten noorden van het plangebied ligt de Put van Helsdingen. Deze plas staat niet in verbinding met andere oppervlaktewateren, maar is op zich groot genoeg om het af te voeren water uit het plangebied te kunnen bergen. De Put van Helsdingen staat via het grondwater echter onder invloed van de Lek. Hierdoor is de put, met name bij hoogwatersituaties, niet geschikt om water te bergen. Tevens zou een duikerverbinding van ca. 70 m onder de Burgemeester Jonkheer Hoefftlaan aangelegd moeten worden. Dit is een zeer complex project, omdat er veel kabels en leidingen aan beide zijden van de weg liggen, waaronder hoofd- en transportleidingen. Hierdoor valt de optie om oppervlaktewater te graven in verbinding met de Put van Helsdingen af.

3. Oppervlaktewater of wadi graven geïsoleerd binnen plangebied, eventueel met afvoer via HWA-leiding

Een derde optie is oppervlaktewater of een wadi graven die niet in verbinding met andere wateren komt te staan. De totale bergingsopgave wordt als volgt berekend:

$(4.148 - 500) \text{ m}^2$	x	$0,0664 \text{ m}^3/\text{m}^2$	=	242 m^3
extra verhard oppervlak		vuistregel		Bergingsopgave

Bij geïsoleerde watergangen mag uitgegaan worden van berging tot maaiveld. Voor de berekening van de benodigde oppervlaktecompensatie is uitgegaan van een peilstijging van 0,5 m:

242 m^3	/	0,5	=	484 m^2
bergingsopgave		peilstijging		oppervlakte compensatie

Aan de west- en zuidkant is ruimte om een watergang of wadi met een lengte van ca. 100 m en een breedte van ca. 5 m te graven.

3.a. Infiltreren via een wadi

Het plangebied heeft een drooglegging van ruim 2 m ten opzichte van het oppervlaktewaterpeil en de ondergrond bestaat uit zand. Bij de nadere uitwerking van het plangebied wordt onderzocht of het mogelijk is om het hemelwater via een wadi te laten infiltreren. Dit hangt onder andere af van de doorlatendheid van de bodem, de grondwaterstanden en de eventuele invloed van de Lek (bij hoogwaterstanden).

3.b. Afvoer via HWA-leiding

Eventueel kan de geïsoleerde watergang of wadi afwateren op de hemelwaterafvoerleiding (HWA-leiding) onder de Clarissenweg met een vertraging in de afvoer. Deze HWA-leiding heeft een diameter \varnothing 600 mm en komt uit in de C-watergang langs de Rijksweg A2. Vanaf de bovenkant van de HWA-leiding (NAP +0,70 m) zou bij berging tot het maaiveld (>NAP +2,25 m) een peilstijging van ca. 1,5 m mogelijk zijn.

4. Afwateren via HWA-leiding op watergang binnen peilgebied

Een andere optie is dat de hemelwaterafvoeren (HWA) direct aangesloten worden op de HWA-leiding onder de Clarissenweg. Deze HWA-leiding heeft een diameter \varnothing 600 mm en komt uit in de C-watergang langs de Rijksweg A2. De HWA-afvoer heeft naar verwachting voldoende capaciteit om het hemelwater van het extra verhard oppervlak af te voeren. De totale bergingsopgave wordt als volgt berekend:

$(4.148 - 500) \text{ m}^2$	x	$0,0436 \text{ m}^3/\text{m}^2$	=	159 m^3
extra verhard oppervlak		vuistregel		bergingsopgave

In het gebied Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is de toegestane maximale peilstijging 0,20 m; de benodigde oppervlaktecompensatie wordt dan:

159 m^3	/	0,2	=	795 m^2
bergingsopgave		peilstijging		oppervlakte compensatie

In het gebied langs de rijksweg A2 ligt een aantal watergangen met een lengte van ca. 550 m, die zouden dan gemiddeld met 1,5 m verbreed moeten worden.

5. Waterbergende verharding

Waterbergende verharding komt voor het waterschap als laatste oplossing in beeld, vanwege praktische bezwaren. De gemeente is eveneens geen voorstander van waterbergende verharding als zij het onderhoud hiervan zou krijgen. Daarom is deze optie niet verder uitgewerkt.

5.5.5 **Riolering**

Vuilwatersysteem

Het bestaande vuilwatersysteem van de wijk Monnikenhof heeft in de Helsdingse Achterweg een diameter van Ø200 deze diameter is ook van toepassing in Clarissenhof. Geadviseerd wordt om de woningen te verdelen over de rioolleidingen in de Helsdingse Achterweg en de Clarissenhof. Door deze spreiding is het voor het stelsel gemakkelijker om het afvalwater te verwerken. De leiding in de Helsdingse Achterweg is een beginstreng. Het stelsel is in staat de hoeveelheid water te verwerken.

5.5.6 **Conclusie**

Voor de compensatie van het extra verhard oppervlak in het plangebied zijn twee opties mogelijk voor het realiseren van waterberging:

Optie 3: Een geïsoleerde watergang of wadi binnen het plangebied graven.

Optie 4: Afvoer via de HWA-leiding en extra oppervlaktewater graven binnen het peilgebied.

