

GEMEENTE VIANEN

BESTEMMINGSPLAN WILHELMINASTRAAT E.O.

Opdrachtnummer : 99.199
ID nr. : NL.IMRO.0620.bp0014-VG01
Datum : maart 2014
Versie : 11
Auteurs : *mRO* b.v.
Vastgesteld d.d. : 11 maart 2014

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	6
1.3	DOEL.....	7
1.4	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	7
1.5	OPBOUW TOELICHTING	8
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	WILHELMINASTRAAT IN DE OMGEVING	9
2.2	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE BESCHRIJVING WILHELMINASTRAAT E.O.....	11
3.	BELEIDSKADER.....	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	16
3.3	REGIONAAL BELEID	20
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	20
4.	PLANBESCHRIJVING	33
4.1	ALGEMEEN	33
4.2	STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR	33
4.3	VERKEER EN PARKEREN	34
5.	RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	39
5.1	GELUID	39
5.2	LUCHTKWALITEIT	46
5.3	EXTERNE VEILIGHEID	50
5.4	BODEM	53
5.5	WATER	56
5.6	ECOLOGIE	63
5.7	ARCHEOLOGIE	68
5.8	CULTUURHISTORIE	69
5.9	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	70
5.10	KABELS EN LEIDINGEN	71
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	73
6.1	ALGEMEEN	73
6.2	DE REGELS EN DE VERBEELDING	73
6.2	OPBOUW BESTEMMINGSREGELS	75
6.3	OPBOUW (ANALOGIE) VERBEELDING	75
6.4	TOELICHTING OP DE ARTIKELEN	75
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	81
8.	MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID.....	83
8.1	VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO	83
8.2	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	83

Bijlagen bij toelichting:

1. Verkennend bodemonderzoek Wilhelminastraat Vianen, Van der Poel Milieu B.V., maart 2012;
2. Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawai 70 woningen aan de Wilhelminastraat te Vianen, Voortman Ingenieurs, Rijssen, 19 april 2013;
3. Quicksan Flora en fauna Wilhelminastraat Vianen, Zoon Ecologie, 22 mei 2012;
4. Beschermde soorten rond Wilhelminastraat Vianen, Zoon Ecologie, 24 december 2012;
5. Wilhelminastraat, Vianen Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek en karterend booronderzoek, Archeopro, (Nr. 12034), 17 juli 2013;
6. Advies Omgevingsdienst Regio Utrecht, Milieuadvies bestemmingsplan Wilhelminastraat e.o., 13 juni 2013;
7. Aanvullend onderzoek beschermde soorten Wilhelminastraat e.o. Vianen, Zoon Ecologie, 17 juli 2013;
8. Aanvullend bodemonderzoek (I) Wilhelminastraat te Vianen, Van der Poel Milieu B.V., 22 juli 2013;
9. Infiltratiemetingen bouwplan Wilhelminastraat te Vianen, Koops&Romeijn grondmechanica, 25 juli 2013;
10. Huismusprotocol Wilhelminastraat, 30 augustus 2013.
11. Aanvullend bodemonderzoek (II) Wilhelminastraat te Vianen, Van der Poel Milieu B.V., 17 oktober 2013.
12. Nota van zienswijzen, vooroverleg en ambtshalve aanpassingen.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

LEKSTEDewonen is al geruime tijd bezig met de planvorming voor de sloop van in totaal vijftig woningen aan de Beatrixstraat, Irenestraat, Van Hallstraat en Wilhelminastraat. De technische en woonkwaliteit van de huidige woningen uit de vijftiger jaren voldoet niet meer aan de maatstaven van deze tijd. In de gefaseerde nieuwbouw komen 50 huurwoningen en 20 koopwoningen. De nieuwbouw heeft de passende naam "De Poorten van Oranje" gekregen.

Het doel van de herstructurering is het verbeteren van de leefbaarheid, het willen voldoen aan huidige eisen op gebied van energiezuinigheid, veiligheid, geluid, binnenmilieu, wooncomfort, architectuur, en regelgeving voortvloeiend uit het bouwbesluit. De buurt dient weer toekomstbestendig te zijn waarbij rekening gehouden wordt met de diverse soorten huishoudens qua samenstelling en leeftijd.

De locatie met 50 huurwoningen is eigendom van LEKSTEDewonen en de bewoners zijn vanaf 2009 nauw betrokken bij de totstandkoming van de plannen. Zo is er een bewonerscommissie opgericht, de uitkomsten van het bewonersonderzoek zijn meegenomen in het ontwerp van de nieuwe woningen en de bewoners hebben een terugkeergarantie voor de nieuwbouw. Het eerste stedenbouwkundige plan is op 13 april 2011 aan de bewoners gepresenteerd op een informatie-avond en de gemeente Vianen is op 11 mei 2011 formeel om medewerking aan de herstructurering gevraagd. Na een lange voorbereiding met de bewoners en het gemeentebestuur is het stedenbouwkundige plan voor de beoogde herontwikkeling met 70 nieuwe woningen op 24 augustus 2012 door het bestuur van LEKSTEDewonen vastgesteld. Vervolgens hebben de gemeente Vianen en LEKSTEDewonen op 19 maart 2013 de samenwerkingsovereenkomst voor het project ondertekend.

Het stedenbouwkundig plan en de samenwerkingsovereenkomst vormen de basis voor de uiteindelijke herinrichting van het gebied en het onderhavige bestemmingsplan.

Bij de verdere uitwerking van de verkaveling in het stedenbouwkundige plan bleek echter dat een appartementengebouw in meer bouwlagen op de hoek van de Wilhelminastraat en de Burg. Jhr. Hoeufftlaan niet reëel is vanwege het wegverkeerslawaaï van de A2 (zie ook hoofdstuk 4.1). Daarom is de verkaveling op onderdelen aangepast. Op de locatie van het appartementengebouw zijn nu maximaal 6 grondgebonden woningen in maximaal één bouwlaag voorzien (laagbouw wordt wel afgeschermd door het geluidsscherm). Vervolgens zijn aan de Irenestraat nu maximaal 12 appartementen voorzien in ten hoogste 2 bouwlagen met een kap in het middengedeelte. De hoogte van deze appartementen is daarmee vergelijkbaar met de hoogte van de reguliere eengezinswoningen in de directe omgeving. Deze aanpassingen zijn op een informatieavond in april 2013 met de buurt besproken.

Aangezien de beoogde woningbouwontwikkeling niet mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Kom Vianen', dient een nieuwe adequate

juridische regeling voor de herontwikkeling van het herstructureringsgebied opgenomen te worden. Het voorliggende bestemmingsplan 'Wilhelminastraat e.o.' voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied maakt deel uit van de naoorlogse uitbreidingswijk Zederik, ten zuiden van de historische binnenstad van de kern Vianen. Het gebied ligt direct ten noorden van de Rijksweg A2. Ook het Merwedekanaal ligt niet ver weg; op ca. 250 meter.

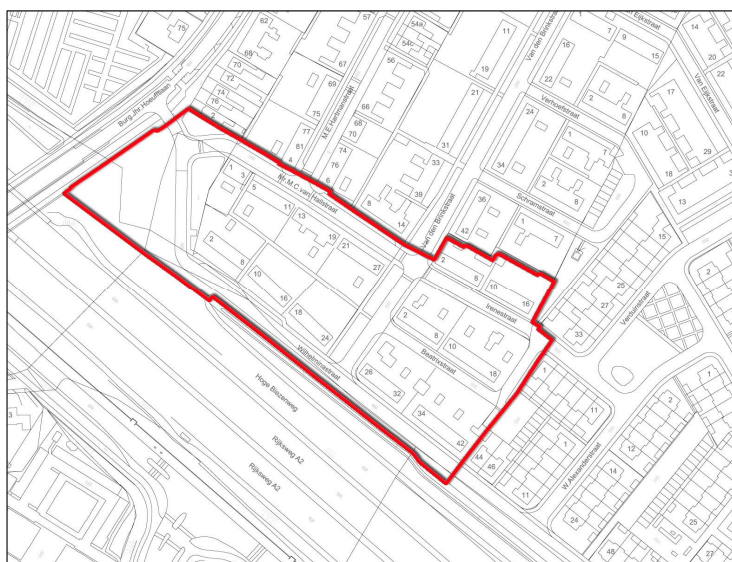
Het gebied wordt in het noorden begrensd door de Mr. M.C. van Hallstraat / Irenestraat. De grens in het oosten wordt gevormd door een parkeerplaats, die momenteel wordt ontsloten door de Beatrixstraat en grenst aan de achtererven van de woningen aan de Willem Alexanderstraat. De Wilhelminastraat met bijbehorende zuidelijke groenstrook zorgt voor de grens in het zuiden.

De Burg. Jonkheer Hoeufftlaan zorgt ten slotte voor de westelijke begrenzing van het plangebied.

De ligging van het plangebied is in bijgaande figuren weergegeven.



Ligging plangebied op uitsnede van de topografische kaart



NL.IMRO.0620.bp0014-VG01
Vastgesteld d.d. 11 maart 2014

Ligging en begrenzing plangebied op uitsnede van de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN)

1.3 Doel

Met dit bestemmingsplan is beoogd om de ontwikkeling van 46 grondgebonden woningen en 24 appartementen (waaronder 12 zogenaamde poortwoningen) tussen de Wilhelminastraat en de Mr. M.C. van Hallstraat / Irenestraat mogelijk te maken.

Het is de bedoeling dat de bestemmingsplanregeling nog enige flexibiliteit biedt, zodat de positie van de woningen nog iets kan wijzigen.

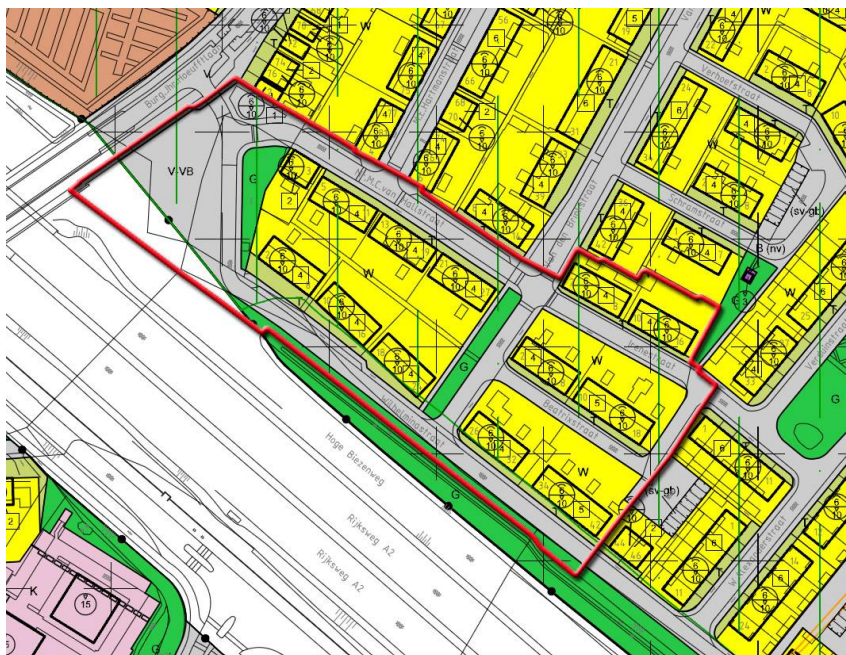
Het maximum aantal woningen, de wegenstructuur en de ligging van ontsluitingen en groenvoorzieningen liggen vast.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt momenteel deel uit van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Vianen'. Dit bestemmingsplan is op 11 mei 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Vianen.

De gronden hebben hierin de bestemming 'Groen', Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Wonen' als bedoeld in artikel 8, 17 en 19 van de bijbehorende regels.

Ook geldt er voor het gehele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie -2', ter bescherming van de ter plaatse aanwezige hoge archeologische verwachtingswaarde. Concreet betekent dit dat er voor (bouw)projecten met een omvang van meer dan 30 m² met bodemingrepen die dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld niet zonder meer toegestaan zijn, tenzij met een archeologisch rapport kan worden aangetoond dat de archeologische waarden daardoor niet worden aangetast.



Kaartfragment geldend bestemmingsplan 'Kom Vianen', met ligging plangebied

Tot slot ligt er ook over het gehele plangebied een gebiedsaanduiding 'milieuzone'. Deze aanduiding heeft een meer signalerende functie, de Provinciale Milieuverordening is hierin leidend. Binnen deze zone, een zogenaamde boringsvrije zone voor de instandhouding en bescherming van

drinkwater, zijn grondwerkzaamheden op een diepte van 40 meter of meer niet toegestaan.

1.5 Opbouw toelichting

In de toelichting komt als eerste in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie aan bod. Hierbij komen zowel ruimtelijke als functionele aspecten aan de orde. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het relevante beleid van zowel het Rijk, de provincie als de gemeente beschreven.

De uitgangspunten voor het plan worden in hoofdstuk 4 verwoord. Hoofdstuk 5 omvat de verschillende randvoorwaarden en onderzoeken, waaronder milieuaspecten die betrekking hebben op het plan.

In hoofdstuk 6 is een toelichting op de verbeelding en de regels opgenomen, waarna hoofdstuk 7 de economische haalbaarheid van het plan beschrijft. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en overleg uiteen.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied is het van belang de bestaande structuur van het omliggende gebied te beschrijven en te analyseren. In het navolgende wordt daarom eerst een korte beschrijving van de ruimtelijke en functionele structuur rondom het project aan de Wilhelminastraat uiteengezet. Vervolgens wordt ingezoomd op de planlocatie, de Wilhelminastraat e.o..

2.1 Wilhelminastraat in de omgeving

Cultuurhistorie

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

Vianen bleef eeuwenlang een klein stadje, met landbouw als belangrijkste bestaansbron. Pas in de twintigste eeuw ontstond er enige verdichting van de bebouwing in de binnenstad en na 1910 kwam er een kleine uitbreiding aan de zuidzijde tot stand (Pr. Julianastraat).

Vanaf het midden van de vorige eeuw zijn op grote schaal voornamelijk ten zuiden van het oude stadscentrum nieuwbouwwijken en bedrijventerreinen ingericht. Het plangebied maakt deel uit van een van de eerste (voormalige) uitbreidingswijken van Vianen, Zederik genaamd.

Door deze uitbreidingen heeft het landschappelijke aanzicht van het toenmalige buitengebied zich grondig gewijzigd.

Stedenbouwkundige opbouw

Het plangebied Wilhelminastraat e.o. ligt ten zuiden van de historische binnenstad van Vianen en direct ten noorden van de rijksweg A2 en maakt, zoals reeds genoemd, deel uit van een van de eerste grote uitbreidingswijken van de kern Vianen, Zedrik.

Deze typische naoorlogse uitbreidingswijk/buurt is gebouwd in meerdere fasen. De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit rijenwoningen in twee bouwlagen met zadeldak met rechte rooilijnen die evenwijdig aan de straat lopen. De voorgevels van de woningen zijn daarbij georiënteerd op de straat. De buurt wordt onder andere begrensd door de Louise Christinestraat, Wilhelminastraat, Stammershoefstraat en Prins Bernhardstraat. Ook de bebouwing ten westen van de Julianastraat, alsmede de Sparrendreef en Vinxwaard maakt onderdeel uit van dit gebied.

De bebouwing langs laatstgenoemde wegen bestaat in hoofdzaak uit individuele woningen in een groene omgeving en wijken daarmee af van de rest van de bebouwing. Dit deel van de buurt is planmatig opgezet met een relatief vrije structuur. De openbare ruimte is beperkt tot een weg met trottoir en parkeerplaatsen voor bezoekers, waaraan de ruime tuinen van de privékevels grenzen.

De kleinschalige bebouwing is georiënteerd op de weg waarbij de rooilijn enigszins verspringt. De panden zijn individueel en gedifferentieerd vormgegeven. Dit neemt niet weg dat ook (beperkte) herhalingen van

eenzelfde woning voor komen. Dit is vooral het geval bij de twee-onder-een kap woningen.

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

Bijzonder element is de grote begraafplaats aan de Sparrendreef.