In overleg met waterschap Rivierenland en gemeente Vianen is besloten dat beide opties meegenomen worden bij de nadere uitwerking van het plan. De definitieve keuze wordt door waterschap en gemeente getoetst bij de aanvraag van de omgevingsvergunning en de waterwetvergunning. Voor wat betreft de riolering kan worden aangesloten op de al bestaande rioolleidingen in de Helsdingse Achterweg en de Clarissenhof. Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.6 **Bodem**

5.6.1 **Toetsingskader**

Het uitgangspunt van het bodembeleid is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor mens en milieu. Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien er na 1-1-1987 (in werkingtreding Wet bodembescherming) toch bodemverontreiniging is ontstaan, dient deze direct en in geheel te worden opgeruimd (herstelplicht). Bij verontreinigingen die voor 1987 ontstaan zijn (zogenaamde erfenisgevallen) zal bij de sanering, naast de milieuhygiënische aspecten, ook naar de kosteneffectiviteit van de saneringsmaatregelen worden gekeken. Uitgangspunt voor erfenisgevallen die zich in het grondwater manifesteren is dat deze beheersbaar zijn en blijven.

Het Besluit bodemkwaliteit vormt het kader voor het bodembeheer in Nederland. Dit Besluit stelt eisen aan het gebruik van grond en bagger. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt nagegaan of de bodemkwaliteit aansluit bij de (toekomstige) functie. Hierbij vormt het Besluit bodemkwaliteit het toetsingskader. Een gemeente kan het bodembeleid baseren op het generieke kader (dan gelden er Maximale Waarden per onderscheiden bodemfunctieklasse) of op een gebiedsgericht kader (dan worden er per onderscheiden bodemkwaliteitszone Lokale Maximale Waarden vastgesteld. Bij bodemsaneringen wordt de vereiste teruganeerwaarde bepaald door de geldende bodemfunctieklasse of door de achtergrondgehalten van de zone.

5.6.2 **Bodemonderzoek**

Omdat er een functiewijziging naar wonen mogelijk wordt gemaakt, dient vastgesteld te worden of de bodemkwaliteit voldoende is voor de woonfunctie. Door BOOT organiserend ingenieursbureau B.V. is een verkennend en nader bodemonderzoek én een 2e fase nader bodemonderzoek bestrijdingsmiddelen uitgevoerd. De onderzoeksrapporten zijn als bijlage 4 en 5

toegevoegd. Ook is de beoordeling van de Omgevingsdienst bijgevoegd. Hieronder worden de resultaten van de bodemonderzoeken beschreven.

Als gevolg van een voormalige boomgaard zijn over de gehele locatie licht tot sterk verhoogde gehalten aan organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB) aangetroffen. In de bovengrond is een viertal verontreinigingskernen aanwezig, waar concentraties met DDE (som) en DDT (som) groter dan de interventiewaarde zijn aangetroffen. In het grondwater in de directe omgeving van de verontreinigingskernen (Pb O2) is geen verhoogde concentratie met bestrijdingsmiddelen (OCB) vastgesteld. Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt dat het minimale gezamenlijke oppervlak van interventiewaardecontouren circa 600 m² bedraagt. Het gemiddeld verontreinigd traject is van 0 tot 50 cm-mv. Het bevoegd gezag, provincie Utrecht, heeft inmiddels een beschikking afgegeven over de ernst en spoedeisendheid van de verontreinigingen (briefnummer: 80B90E48, d.d. 2 april 2012). De provincie heeft geoordeeld dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging die geen spoed heeft. Bij de provincie Utrecht is de locatie bekend onder UTO620/00122.

In de grond zijn naast bestrijdingsmiddelen ook licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetroffen. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium en ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank naftaleen aangetroffen. Deze lichte verontreinigingen geven geen aanleiding tot aanvullend bodemonderzoek en/of een sanering.

Voordat het perceel kan worden ontwikkeld is het nodig dat de verontreiniging met bestrijdingsmiddelen wordt gesaneerd. Alvorens tot sanering van de locatie wordt overgegaan, is het nodig dat een melding wordt gedaan bij het bevoegd gezag (provincie Utrecht) in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen. De terugsaneerwaarde van de sanering dient aan te sluiten op de in paragraaf 5.6.1 genoemde maximale gebruikswaarden (wonen) van een voor de locatie vastgesteld specifiek beleid.

5.6.3 Conclusie

De bodem ter plaatse van het plangebied is sterk verontreinigd met bestrijdingsmiddelen. Voor de herontwikkeling is het noodzakelijk dat de verontreinigingen worden gesaneerd. Hiervoor dient een melding bij het bevoegd gezag (provincie Utrecht) in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen te worden verricht. Na de sanering is de bodem geschikt voor het beoogde doel (woningbouw). Naar verwachting beïnvloedt dit de financiële haalbaarheid niet.

5.7 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- ▶ bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- ▶ vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

5.7.1 Beleidskaders

Kader Plaatsgebonden risico

Het Plaatsgebonden risico (PR) is een begrip dat uitdrukking geeft aan de mate van externe veiligheid van een locatie. Het PR wordt gedefinieerd als "de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een risicovolle activiteit". De kans van 1 op 1 miljoen (10⁻⁶) wordt in de regelgeving gebruikt als grens- of richtwaarde voor kwetsbare objecten, respectievelijk beperkt kwetsbare

objecten. De PR 10-6 contour drukt dus een afstand uit waarbinnen woningen of andere kwetsbare objecten niet zijn toegelaten.