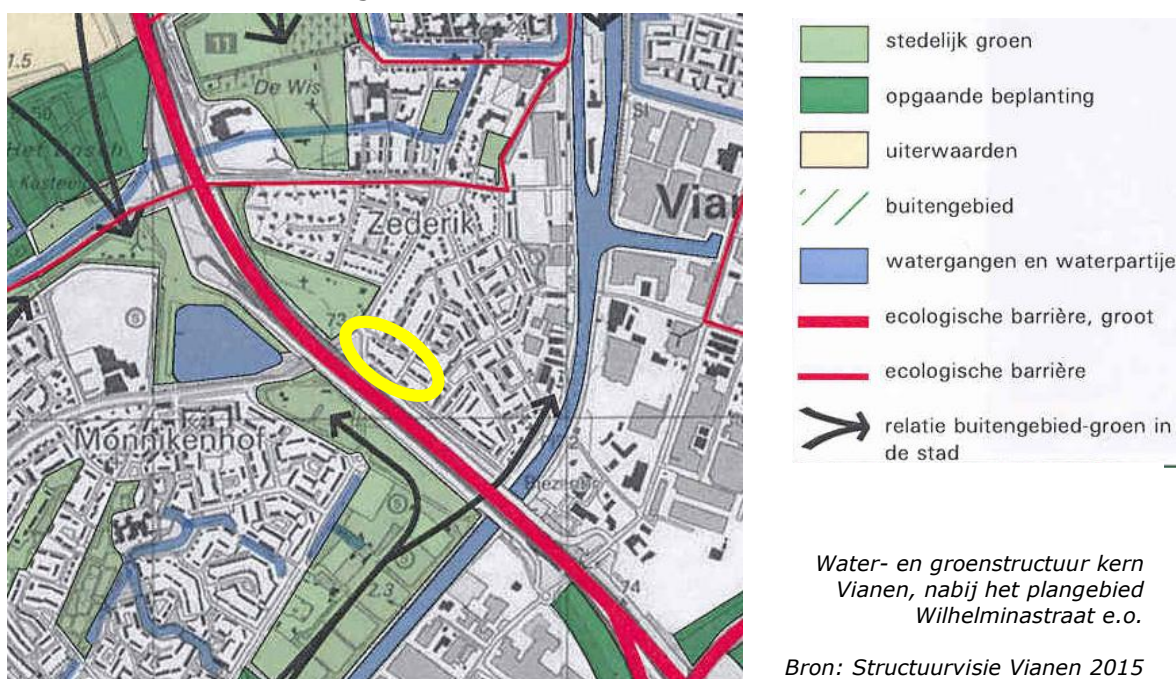
Daarnaast komen er ook incidenteel twee-onder-een-kap woningen (Burg. Jhr. Hoeufftlaan) en gestapelde woningen (Stammershoeftstraat) voor.

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

Landschap, natuur en water

Het gebied ten noorden en westen van de kern Vianen maakt deel uit van het rivierengebied, wat duidelijk herkenbaar is in het landschap. Allereerst door de Lek en de bijbehorende uiterwaarden, maar ook door de verderop in het landschap gelegen stroomruggen, oeverwallen en laaggelegen kommen. Laatstgenoemde worden vooral gebruikt als grasland, waardoor ze gekarakteriseerd kunnen worden als veenweidegebied. Een deel is in gebruik voor de teelt van wilgen, waarin de zogenaamde grienden (bos met moerasachtige ondergrond) liggen. Het Viaanse Bos ten noordwesten van de wijk Zederik is hier een voorbeeld van.

Binnen de kern Vianen is een samenhangende groenstructuur aanwezig. De dragers van de stedelijke groenstructuur zijn vooral de elementen met opgaande begroeiing, zoals het kasteelbos en houtsingels, de oevers van de watergangen en beplantingen. Naast het feit dat deze elementen vanuit landschappelijk oogpunt een belangrijke rol vervullen zijn ook de aanwezige natuurwaarden van belang.



Deze structuur vormt de basis voor de openbare ruimte en andere groenvoorzieningen, zoals plantsoenen, groene bermen en gazons. Een ander belangrijk element in de 'groenstructuur' van Vianen is de sportvoorzieningszone langs het Merwedekanaal, ten zuiden van de rijksweg A2.

Naast de groenstructuur speelt ook het water in Vianen een belangrijke rol. De nabijheid van de rivier de Lek, de gracht rondom de historische binnenstad, het Merwedekanaal dat de bebouwde kom doorsnijdt, de recreatieplas ten zuidwesten van de rijksweg A2 en de waterlopen binnen de verschillende woonwijken zijn hier debet aan.

Verkeersstructuur

De kern Vianen wordt doorsneden door de rijksweg A2 waardoor de weginfrastructuur op zowel het functionele alsook op het ruimtelijke vlak een belangrijke rol speelt. De ligging aan twee snelwegen (in het oosten wordt Vianen begrensd door de A27) betekent enerzijds een goede bereikbaarheid, maar anderzijds een bron van hinder (milieuverontreiniging, barrièrewerking). Bij congestievorming op de twee snelwegen is de verkeersoverlast direct voelbaar in Vianen.

In de kern Vianen worden de woonwijken in het algemeen goed ontsloten door gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. Problemen op het gebied van de doorstroming doen zich vooral voor in de oost-west en de noord-zuid verbindingen, o.a. Prins Bernhardstraat en Aimé Bonnastraat (in het verlengde van de Bentz-Berg).

Door het geringe aantal verbindingen over het Merwedekanaal leidt de brug bij het sluiscomplex tijdens geopende brugsituaties tot congestie. Dit wordt mede veroorzaakt door de het sluipverkeer tussen de A2 en A27.

Daarnaast speelt ook de Helsdingse Achterweg, en in het verlengde daarvan de Burg. Jonkheer Hoeufftlaan, een belangrijke rol in de verkeersafwikkeling van Vianen.

2.2 Ruimtelijke en functionele beschrijving Wilhelminastraat e.o.

Het plangebied waar de vervangende nieuwbouw wordt beoogd wordt omsloten door de Mr. M.C. van Hallstraat / Irenestraat (noorden), een parkeerplaats die momenteel wordt ontsloten door de Beatrixstraat (oosten), de Wilhelminastraat (zuiden) en de Burg. Jonkheer Hoeufftlaan (westen).

In de huidige situatie zijn er in het plangebied 52 woningen met bijbehorende tuinen aanwezig. Ook de (groene) bermen en het braakliggende terrein ten noordwesten van de Wilhelminastraat maken hier deel van uit.

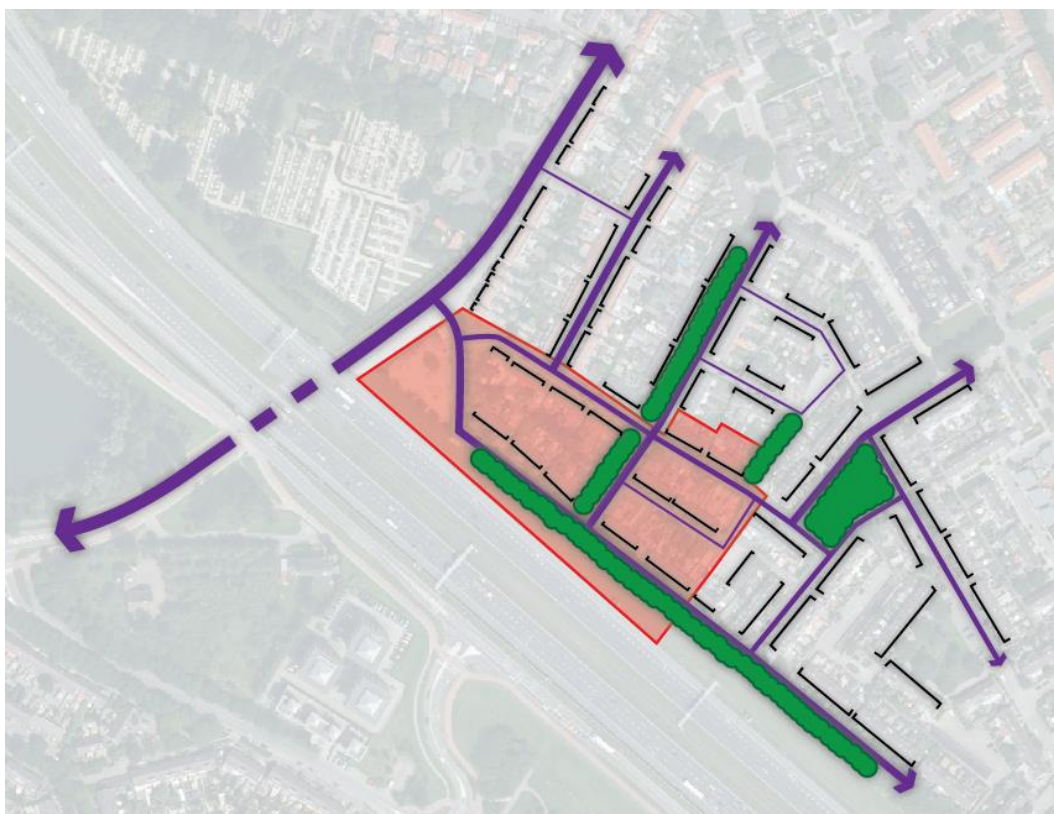
In het gebied zijn vooral rijenwoningen aanwezig (rijen van 4 en 5 woningen), bestaande uit twee bouwlagen met een zadeldak. De twee-onder-een-kap woning aan de Mr. M.C. van Hallstraat (nr. 1 en 3) vormt hierop een uitzondering. De rijenwoningen worden gesloopt en betrokken in de herstructureringsplannen voor de Wilhelminastraat e.o. De twee-onder-een-kap woning wordt in het nieuwe stedenbouwkundigplan opgenomen en ingepast.

De verkeersontsluitingsstructuur in en nabij het plangebied is duidelijk en overzichtelijk. In oost-westelijke richting worden de woningen ontsloten door de Mr. M.C. van Hallstraat / Irenestraat en de Wilhelminastraat. In noord-zuidelijke richting vindt de ontsluiting vooral via de Van den Brinkstraat, M.E. Hartmanstraat en de Burg. Jonkheer Hoeufftlaan. Laatste is een belangrijke wijkontsluitingsweg en vormt een doorgaande verbinding met het centrum van Vianen en de wijk Zederik. In het zuiden loopt deze weg onder de rijksweg A2 door en gaat over in de Helsdingse Achterweg.

Grenzend in het oosten van het gebied ligt een parkeerplaats, inclusief een aantal garageboxen, die momenteel wordt ontsloten door de Beatrixstraat. De parkeerplaats grenst aan de achtererven van de woningen aan de Willem Alexanderstraat.

Ten zuiden van de Wilhelminastraat is een groenstrook met diverse bomen aanwezig. Ook een smalle waterloop behoort tot deze groenstructuur. Deze groenstrook loopt tot aan de rijksweg A2. Ook diverse plantsoenen en groene bermen met bomenrijen nabij het plangebied, zoals aan de Verduinstraat en Van den Brinkstraat, bepalen het beeld.

Met uitzondering van de begraafplaats aan de westzijde van de Burg. Jonkheer Hoeufftlaan, zijn er in de nabije omgeving van het plangebied geen andere functies dan wonen, verkeer en groen aanwezig.



Structuur op hoofdlijnen

3. BELEIDSKADER

Op rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau is veel beleid geformuleerd dat voor het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan van belang is. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR vervangt een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, doormiddel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Het roer om

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet'). Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein. Concreet betekent dit dat onder meer de nationale landschappen worden geschrapt en de bescherming van deze gebieden wordt overgedragen aan de provincies.

Het Rijk versterkt bovendien de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Noordvleugel en Zuidvleugel) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Rijksdoelen en nationale belangen

Het Rijk heeft in de SVIR drie doelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Het Rijk benoemt in de SVIR 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. Het betreft de volgende belangen:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kader voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Bij dit laatste belang gaat het onder meer om het vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen, wat nodig is om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen.

Relatie met het plangebied

Met de ontwikkelingen het plangebied, het planologisch mogelijk maken van een nieuwe woningbouwontwikkeling, zijn geen nationale belangen in het geding. Het gebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied en buiten de

ecologische hoofdstructuur. Ook heeft de beoogde planontwikkeling geen invloed op het (rijks)wegennet aangezien de rijksweg A2 in het voorliggende plan ongewijzigd blijft. Daarbij wordt de nodige aandacht geschonken aan de bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. In dit kader wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van de plantoelichting.

Tot slot wordt opgemerkt dat met het voorliggende bestemmingsplan recht gedaan wordt aan belang 13: een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Bij de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan wordt de wettelijk voorgeschreven procedure gevolgd. Daarmee is een zorgvuldige afweging van belangen en transparante besluitvorming geborgd en wordt voldaan aan belang 13.

Waterbeleid

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

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet een Waterparagraaf worden opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Archeologie

Nederland heeft als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. Om behoud van het bodemarchief te realiseren wordt in het Verdrag aangegeven dat het archeologisch belang zo vroeg mogelijk tijdens, of zelfs voorafgaand aan processen van ruimtelijke plan- en besluitvorming dient te worden meegewogen. Hiertoe dient de Nederlandse overheid waarborgen te creëren voor stelselmatig overleg tussen archeologen, stedenbouwkundigen en planologen. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten en bij de aanwezigheid hiervan zouden meer beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

Het Verdrag van Valetta heeft in Nederland geleid tot een ingrijpende wijziging van de Monumentenwet 1988, die met de inwerkingtreding van de

Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) op 1 september 2007 van kracht is geworden.

Archeologische taken en verplichtingen, die voortvloeien uit de Monumentenwet 1988 (art. 38a en verder), liggen vanaf die datum bij de gemeenten. Van hen wordt verwacht dat zij een archeologisch beleid met bijbehorende instrumenten ontwikkelen. De belangrijkste verplichting ingevolge de Wamz is dat de gemeenteraad bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

In paragraaf 3.4 en 5.9 wordt hier nader op ingegaan.

Overige wettelijke kaders

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, de Flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc.. Ook op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028.

Daarbij wordt aangegeven welke doelstellingen het provinciaal beleid heeft, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe de provincie dit beleid gaat uitvoeren. Met betrekking tot dit laatste speelt ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (zie hierna) een belangrijke rol.

De PRS heeft als doelstelling om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. De provincie met een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. Deze uitgangspositie rust op drie pijlers, te weten:

- Utrecht ligt centraal, vanwege de centrale ligging is de provincie een aantrekkelijke vestigingsplaats voor wonen en werken;
- Utrecht heeft aantrekkelijke steden en landschappen, de rijke schakering van woon-, werk en natuurgebieden op korte afstand van elkaar zorgt voor een aantrekkelijke schaal van de leefomgeving;
- Utrecht is sterk in kennis en cultuur, inwoners hebben een relatief hoog opleidingsniveau en er zijn kansen voor een bloeiende kenniseconomie.

De provincie wil de kracht van de regio verder ontwikkelen. De provincie Utrecht blijft alleen een sterke regio als het aantrekkelijk is en blijft om te wonen, werken en recreëren. Het beleid is erop gericht deze aantrekkelijkheid te ontwikkelen. Voor het op te stellen bestemmingsplan zijn daarbij de beleidsaspecten een duurzame leefomgeving en vitale dorpen en steden van belang.

Algemene beleidslijn verstedelijking

Het verstedelijkingsbeleid is gestoeld op het voorgaande provinciale beleid en ambieert vitale dorpen en steden binnen de rode contouren.

De provincie richt zich daarbij primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims.

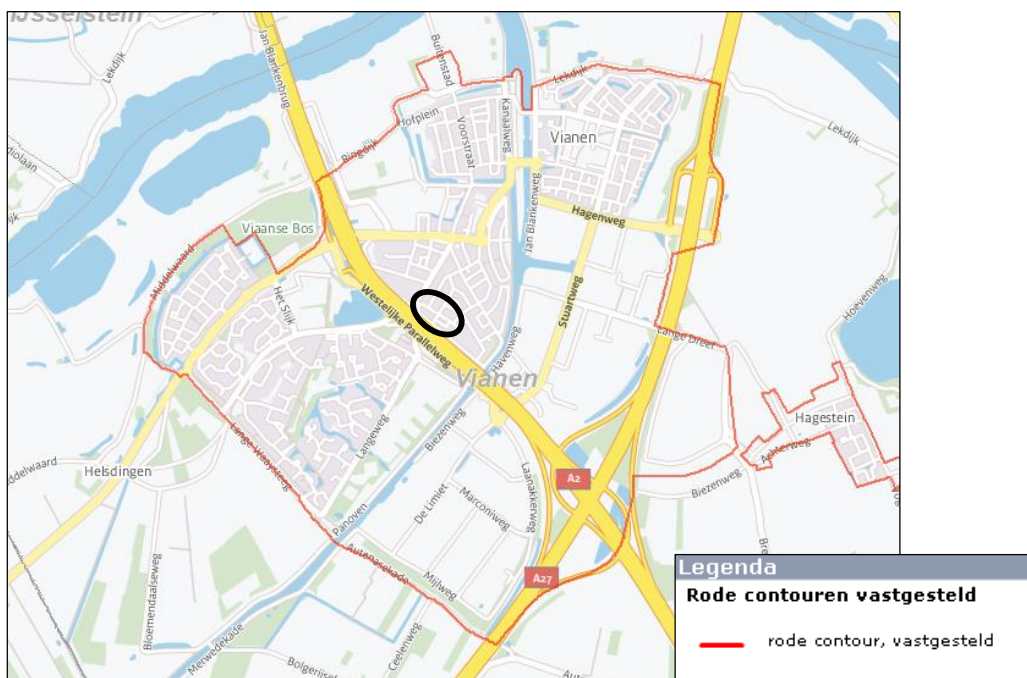
Stedelijk gebied en rode contouren

De provincie maakt in het ruimtelijk beleid gebruik van rode contouren als begrenzing van het stedelijk gebied. Dit is een belangrijk instrument: het draagt bij aan het handhaven van de kwaliteit van het landelijk gebied en ondersteunt het realiseren van de binnenstedelijke ambities. Binnen de rode contour hebben gemeenten beleidsvrijheid, met inachtneming van de in de PRV opgenomen algemene regels.