Kader Groepsrisico

Het Groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Anders gezegd geeft het groepsrisico weer wat de kans is op het overlijden van een groep personen ten gevolge van een ongeval bij een bedrijf of transport van gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico is geen grenswaarde vastgesteld. Wel is er de zogeheten oriënterende waarde. Deze dient door het bevoegde gezag te worden gehanteerd bij de overwegingen betreffende het groepsrisico.

Risicovolle inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid Inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. Het Bevi verplicht gemeenten en provincies om bij besluiten in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening rekening te houden met externe veiligheid. In het Bevi zijn grens- en richtwaarden opgenomen voor het Plaatsgebonden Risico (PR). Er geldt een zogenaamde oriënterende waarde als referentie voor het Groepsrisico (GR). Op grond van art. 13, eerste lid van het Bevi moet in de toelichting op het betreffende besluit een verantwoording van het Groepsrisico (GR) worden opgenomen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen is de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire RNVGS) en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen van toepassing.

Voor buisleidingen is per 1 januari 2011 het besluit externe veiligheid Buisleidingen (Bevb) van kracht geworden. In het Bevb worden plaatsgebonden risicocontouren en groepsrisico verantwoording gedefinieerd voor buisleidingen met gevaarlijke stoffen. In het Bevb is sprake van drie groepen buisleidingen te weten aardgasleidingen, vloeibare brandstof leidingen en de overige leidingen.

Elektromagnetische straling

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

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

5.7.2 Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

Er zijn binnen of in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied kunnen beïnvloeden.

Transport van gevaarlijk stoffen

In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen en spoorwegen gelegen, wel ligt de A2 zeer nabij het plangebied. Volgens www.risicokaart.nl is de A2 een route vervoer gevaarlijke stoffen, echter de A2 kent geen PR 10-6 contour. Het plasbrandaandachtsgebied, die 30 meter bedraagt, valt niet binnen het plangebied. Het aandachtsgebied van het GR is 200 m, het plangebied valt hier binnen. Door Cauberg-Huygen is een onderzoek naar de externe veiligheid uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder opgenomen. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting.

Het plangebied is direct naast de rijksweg A2 gesitueerd en derhalve is middels RBM II-berekening het risico van deze weg inzichtelijk gemaakt. Uit de berekeningen blijkt dat het groepsrisico in alle gevallen ruim onder de oriëntatiewaarde is gelegen, zelfs slechts 5,7% van de oriëntatiewaarde of lager. Ten gevolge van het plangebied is een zeer lichte toename van het groepsrisico waarneembaar. Deze toename is in ieder geval minder dan 10%. Gelet hierop is op grond van artikel 8, aanhef en tweede lid, onder b. Btev een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Buisleidingen:

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen buisleidingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied kunnen beïnvloeden.

Hoogspanningslijnen:

Het plangebied ligt niet binnen de indicatieve veiligheidszone van een hoogspanningslijn.

Zendmasten:

Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in of nabij het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen kunnen veroorzaken van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten.

5.7.3 Conclusie

De aspecten externe veiligheid en elektromagnetische straling zijn geen belemmering voor het plan. Er is geen sprake van een plaatsgebonden risico. Het groepsrisico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A2 neemt in zeer beperkte mate toe, maar blijft lager dan 10% van de oriëntatiewaarde. Daarom is een verantwoording van het groepsrisico niet vereist.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

5.8.1 Beleidskaders

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'(editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-publicatie ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied.

Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting, wat het verlagen van de richtafstanden met één stap rechtvaardigt. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter.

Als de werkelijke afstanden kleiner zijn dan de richtafstanden uit de VNG-publicatie, zal door middel van onderzoek aangetoond moeten worden dat kan worden afgeweken van de richtafstanden.

Wet milieubeheer

De VNG-publicatie is een handreiking. De standaard richtafstanden die hierin staan zijn gesteld voor een bepaald type bedrijfsactiviteiten en omvang. In het kader van de Wet milieubeheer zijn inrichtingen gehouden aan voorschriften in de milieuvergunning of in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Daarbij kunnen in een milieuvergunning specifieke voorschriften voor een bedrijf worden gesteld of gelden algemene normen voor bedrijven die onder de meldingsplicht van een AMvB vallen. Deze voorschriften of normen omvatten onder meer de werkelijke hinderafstanden voor stank, geluid en veiligheid die in acht genomen moeten worden ten opzichte van gevoelige bestemmingen in de omgeving.

Een bedrijf kan op grond van zijn milieuvergunning en de hiermee impliciet toegekende milieuzone ruimtelijke rechten claimen. Een vergunning kent immers niet alleen plichten toe maar ook rechten.

Bovenstaande geldt op een vergelijkbare wijze voor inrichtingen waarop een AMvB van toepassing is.

5.8.2 Onderzoek

Het plangebied ligt tussen de woonwijken van het stadsdeel Monikkenhof en de Rijksweg A2. Vanwege de nabijheid van de snelweg kan het plangebied worden beschouwd als een gemengd gebied.

Direct ten zuidoosten van het plangebied liggen een aantal kantoren (categorie 1, richtafstand 10 meter). De afstand tussen deze kantoren en het bouwvlak van de te realiseren woningen bedraagt ten minste 20 meter.