Bij de verdere uitwerking van het ruimtelijke beleid wordt vooral ingezet op een binnenstedelijke ontwikkeling. Zo dient de woningbouwopgave binnenstedelijk te worden gerealiseerd. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.

Het plangebied ligt binnen de rode bebouwingscontour (zie bijgaande figuur). Verdere verstedelijking binnen deze contour is mogelijk.

In de PRS wordt voor de totale gemeente Vianen uitgegaan van een woningbouwprogramma van 2.150 woningen. Hiervan kunnen 650 woningen binnen de rode contouren worden gerealiseerd. Het voorliggende bestemmingsplan past daarmee binnen het beleid, zoals uiteengezet in de PRS.



Situering rode contour voor de kern Woerden, onderdeel van de kaart 'wonen en werken' uit de PRS (bron: interactieve kaart, Provincie Utrecht)

Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013

Gelijktijdig met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 vastgesteld. Het doel van de verordening (PRV) is om een aantal provinciale belangen uit de PRS te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de PRV worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Deze provinciale belangen hebben betrekking op de drie pijlers van het ruimtelijk beleid uit de PRS, en luiden als volgt:

Pijler duurzame leefomgeving

1. Ontwikkelen van een robuust en duurzaam bodem- en watersysteem en een waterveilige provincie.
2. Behoud van strategische watervoorraden.
3. Ruimte voor duurzame energiebronnen.
4. Anticiperen op de langetermijneffecten van klimaatverandering.
5. Behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het landschap.
6. Behouden en ontwikkelen van de kwaliteit van de cultuurhistorische hoofdstructuur en de aardkundige waarden.

Pijler vitale dorpen en steden

1. Realiseren van voldoende en op de behoefte aansluitend woningaanbod, met een accent op binnenstedelijke ontwikkeling.
2. Een vitale en innovatieve regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden.
3. Optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte.
4. Een goede bereikbaarheid voor woon-, werk en vrijetijdsverkeer

Pijler landelijk gebied met kwaliteit

1. Uitnodigende stadlandzones die stad en land verbinden en bijdragen aan de kwaliteit van het binnenstedelijk leefmilieu.
2. Behouden en ontwikkelen van een vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden.
3. Een economisch vitale en duurzame landbouwsector.
4. Behouden en ontwikkelen van de mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding (recreatie en toerisme).
5. Behouden van gebieden waar rust en stilte kan worden ervaren.

De pijlers uit de PRV zijn onderverdeeld in 10 thema's (paragrafen):

1. Bodem;
2. Water;
3. Energie;
4. Cultureel erfgoed;
5. Wonen;
6. Werken;
7. Verkeer en Vervoer;
8. Landelijk gebied;
9. Landschap;
10. Recreatie;

Voor de thema's 'Cultureel erfgoed', 'Wonen' en 'Verkeer en Vervoer' hebben betrekking op het plangebied en bijbehorende nieuwe ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan.

Cultureel erfgoed

Met betrekking tot het aspect 'Cultureel erfgoed' betekent dit dat onder meer aangegeven moet worden hoe de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waardevolle structuren, alsmede archeologische waarden in het plan worden beschermd. In dit kader wordt aangesloten bij het gemeentelijk archeologiebeleid en is het beschermingsregime daarop afgestemd. Zie hiervoor ook paragraaf 5.7 en 5.8.

Wonen

Als een locatie is aangewezen als 'Stedelijk gebied' betekent dit dat de focus ligt op inbreiding boven uitbreiding (zie ook provinciale structuurvisie). Daarmee past de beoogde ontwikkeling binnen het provinciale beleid.

Verkeer en Vervoer

Belangrijk onderdeel van het thema 'Verkeer en Vervoer' is een zogenaamde 'Mobiliteitstoets'. Dit betekent dat de toelichting op een bestemmingsplan, waarin ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, een beschrijving bevat van het aantal verplaatsingen die de ruimtelijke ontwikkeling tot gevolg heeft. In hoofdstuk 4 van deze plandoelichting wordt nader ingegaan op de verkeersbewegingen als gevolg van de beoogde herstructurering van het terrein 'Wilhelminastraat e.o.'.

Provinciaal Waterplan 2010-2015

Het Waterplan 2010-2015 van de provincie Utrecht omvat het beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie Utrecht voor de periode 2010-2015. Met dit plan, door Provinciale Staten op 23 november 2009 vastgesteld, voldoet de provincie aan de verplichting van de Waterwet om voor een periode van zes jaar een regionaal waterplan op te stellen. Het vervangt het Waterhuishoudingsplan 2005-2010, dat hiermee vervalt.

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 bevat geen specifieke informatie over de gemeente Vianen. Wel is van de verschillende kaarten die zijn opgenomen in het Waterplan informatie af te leiden. Hieruit blijkt onder meer dat het plangebied niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied ligt.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011

Het Provinciaal Milieubeleidsplan, kortweg PMP, beschrijft het provinciale milieubeleid tot en met 2011 en biedt een doorkijk voor de middellange termijn.

Onderwerpen die in het PMP centraal staan zijn luchtkwaliteit, hinder (geur, geluid en licht), externe veiligheid, bodem en grondwater.

In het plan wordt meer dan voorheen aandacht besteed aan de toekomstbestendigheid; duurzame ontwikkeling, energie, klimaat en nuttige toepassing van afval. De provincie geeft daarbij aan dat de afgelopen jaren, en naar verwachting ook de komende jaren, het brede milieubeleid een snelle groei zal doormaken in zowel de uitvoering als de ontwikkeling en innovatie.

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

3.3 Regionaal beleid

Bestuur Regio Utrecht

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

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

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

Waterbeheerplan 2010-2015

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland' bepalend voor het waterbeleid binnen het waterschap Rivierenland. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. De geboden geven de verplichtingen aan om deze waterstaatswerken in stand te houden. De verboden betreffen die handelingen en gedragingen die in principe onwenselijk zijn voor de constructie of de functie van watergangen en waterkeringen. Van alle verboden werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, kan ontheffing worden aangevraagd. Duidelijke en vastgestelde uitgangspunten hierbij zijn geformuleerd en vastgelegd in beleidsregels. Initiatieven voor (bouw)werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden hieraan getoetst.

3.4 Gemeentelijk Beleid

Toekomstvisie 2025 Vianen

Onlangs (2013) heeft de gemeente Vianen samen met de bevolking een strategische toekomstvisie ontwikkeld. In deze toekomstvisie is een gewenst en realistisch beeld opgenomen van de toekomst op het gebied van wonen, werken, voorzieningen, onderwijs, recreatie, sport en cultuur.

Bij de ontwikkeling van de visie is de gehele Viaanse gemeenschap betrokken: de raadsleden, het college van burgemeester en wethouders, inwoners, vertegenwoordigers van maatschappelijke en culturele instellingen, de middenstand, het bedrijfs- en verenigingsleven. Daarmee is de visie 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 visie is richtinggevend, beknopt, feitelijk en biedt een duidelijk kader om krachtig en praktisch invulling te geven aan de opgaven die op de gemeente en de regio afkomen.

De toekomstvisie stelt de leefbaarheid en vitaliteit van de woonkernen centraal, met beschikbaarheid van woningen, adequate voorzieningen als scholen en openbaar vervoer en een activerend sociaal beleid.

In de toekomstvisie is wonen 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.

Eén van de hoofdkeuzes is dan ook dat 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.

Het doel voor het aspect wonen moet volgens de toekomstvisie dan ook zijn: Het accommoderen van langjarige blijvende lichte groei van de bevolking door (ver)nieuwbouw en inbreidingsprojecten.

Verder dient de gemeente zich volgens de Toekomstvisie onder meer te richten op Regie op participatie, allianties en arrangementen. Participatie door burgers, bedrijven en organisaties is gewenst om meer zaken te kunnen realiseren waar de gemeente zelf geen of onvoldoende mogelijkheden of middelen voor heeft of invloed op kan uitoefenen.

Eén van de hoofdopdrachten volgens de Toekomstvisie is de voorbereiding van een herijking van de Woonvisie door de gemeente op basis van evaluatie, analyses, verkenning en toetsing.

Structuurvisie Vianen

De gemeenteraad van Vianen heeft op 4 december 2012 de Structuurvisie Vianen vastgesteld. Deze structuurvisie begint niet opnieuw, maar vormt de actualisatie van de Structuurvisie Vianen 2015. Hoewel er enkele nieuwe ontwikkelingen spelen en de realisatie van de nieuwe wijk Hoef en Haag naar voren is gehaald, borduurt de visie op veel andere aspecten voort op de structuurvisie uit 2005. De grote lijn van de gemeentelijke ontwikkelingsstrategie is niet veranderd.

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.



Kaartuitsnede Structuurvisie. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voorzieningen en leefbaarheid

Vianen vormt de hoofdkern van de gemeente met het grootste voorzieningenniveau. Hier zijn onder ander niet-dagelijkse-voorzieningen en grootschalige accommodatie te vinden. In de stad wordt het voorzieningenniveau afgestemd op een inwonertal van minimaal 21.000. Er wordt een spreiding van voorzieningen over de wijken nagestreefd, aansluitend op de bestaande voorzieningenstructuur.

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

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

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.

In de gemeente Vianen treedt zoals op veel plaatsen in Nederland gezinsverdunding op (huishoudens worden gemiddeld kleiner / het aantal bewoners per woning lager). Volgens de Regionale Woningmarktmonitor 2010 (hierna: RWM10) en die van het CBS is de trend dat deze gezinsverdunding doorzet tot 2030. De gezinsverdunding zorgt ervoor dat zelfs voor het gelijk houden van het inwoneraantal al gebouwd zal moeten worden. Op 1 januari 2011 had de gemeente 19.637 inwoners. Bij een bevolkingsgroei naar minimaal 21.000 inwoners is de woningbouwopgave vanzelfsprekend groter.

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, verdeeld over 650 woningen binnen de rode contouren (onder meer in de projecten Helsdingen, Sluiseiland en Vijfheerenlanden en (maximaal) 1.500 woningen buiten de rode contouren (op de locatie Hoef en Haag). Bovendien kunnen in Hoef en Haag na de PRS-periode (na 2028) vervolgens nog eens 300 woningen worden gerealiseerd. Het stedelijk programma in de gemeente - zoals dat door de Provincie Utrecht wordt aangehouden - is in Vianen al volledig ingevuld met concrete initiatieven. 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/'verstening' in principe niet wenselijk (zie hieronder bij "Inbreiding versus uitbreiding").

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.

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.

Daarbij is de Wilhelminastraat in de structuurvisie aangewezen als herstructureringslocatie (zie de structuurvisiekaart) waar de 50 bestaande woningen worden vervangen door een groter aantal nieuwe woningen in een nieuwe stedenbouwkundige opzet. Deze ontwikkeling past in het gemeentelijke beleid: "inbreiding voor uitbreiding". Door binnenstedelijk te verdichten kan de druk op het landelijk gebied worden verminderd. Bovendien is er steeds meer vraag naar binnenstedelijk wonen en 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.

Woonvisie 2005-2009 en Herijking Woonvisie 2005-2009

In de woonvisie van de gemeente Vianen (vastgesteld op 28 april 2005) zijn de hoofdlijnen van het gemeentelijk woonbeleid beschreven voor een periode van vijf jaar: 2005 tot en met 2009. Het plan is in 2010 geactualiseerd middels de Nota Herijking Woonvisie 2005-2009 (zie verderop in deze paragraaf).

Belangrijk punt in de woonvisie is het streven het huidige voorzieningenniveau te behouden, door een groei van het aantal inwoners (tot 21.000 in 2015). Voor een goede evenwichtige bevolkingssamenstelling is het belangrijk om jongeren en middengroepen vast te houden. Om deze doelstelling te realiseren is een grote, ambitieuze bouwtaakstelling nodig. Per jaar zullen gemiddeld 100 woningen aan de voorraad moeten worden toegevoegd.

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

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

In de woonvisie zijn diverse uitvoeringsmaatregelen opgenomen. Diverse partijen spelen daarin een belangrijke rol, waaronder niet in de laatste plaats de woningbouwvereniging Lekstede Wonen (voorheen Volksbelang).

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 in 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.

Uitvoeringsmaatregelen herijking 2009

1. Met behulp van een programmamanager de ambities uit het rapport "De weg naar Woonservicezones..." concreet maken.
2. Aansluiten bij het provinciale programma "Uw huis, uw toekomst" over de toegankelijkheid van woningen en onderzoek doen naar de mogelijkheid van een systeem van "zachte" leningen voor het opplussen van woningen.
3. Bij de (her)ontwikkeling van woningbouwprojecten uit gaan van 30% voor seniorenhuisvesting.
4. In de kleine kernen de mogelijkheid onderzoeken van de combinatie senioren- en jongerenhuisvesting in de voor hen geschikte woningtypes.
5. Bij de bouw van appartementen uit gaan van woningen, die voldoen aan de criteria van een nultredenwoning.
6. Bij de bouw van eengezinswoningen uit gaan van woningen, die voldoen aan de criteria van aanpasbaar bouwen.
7. De combinatie van wonen, zorg- én dienstverlening is bij het onderzoek naar de differentiatie van de nieuwbouwwoningcomplexen leidraad.
8. Bij de huisvesting van statushouders focussen op de toewijzing van de meest geschikte woning.
9. Onderzoeken of "wonen boven winkels" de mogelijkheden van het wonen op kamers kan vergroten.
10. Onderzoeken of leegstaande bedrijfs- en kantooruimten in of nabij de bewoonde omgeving alsmede vrijkomende agrarische bebouwing geschikt te maken is voor het wonen als woongroep of als appartementencomplex (eventueel met wooneenheden) voor jongeren.

11. Bij de (her)ontwikkeling van woningbouwprojecten uit gaan van 20% voor jongerenhuisvesting.
12. Samen met Lekstede Wonen het concept Koopgarant blijven inzetten en de varianten voor goedkoop bouwen onderzoeken, zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en Co-ontwikkeling, het corporatie alternatief voor particulier opdrachtgeverschap.
13. In het najaar van 2009 starten Lekstede Wonen en gemeente besprekingen ten behoeve van nieuwe prestatieafspraken.
14. Op grond van de Verordening VROM Starterslening Vianen de verkoop van goedkopere woningen stimuleren door het verstrekken van startersleningen aan ingezetenen van de provincie Utrecht.
15. Differentiatie én variatie zullen leidende begrippen zijn bij de ontwikkeling van nieuwe en bestaande woonlocaties.
16. Gemeente en Lekstede Wonen onderzoeken samen of Lokaal Maatwerk ingezet kan worden voor de wijk Monnikenhof.
17. Bij de formulering van nieuwe Prestatieafspraken tussen gemeente en Lekstede Wonen rekening houden met de inhoud van de Regionale Prestatieafspraken.

Met name de punten 3, 5, 6, 11 tot en met 15 worden door het onderhavige bouwplan nagestreefd. De voorgenomen ontwikkeling sluit daarmee naadloos aan op de visie op het wonen van de gemeente Vianen anno 2010.