Verder in oostelijke richting ligt een sportveldencomplex (categorie 3.1, richtafstand 50 meter). De afstand tot het plangebied is ruimschoots groter dan deze richtafstand.

Ten westen ligt op ruim 20 meter afstand een buurtwinkelcentrum. De daar aanwezige supermarkt, winkels en horecavoorzieningen vallen in categorie 1 (richtafstand 10 meter) en vormen dus geen belemmering voor het plangebied. Binnen een contour van 200 meter rond het plangebied zijn (uitgezonderd mogelijke huisgebonden activiteiten, in hoofdzaak kantoorfuncties) geen andere bedrijfsmatige activiteiten bekend.

5.8.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering leidt niet tot belemmeringen voor het plan. In de planregels zijn aanvullende voorwaarden aan de specifieke gebruiksregels voor beroep aan huis toegevoegd. Vestigen van bedrijfsmatige activiteiten die tot een belemmering voor een goed woon- en leefklimaat in omliggende woningen kunnen leiden, wordt hiermee voorkomen.

5.9 Cultuurhistorie

5.9.1 Beleidskaders

In 2009 is door het rijk een nieuwe visie op de monumentenzorg geformuleerd genaamd Modernisering Monumentenzorg (MoMo). Eén van de pijlers in deze visie is het belang laten meewegen in de ruimtelijke ordening. Hierbij zal een verschuiving plaatsvinden van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. In het verlengde van deze pijler is een ander doel in de visie geformuleerd, namelijk het opstellen van een visie op erfgoed. Een belangrijk ander doel van deze nieuwe visie is het formuleren van een visie op erfgoed. De visie, Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt.

De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belverdere', waarin een visie is gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan.

Daarnaast is met ingang van 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. Hierin is opgenomen dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Naar aanleiding van de in september 2007 door de Erfgoedinspectie / Monumenten uitgebrachte Inspectierapport instandhouding rijksmonumenten Vianen en de vraag of de gemeente Vianen al of niet moet overgaan tot het aanwijzen van gemeentelijke monumenten, is in 2008 de erfgoednota 'Vianen eigen weg voor erfgoed' door de gemeente Vianen opgesteld. De erfgoednota is een kaderstellende adviesnota als kapstok voor het in de komende jaren door de gemeente Vianen te voeren beleid op het gebied van ruimtelijk erfgoed. De nota beperkt zich niet tot de circa 180 (rijks-)monumenten, maar richt zich op het brede spectrum van ruimtelijk erfgoed, van de gebouwde cultuur van alledag tot unica van landelijke betekenis. Ook wordt relatie gelegd met overig (niet-ruimtelijk) erfgoed en andere beleidsterreinen (ruimtelijke ontwikkeling, recreatie, cultuur). Uiteindelijke bedoeling is de weg te wijzen naar een inspirerend erfgoedbeleid dat leidt tot een hogere ruimtelijke kwaliteit en dienstig is voor een vitale toekomst van de gemeente Vianen. Het gegeven dat de gemeente weliswaar veel rijksmonumenten en een beschermd stadsgezicht kent, maar geen gemeentelijke monumenten kent, biedt de gelegenheid en uitdaging - ook zonder het aanwijzen van gemeentelijke monumenten - te stimuleren op eigen, vernieuwende wijze respectvol om te gaan met erfgoed. Het 'beleven' van erfgoed als wezenlijk onderdeel van de eigen identiteit wordt in de lijn van landelijke ontwikkelingen in de nota beschouwd als de sleutel tot respect en zorg voor de ruimtelijke erfenis die Vianen rijk is.

5.9.2 **Onderzoek en conclusie**

Volgens de Cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Utrecht heeft het plangebied geen cultuurhistorische waarde. Er zijn geen monumenten in of in de omgeving van het plangebied aanwezig. Concluderend hieruit kan gesteld worden dat cultuurhistorie bij deze ontwikkeling geen rol speelt en dat er geen cultuurhistorie wordt aangetast door de bouwplannen.

5.10 **Archeologie**

5.10.1 **Beleidskader**

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de verstoorder betaalt'. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen.

Verdrag van Malta

Als gevolg van het Verdrag van Malta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2007 zijn beslag heeft gekregen in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005-2008, de Nota Belvédère, de Nota Ruimte en het Structuurschema Groene Ruimte 2.

Gemeentelijk beleid

In de nota 'De archeologische verwachtings-en beleidskaart' is het archeologiebeleid van de gemeente Vianen vastgelegd. Het beleid is gebaseerd op wetgeving en de archeologische verwachtings- en beleidskaart van Vianen en heeft tot doel om het archeologisch erfgoed te behouden en te beschermen. Voor het nemen van beslissingen is een archeologische verwachtings- en beleidskaart opgesteld. Deze geeft inzicht in de archeologische waarden en verwachtingen in Vianen. Op basis van deze kaart kunnen initiatiefnemers zo goed mogelijk worden geïnformeerd over eventuele archeologische consequenties van ruimtelijke ingrepen. Op de archeologische beleidskaart zijn de archeologisch waardevolle gebieden aangegeven.

De gebieden zijn onderverdeeld in Archeologisch verwachtingsgebieden van lage archeologische verwachting, middelhoge verwachting, hoge archeologische verwachting tot Bekende waarden zoals AMK-terreinen. Per gebied zijn regels opgenomen ter bescherming van de archeologische waarde.

5.10.2 Onderzoek

Ten behoeve van nieuwbouw heeft ADC ArcheoProjecten in april 2012 een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd op de locatie Clarissenhof. De onderzoeksresultaten en conclusies zijn in deze paragraaf opgenomen, het onderzoeksrapport als bijlage 7 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

In het hele plangebied worden archeologische resten verwacht uit de IJzertijd tot en met de Vroege Middeleeuwen op of in de top van de oeverafzettingen van de Hagesteinse stroomgordel. Deze resten worden binnen één meter beneden het maaiveld verwacht.

Aan en direct onder het maaiveld worden archeologische resten verwacht uit de Nieuwe Tijd. De vondstenlaag van deze resten zal zich niet dieper bevinden dan ca. 30 cm beneden het maaiveld. Op basis van de resultaten van booronderzoek ten noordwesten van het plangebied en het huidige gebruik van de locatie bestaat de kans dat ook in het plangebied sprake is van bodemverstoring tot in de top van de oeverafzettingen

Teneinde deze verwachting te toetsen werd in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Tijdens het booronderzoek is geconstateerd dat in alle boringen de top van de oeverafzettingen (sub)recentelijk is omgewerkt. In boring 4 en 6 is de bodem dieper omgewerkt, tot in de top van de beddingafzettingen. Daarom worden in het plangebied geen intacte archeologische resten meer verwacht.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

5.10.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten van ADC blijkt dat er geen verwachting meer bestaat op het aantreffen van archeologische resten. Daarom is op de plankaart geen dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 opgenomen. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

5.11 M.E.R. Beoordeling

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met mogelijke verplichtingen op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer). De onderdelen C en D van de bijlagen bij het Besluit mer geven aan of er sprake is van directe mer-plicht of mer-beoordelingsplicht. Hierin is per categorie van activiteiten een drempelwaarde voor de omvang van de activiteit gegeven. Voor woningbouwontwikkelingen ligt de drempelwaarde voor een mer-beoordeling op 2.000 woningen. Bij de toetsing aan de drempels uit het Besluit mer dient nadrukkelijk te worden bekeken of sprake is van samenhangende ruimtelijke ontwikkelingen, die bij elkaar opgeteld de drempelwaarden overschrijden. De ontwikkeling aan de Clarissehof behelst maximaal 90 nieuwbouwwoningen, dit betekent dat op gebiedsniveau de drempel voor een formele mer-beoordelingsplicht bij lange na niet wordt benaderd.

Met een wijziging van het Besluit mer is per 1 april 2011 voor activiteiten onder de drempels uit de D-lijst een zogenaamde 'vormvrije mer-beoordeling' geïntroduceerd. In een dergelijke vormvrije mer-beoordeling dient te worden gemotiveerd dat gezien de aard, omvang en locatie van de activiteit geen zodanig negatieve milieugevolgen optreden die het doorlopen van een formele mer-(beoordelings)procedure noodzakelijk maken. Voor woningbouwontwikkelingen is de vormvrije mer-beoordeling gekoppeld aan het bestemmingsplan. Voor de vormvrije mer-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria)

aansluit bij mer-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- ▶ belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk;
- ▶ belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Criteria

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud ('wat moet er in de vormvrije m.e.r.-beoordeling worden onderzocht?') moet aandacht worden besteed aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Het gaat hierbij om de volgende criteria.

1. Bodem: In paragraaf 5.6 is het aspect bodem beschreven. Uit het bodemonderzoek dat heeft plaatsgevonden blijkt dat de grond na sanering geschikt is voor de voorgenomen functie.
2. Geluid: De nieuwbouwlocatie is gelegen binnen enkele geluidszones, waarvan een de rijksweg A2 is. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek, uitgebreid beschreven in paragraaf 5.2, blijkt dat de locatie na het treffen van diverse maatregelen geluidstechnisch gezien geschikt is om te wonen.
3. Milieuhinder: In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen waar rekening mee gehouden moet worden. Wel dient rekening gehouden te worden met de externe veiligheids aspecten. In paragraaf 5.7 is aan de hand van een onderzoek het aspect externe veiligheid beschreven. Voor het aspect externe veiligheid dient nog een verantwoording Groepsrisico te worden opgenomen.
4. Luchtkwaliteit: In paragraaf 5.3 is onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit. Opgenomen is dat er niet binnen 100 meter van de snelweg gebouwd mag worden, daar wordt in dit bestemmingsplan aan voldaan.
5. Ecologie: In paragraaf 5.4 is opgenomen dat voor flora en fauna een aanvullend onderzoek naar vleermuizen moet plaatsvinden voordat de huidige bebouwing gesloopt kan worden.
6. Landschap: In het hoofdstuk beleid is opgenomen dat Vianen in het Groene Hart ligt. Aangezien het om een binnenstedelijke locatie gaat hoeft er bij deze ontwikkeling geen rekening te worden gehouden met de ligging in het Nationale Landschap.