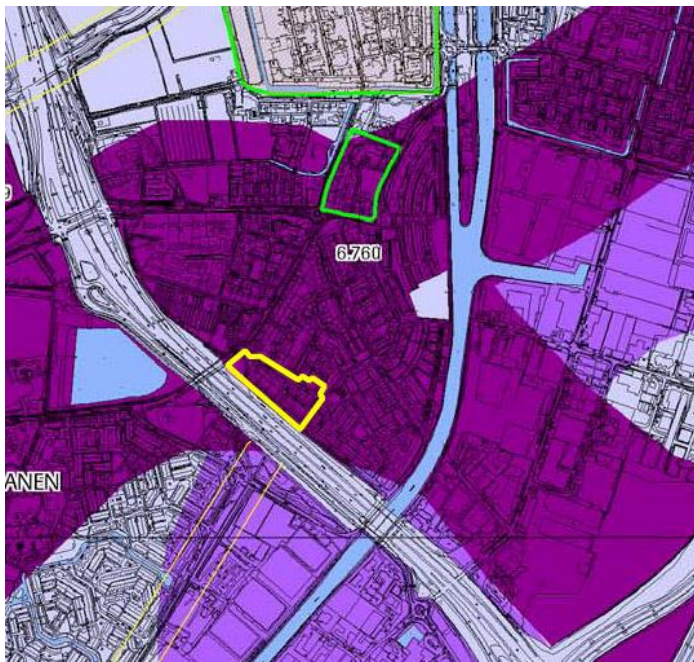
Gemeentelijk archeologiebeleid

In opdracht van de gemeente Vianen heeft ADC Heritage samen met ADC ArcheoProjecten een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart vervaardigd voor de gemeente Vianen. De Archeologische Beleidskaart is in 2007 vastgesteld door de gemeenteraad. Deze kaart met bijbehorende rapportage wordt als onderlegger gebruikt voor het opstellen van bestemmingsplannen.

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

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

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



Legenda

Archeologische verwachting

■ Hoog, resten ondieper dan 1,5m beneden maaiveld of diepteligging onbekend

■ Middelhoog, resten ondieper dan 1,5m beneden maaiveld

■ Middelhoog, resten dieper dan 1,5m beneden maaiveld

■ Laag, resten ondieper dan 1,5m beneden maaiveld

Bekende waarden

■ 6760 AMK - terrein, niet wettelijk beschermd met monumentnummer

Uitsnede ABK, inclusief ligging plangebied

Het plangebied ligt in het geheel in een gebied met een 'hoge archeologische verwachting'. Concreet betekent dit dat voor bodemingrepen beneden de bouwvoor (0,30 m-Mv) nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. In paragraaf 5.9 van deze plantoelichting wordt hier nader op ingegaan.

Welstandsnota

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

In de welstandsnota maken de huidige gronden van het gebied Wilhelminastraat e.o. deel uit van een gebied waar een 'gewoon' welstandsregime geldt.

Verkeersveiligheidsplan

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

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

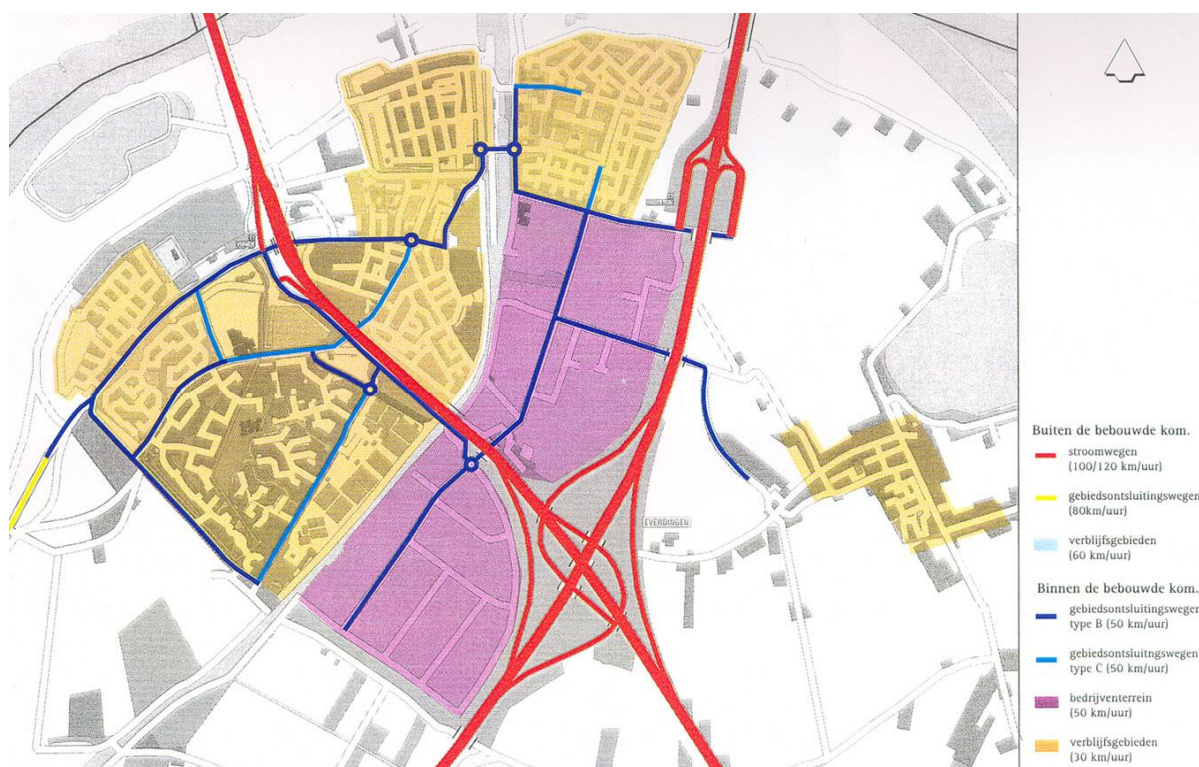
- stroomwegen;

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

Het gehele plangebied Wilhelminastraat e.o. is aangewezen als een 'verblijfsgebied'. Dit betekent onder andere een maximumsnelheid van 30 km/u en diverse verkeersremmers.

De in het zuiden aangrenzende rijksweg A2 is een zogenaamde stroomweg (100 / 120 km/u).

De in het westen gelegen Burg. Jonkheer Hoeufftlaan, met in het verlengde de Helsdingse Achterweg, is aangewezen als een gebiedsontsluitingsweg type C. Zij dienen voornamelijk voor de ontsluiting van een aantal woongebieden. De huidige vormgeving voldoet grotendeels aan de eisen van dergelijke wegen (rijbaan met fietsstroken, verkeersintensiteit de tussen de 3.000-6.000 mvt/etm., maximumsnelheid 50 km/u, parkeren langs weg in



Wegencategorisering

Bron: Verkeersveiligheidsplan gemeente Vianen, Goudappel Coffeng

parkeerhavens).

De Burg. Jonkheer Hoeufftlaan sluit in het noorden aan op de Prins Bernhardstraat en Aime Bonnastraat. Beiden betreffen zogenaamde gebiedsontsluitingswegen (cat. B, 50 km/u). Deze wegen spelen gezien de bijbehorende verkeersintensiteit, vormgeving, functie en gebruik een belangrijke rol bij de totale verkeersstructuur van de kern Vianen. Deze wegen zorgen bovendien voor een verbinding tussen de woon- en werkgebieden enerzijds en de regionale ontsluitingsstructuur anderzijds. Daarnaast maken ze deel uit van de openbaar-vervoerstructuur.

Waterplan Vianen

De gemeente Vianen heeft samen met Waterschap Rivierenland een stedelijk waterplan opgesteld voor de kernen Vianen, Everdingen, Hagestein en Zijderveld. Uitgangspunt hierbij is het streven naar een watersysteem van voldoende kwaliteit met een aantrekkelijke uitstraling. Het gemeentelijk waterplan voor Vianen is het eind 2009 goedgekeurd door de gemeenteraad. Het waterplan beschrijft maatregelen die tot en met 2014 worden uitgevoerd.

Voorbeelden van voorgestelde maatregelen zijn:

- Aanleg van natuurvriendelijke oevers, waarbij de inrichting wordt afgestemd op de omgeving.
- Verbeteren doorstroming watergangen door het verruimen van duikers en sloten.
- In beeld brengen van kwellocaties.
- Verbeteren van het opvangen en verwijderen van kroos en drijfvuil.
- Aanleggen van extra waterberging in polder Hoef en Haag.

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

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

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

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

Prostitutiebeleid

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

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

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

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

Duurzaam bouwen en energie

De (landelijke) overheid stimuleert duurzaam bouwen door steeds strengere eisen te stellen aan de energieprestatie van gebouwen. Zij streeft naar het energieneutraal bouwen in 2020. Naast wettelijke eisen stimuleren veel gemeenten duurzaam bouwen door gemeentelijk beleid op te stellen.

In dit kader heeft het college van burgemeester en wethouders van Vianen op 13 februari 2008 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. Gebouwontwerpen 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. De EPC wordt in het Bouwbesluit vastgelegd. Vanaf 1 januari 2011 geldt er een EPC van 0,6.