Conclusie

Bovenstaand zijn is per criteria beschreven of bij de voorgenomen ontwikkeling belangrijk nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Voor enkele aspecten dient nog een verantwoording of aanvullend onderzoek plaats te vinden. Deze worden in een later stadium aan deze toelichting toegevoegd. Wanneer de uitkomsten van deze onderzoeken niet nadelig zijn dan kunnen voor de ontwikkeling van het Clarissenhof belangrijke nadelige uitgesloten worden.

5.12 Duurzaamheid

5.12.1 Beleidskader

Gemeentelijk beleid

De "Herijking uitvoering duurzaamheidsbeleid" is op 2 juli 2013 in B&W vastgesteld. In dit beleid staan de volgende ambities voor de periode 2013-2018:

- Duurzaam bouwen: Score GPR gebouw van gemiddeld 7 met minimaal een 8 voor energie. Na aanscherping van de EPC norm (vanaf 2015) geldt een minimale energiescore van 9.
- Duurzame stedenbouw: Streefnorm (niet verplichtend) van gemiddeld een 8 voor GPR Stedenbouw

GPR Gebouw

Het instrument GPR Gebouw vertaalt concrete maatregelen in een prestatiescore voor duurzaam bouwen. Het is een hulpmiddel om duurzaamheidsambities van tevoren te bepalen. Om een bepaalde GPR Gebouw score, te bereiken zijn er veel verschillende mogelijkheden die in principe zelf te bepalen zijn door de bouwende partij. Scores variëren van 0 t/m 10, een score van 6 staat gelijk aan het Bouwbesluitniveau (uitgezonderd thema energie voor nieuwbouw woningen waarvoor een 7 gelijk is aan bouwbesluit). GPR Gebouw is opgebouwd uit vijf verschillende thema's: energie, milieu, gezondheid,

gebruikskwaliteit en toekomstwaarde (GPR Gebouw versie 4.1 & 4.2). Voor het gebruik van GPR Gebouw kan via de gemeente of Omgevingsdienst regio Utrecht (030 6999500) een gratis sublicentie worden aangevraagd.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Vanuit de Provinciale Ruimtelijke Verordening (art. 3.1) van Provincie Utrecht geldt dat in de toelichting bij een ruimtelijk plan gelegen binnen het stedelijk gebied De toelichting op het ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen De toelichting op het ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. De locatie de Clarissenhof is gelegen binnen het stedelijk gebied. Voor deze ruimtelijke ontwikkeling geldt dat de Provinciale verordening betrokken moet worden voor ontwikkeling.

Wettelijk kader Bouwbesluit

De wettelijke eisen aan nieuwbouw van woningen staan in het bouwbesluit. De volgende eisen worden gesteld bij nieuwbouw en/of verbouwingen:

- Een minimale isolatiewaarde van $R_c=3,5$ voor dichte uitwendige scheidingsconstructies;
- Een maximale U-waarde van 1,65 voor ramen (glas en kozijn) en deuren;
- Een minimale EPC waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekent te worden middels de EPG methodiek;
- Milieuprestatie Gebouw (MPG).

Milieuprestatie Gebouw (MPG):

Vanaf januari 2013 geldt vanuit het Bouwbesluit de verplichting om bij de aanvraag omgevingsvergunning Bouwen een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van een gebouw.

De verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen (groter dan 100 m²).

De initiatiefnemer kan op twee manieren aantonen te voldoen aan het Bouwbesluit:

- zelf documenten aanleveren waarbij aantoonbaar voldaan wordt aan de SBK-Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken;
- het aanleveren van een SBK-bewijs MPG, hetgeen voldoende bewijs is dat voldaan is aan het Bouwbesluit

Stichting Bouwkwiteit (SBK) geeft op de website www.milieuprestatiebewijs.nl informatie over het aanvragen van een SBK-bewijs. Voor het aanvragen moet een berekening worden aangeleverd, voor maken van een berekening is een gratis licentie beschikbaar bij de Omgevingsdienst voor de software van GPR Gebouw.

5.12.1 Conclusie

Met de gemeente Vianen is een Score GPR gebouw van gemiddeld 7 afgesproken. Dit is op basis van de ambities van voor 2 juli 2013.

hoofdstuk 6 **Juridische aspecten**

6.1 **Algemeen**

In dit bestemmingsplan wordt gestreefd naar de juridische vastlegging van de bestaande ruimtelijke en juridische functies binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is opgesteld als een globaal gedetailleerd plan. Voor dit bestemmingsplan wordt gebruikgemaakt van de landelijke richtlijn Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Hierin zijn verplichtingen opgenomen ten aanzien van de opbouw en presentatie van het bestemmingsplan. De landelijke richtlijn SVBP is opgenomen in de Wro. Daarnaast geldt per 1 oktober 2010 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze wet introduceert nieuwe begrippen voor bestaande instrumenten, zonder deze (ingrijpend) inhoudelijk te wijzigen. Het bestemmingsplan is hiermee in lijn gebracht.

Planvorm

De gekozen planvorm maakt het mogelijk alle aanwezige functies binnen het plangebied te voorzien van een gedetailleerde bestemmingsregeling, waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied als zodanig kan worden beheerd en gerealiseerd.

Bestemmingsregeling

Vrijwel alle functies zijn apart bestemd of aangeduid, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de gebruiksregels, alsmede de afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden te vinden.

Bestemmingsvlakken

In het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van bestemmingsvlakken. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Het bouwvlak geeft hierbij aan waar hoofdgebouwen gebouwd mogen worden.

Aanduidingen

In de verbeelding is een onderscheid gemaakt in enkele verschillende aanduidingen. Een aantal functieaanduidingen is gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemming of een gedeelte daarvan nader te specificeren. Het kan daarbij gaan om een nadere specificatie van de gebruiksmogelijkheden, een expliciete verruiming daarvan of juist een beperking.

Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken, worden bouwaanduidingen genoemd. Alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen en oppervlakten, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn maatvoeringsaanduidingen.

6.2 **Planregels**

6.2.1 **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

Begrippen (artikel 1) en Wijze van meten (artikel 2)

De begrippen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, worden in artikel 1 nader gedefinieerd. Bij toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel opgenomen definities van de begrippen. Naast begrippen zijn in het bestemmingsplan hoogte- en andere maten opgenomen die van belang zijn bij het bouwen van bouwwerken. Artikel 2 van de regels geeft een nadere omschrijving hoe de bedoelde maten gemeten moeten worden.

6.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

De zuidelijke en westelijke rand van het plangebied wordt het bestaande groen gehandhaafd en is daarom bestemd als Groen. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Artikel 4 Tuin

De bestemming Tuin heeft betrekking op de voortuinen van de grondgebonden woningen aan De Zeven Boompjes. In de bestemming Tuin zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Artikel 5 Verkeer-Verblijfsgebied

De bestemming Verkeer-Verblijfsgebied heeft betrekking op het parkeerterrein en de toegangsweg vanaf de Clarissenhof. Hier zijn wegen, straten, en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie toegestaan, parkeervoorzieningen, groen en straatmeubilair. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 meter (behoudens afwijking).

Artikel 6 Wonen

Wonen heeft betrekking op de 17 grondgebonden woningen aan De Zeven Boompjes. De maximale bouwhoogtes zijn op de plankaart opgenomen. In dit artikel is ook een regeling opgenomen die geluidsreducerende maatregelen, zoals dove gevels, verplicht. Op de plankaart is het aangeduid middels de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel kap'. Elke woning dient daarnaast tenminste te beschikken over een luwe gevel op de begane grond en eerste verdieping. De kopwoningen hebben een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' gekregen. In deze ruimte is over de volledige 2 verdiepingen tevens een bedrijf aan huis en zorg toegestaan. Door middel van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – carport' is in afwijking van het maximale bebouwingspercentage van 60% van het bouwperceel, 15 m² extra bebouwing toegestaan op het achterperceel ten behoeve van een carport.

Galerijen en balkons zijn niet opgenomen in het bouwvlak. Deze ondergeschikte bouwdelen hebben een specifieke bouwaanduiding- overbouwning gekregen.

Artikel 7 Wonen - Gestapeld

Wonen-Gestapeld heeft betrekking op het appartementencomplex aan de Clarissenhof. De maximale bouwhoogte is op de plankaart opgenomen. In dit artikel is ook een regeling opgenomen die geluidsreducerende maatregelen, zoals het beschikken over een geluidsluwe gevel verplicht.

6.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Antidubbelregel

De regel is om te voorkomen dat mocht in het bestemmingsplan zijn bepaald, dat bij een gebouw een open terrein verplicht is, dat terrein nog eens meetelt bij de beoordeling van een aanvraag van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke verplichting wordt gesteld.

Artikel 9 Algemene Bouwregels

Voor de bestaande bebouwing die gehandhaafd blijft, geldt dat de bestaande afmetingen, afstanden en percentages als maximum mag worden aangehouden.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is opgenomen om ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan met een omgevingsvergunning mogelijk te maken. De regeling voorziet in een duidelijke begrenzing van het toepasbaar bereik van de afwijking.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarmee door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro het mogelijk is enige flexibiliteit in het plan aan te brengen. Het gaat hierbij om een bevoegdheid en houdt geen verplichting in. Deze bevoegdheid mag nadrukkelijk niet worden gebruikt om zodanig aanzienlijke wijzigingen van bestemmingen te bewerkstelligen, dat daarmee de essentie van het plan wezenlijk wordt veranderd.

6.2.4 **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen**

Artikel 12 Overgangsrecht

Het overgangsrecht ten aanzien van het bouwen staat verwoord in artikel 3.2.1 Bro. Dit artikel is één op één overgenomen in dit bestemmingsplan. Een bouwwerk dat op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt aanwezig is dan wel planologisch mogelijk is, mag gedeeltelijk worden vernieuwd, veranderd of in het geval van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De aard van het gebouw mag hierbij niet veranderen en ook mag de omvang niet worden vergroot. Eventuele uitbreiding is slechts mogelijk met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag. Het tweede lid gaat in het gebruik van (on)bebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Ander strijdig gebruik is niet toegestaan.

Artikel 13 Slotregel

Het laatste artikel van het bestemmingsplan betreft de slotregel, waarin de naam, zoals de regels aangehaald kunnen worden, is opgenomen.

hoofdstuk 7 **Uitvoerbaarheid**

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij ontwikkelingen die middels het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In dit kader is in afdeling 6.4 Wro bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen, indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen, bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien de plankosten anderzijds zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van woningen mogelijk. Derhalve is op grond van art. 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) sprake van een bouwplan. Op grond van art. 6.12 Wro is in dit geval de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen of een anterieure overeenkomst te sluiten. Bij deze ontwikkeling is er echter voor gekozen om een anterieure overeenkomst af te sluiten tussen de projectontwikkelaar en gemeente. Hierdoor is het volgens de Wro niet nodig om de gemeenteraad een exploitatieplan te laten vaststellen aangezien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen grond anderszins verzekerd is.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van het bestuurlijke vooroverleg (conform artikel 3.1 Bro) met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van de provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. Het genoemde overleg zal plaatsvinden aan de hand van het voorontwerp bestemmingsplan. De eventuele zienswijzen zullen in dit hoofdstuk verwoord worden.

7.2.2 Inspraak en Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Vanwege de kleine omvang van het project heeft het College van B&W en de gemeenteraad van Vianen besloten het bestemmingsplan niet als voorontwerp ter inzage te leggen. Wel is het voorontwerpbestemmingsplan in het voorjaar van 2013 in het kader van artikel 3.1.1 Bro opgestuurd naar verschillende overleginstanties. Er zijn op het voorontwerpbestemmingsplan 3 vooroverlegreacties binnengekomen, van Oasen, Provincie Utrecht en het Waterschap Rivierenland. Omdat het plan in de periode tussen juni 2013 en januari 2014 noemenswaardig gewijzigd is, wordt het voorliggende ontwerpbestemmingsplan opnieuw opgestuurd naar verschillende overleginstanties in het kader van artikel 3.1.1 Bro.

De reacties op het voorontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen in bijlage 8. In onderstaande tekst worden de ontvangen reacties samengevat. De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan.

Oasen

Oasen heeft geen inhoudelijke opmerkingen op het bestemmingsplan. Zij verzoeken echter wel bij de uitvoering rekening te houden met het langs het project gelegen transportleiding en hoofdwaterleiding.

Provincie Utrecht

Voor de Provincie Utrecht geeft het bestemmingsplan geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

Waterschap Rivierenland

In maart 2013 heeft vooroverleg plaatsgevonden tussen AM en het waterschap. Daarbij heeft het waterschap aandachtspunten en oplossingsrichtingen aangegeven voor verdere uitwerking. Het waterschap geeft aan dat deze punten onvoldoende in het

voorontwerp bestemmingsplan zijn verwerkt. In de waterparagraaf is verder opgenomen dat de wijze waarop de benodigde compensatie gerealiseerd zal worden, in overleg met het waterschap in een later stadium besloten wordt. De essentie van de watertoets is echter het vroegtijdig borgen van het waterbelang. Dit aspect uitstellen tot een latere fase van de planontwikkeling past daar niet bij. Hierbij is het beleid van Waterschap Rivierenland in principe leidend voor het bepalen van de voorkeursvolgorde in de wijze van compenseren.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie heeft er extra overleg plaatsgevonden tussen het waterschap, AM en de gemeente. In het overleg zijn verschillende opties voor de watercompensatie besproken. In de waterparagraaf zijn de aandachtspunten van het waterschap verwerkt en worden er 2 opties voor de watercompensatie opgenomen. De definitieve keuze wordt bij de uitwerking van het plan gemaakt in overleg met het waterschap en gemeente.

7.2.3 **Zienswijzen**

Nadat de overlegpartners op het bestemmingsplan hebben gereageerd, is het bestemmingsplan gereedgemaakt als ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens in het kader van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) met ingang van 26 maart 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In totaal zijn er 5 zienswijzen en 3 reacties in het kader van het vooroverleg binnengekomen. De beantwoording is in een aparte nota verwerkt. Naar aanleiding van de opmerkingen van verschillende overleginstanties op het voorontwerp bestemmingsplan zijn er diverse wijzigingen doorgevoerd in het voorliggende bestemmingsplan.

hoofdstuk 8 **Bijlagen**

Bijlage 1

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï.
DPA Cauberg-Huygen
7 juli 2014
Referentie: 20102687-15

Bijlage 2

Beoordeling Luchtkwaliteitseisen Clarissenhof Vianen
DPA Cauberg-Huygen
12 februari 2014
Referentie: 20102687-06v3

Bijlage 3

Quick scan naar de betekenis van Clarissenhof te Vianen voor beschermde soorten.
Bureau Waardenburg bv
18 oktober 2012
Kenmerk: 11-757/12.04919/GerSm

Bijlage 4

Verkennd en nader bodemonderzoek
Boot organiserend ingenieursbureau
2 februari 2012
Referentie: P11-0208-011

Bijlage 5

2e fase nader bodemonderzoek bestrijdingsmiddelen
Boot organiserend ingenieursbureau
16 maart 2012
Referentie: P11-0208-037

Bijlage 6

Externe veiligheid Project "Clarissenhof" te Vianen.
DPA Cauberg-Huygen
6 januari 2014
Referentie: 20102687-08v2

Bijlage 7

Archeologische verkennd onderzoek Clarissenhof/Helsdingse Achterweg te Vianen
ADC ArcheoProjecten
24 mei 2012
rapport 3047

Bijlage 8

Vooroverleg reacties
-Oasen
-Provincie
-Waterschap Rivierenland

Bijlage 9

Nota zienswijzen

26 mei 2014