In 2013 geldt vanuit het Bouwbesluit bovendien de verplichting om bij de aanvraag omgevingsvergunning Bouwen een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van een gebouw (MPG). De verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m². De initiatiefnemer kan op twee manieren aantonen te voldoen aan het Bouwbesluit:

- zelf documenten aanleveren waarmee aangetoond wordt dat voldaan is aan het Bouwbesluit;
- het aanleveren van een Stichting Bouwkwaliiteit bewijs MPG, hetgeen voldoende bewijs is dat voldaan is aan het Bouwbesluit.

Milieu

In september 2011 heeft de gemeenteraad van Vianen de Geluidsnota 2011 - 2016, het Beleidskader Bodem en de Luchtnota Vianen 2011 - 2016 vastgesteld. Met deze nota's maakt de gemeente duidelijk hoe er binnen de

gemeentegrenzen in de komende jaren gewerkt wordt aan verbetering van de luchtkwaliteit, vermindering van geluidshinder en bescherming van de bodem. Het beleid in deze nota's is in hoofdstuk 5 afgewogen.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Algemeen

Woningbouwvereniging LEKSTEDewonen is voornemens haar woningen in complex Wilhelminastraat e.o. te slopen. Gebleken is dat het opknappen van deze vroeg-naoorlogse huizen niet haalbaar is. Het gaat in totaal om 52 woningen aan de Beatrixstraat, Irenestraat, Van Hallstraat en Wilhelminastraat (de 2-onder-1-kap Mr. M.C. van Hallstraat 1-3 wordt niet gesloopt maar is wel in het plan geïntegreerd). Voor de 50 gesloopte woningen worden 70 woningen terug gebouwd, zowel diverse typen eengezinswoningen (huur en koop), alsook appartementen.

Hiervoor is in opdracht van LEKSTEDewonen een stedenbouwkundig (verkavelings)plan opgesteld (Derks Stedebouw b.v., juni 2012) waarin wordt uitgegaan van:

- 24 appartementen, geschikt voor senioren en te voldoen aan woonkeur in het sociale huursegment;
- 24 eengezinswoningen, kwalitatief hoogwaardig, in het sociale huursegment (inclusief de 2 bestaande woningen).
- 14 eengezinswoningen voor starters in het sociale koopsegment;
- 10 kwalitatieve hoogwaardige woningen, waarvan 4 met garage in het goedkope koopsegment.
- 6 garages voor de verhuur.

Dit stedenbouwkundig verkavelingsplan van juni 2012 vormde de basis voor het onderhavige bestemmingsplan.

Het geluidonderzoek op basis van deze verkaveling heeft echter uitgewezen dat voor de bouw van het appartementengebouw in de driehoek aan de zijde van de Burg. Jhr. Hoeufftlaan niet kan worden voldaan aan de normen uit de Wet geluidhinder. Voor de appartementen op de verdiepingen kon niet aan de geluidsnormen worden voldaan. Vervolgens is naar oplossingen voor deze geluidsproblematiek gezocht en is een alternatieve verkaveling opgesteld. In deze alternatieve verkaveling zijn er maximaal 6 grondgebonden woningen van maximaal 1 bouwlaag met een kap voorzien in de driehoek aan de zijde van de Burg. Jhr. Hoeufftlaan (het geluidscherm langs de A2 biedt voor de begane grond wel voldoende bescherming). De appartementen in maximaal 3 bouwlagen zijn in de alternatieve verkaveling voorzien aan de Irenelaan.

4.2 Stedenbouwkundige structuur

De buurt in de omgeving van de Wilhelminastraat bestaat hoofdzakelijk uit rijenwoningen met een ingetogen, traditionele architectuur. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk om hier met het nieuwe plan bij aan te sluiten. Net als in de huidige situatie zullen aan de zijde van de A2 (de huidige Wilhelminastraat) rijwoningen gesitueerd worden. Deze straatwoningen, bestaande uit 2 bouwlagen en een kap (incl. verdieping) worden aaneengesloten gebouwd teneinde het geluid van de aangrenzende snelweg zoveel mogelijk te weren. Op twee plaatsen in deze rij wordt een poort toegepast die toegang biedt tot een groen hofje en waar eveneens ruimte is voor parkeerplaatsen.

Een poort bestaat uit 6 woningen. Twee begane grondwoningen aan weerszijden van de poort, daarboven twee woningen op de verdiepingen en nog eens 2 woningen boven de doorgang zelf. Verder biedt de poort ruimte aan 2 inpandige trappenhuizen en bergingen voor de verdiepingwoningen. De groene hofjes zijn aan twee zijden begrensd door rijwoningen en worden middels een hofpoort (visueel) afgesloten van de parkeerplaatsen. In tegenstelling tot de straatwoningen bestaan de hofwoningen uit één laag + kapverdieping, al dan niet uitgevoerd met zolder of vliering. Door gebruik te maken van dakkapellen kan op de 1e verdieping voldoende bruikbare ruimte gecreëerd worden.

Naar aanleiding van de geluidsproblematiek zijn in de driehoek aan de Burg. Jhr. Hoeufftlaan nu 6 grondgebonden woningen met een kap voorzien. Vanwege het wegverkeerslawaaï van de A2 en de Burg. Jhr. Hoeufflaan zijn alle leefruimten hier op de begane grond voorzien. Onder de kap is alleen een zolder mogelijk en in de kap zijn geen dakkapellen toegestaan. In dit gebiedje zal ook de watercompensatie worden gerealiseerd. Langs de Irenestraat zijn nu maximaal 12 appartementen voorzien in ten hoogste 2 bouwlagen met een kap in het middengedeelte. De hoogte van deze appartementen is afgestemd op de hoogte van de eengezinswoningen in de directe omgeving. De aangepaste verkaveling is in april 2013 op een informatieavond met de bewoners en omwonenden besproken.

Architectuur

De architectuur van het nieuwe plan dient zich te voegen binnen de bestaande omgeving. Een heldere traditionele uitstraling in metselwerk dient als basis. Door gebruik te maken van verticale raampartijen, doorlopende kopgevels (tuitgevel), en details zoals daklijsten en raam- / deuroplijstingen dient de gevel uitstraling te krijgen. Puivullingen zijn niet gewenst. Op belangrijke plekken, zoals bij het appartementengebouw of op de openbare koppen/zijgevels van de hofwoningen dient een levendige gevel (grote raampartijen, erkers) toegepast te worden. Ook is bij de poortgebouwen een gevelsprong gewenst om de lange gevellengte te doorbreken. Achtertuinen welke grenzen aan het openbaar gebied worden door toepassing van een hoge haag (al dan niet i.c.m. een tuinmuur) van het openbaar gebied gescheiden. Schuttingen zijn ongewenst.

4.3 Verkeer en parkeren

Mobiliteittoets

Verkeersgeneratie door woningbouw Wilhelminastraat e.o.

Om de (verkeers)effecten van de beoogde nieuwbouw op de omliggende wegen in beeld te brengen is met behulp van CROW-publicatie 317 (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) een prognose gemaakt voor de verkeersgeneratie in motorvoertuigbewegingen per gemiddelde werkdag (mvt/werkdagemaal).

Daarbij wordt voor Vianen uitgegaan van stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk', wat zich in het rekenmodel in publicatie 317 vertaalt in de typering

'Centrum-stedelijk overig en buiten-centrum overig'. Dit levert de volgende aantallen op.

	Mvt/werkdagemaal per woning	Totaal mvt/werkdagemaal
24 appartementen (sociale huursegment)	min. 3,7/max. 4,5	88.8-108
24 eengezinswoningen (sociale huursegment)	5,2-6,0	124.8-144
14 eengezinswoningen (sociale koop segment)	5,2-6,0	72.8-84
10 eengezinswoningen (goedkope koop segment)	5,2-6,0	52-60
Totaal		Min. 337.8 - max. 396

Tabel verkeersintensiteiten (Bron: CROW publicatie 317, p.26 en 27)

Uitgaande van een gangbare jaarlijkse groei van ca. 2% van het autobezit en autogebruik, levert dit voor 2020 een aantal van min. 344,6- max. 403,9 mvt/werkdagemaal op.

De ontsluiting van de Wilhelminastraat e.o. zal net als in de huidige situatie niet via de aangrenzende woonwijk plaatsvinden, maar rechtstreeks naar de Burg. Jhr. Hoeufftlaan gaan. Via deze route is er een goede ontsluiting richting het oude centrum, de rest van Vianen en richting A2 en A27. In het gemeentelijke verkeersveiligheidsplan is de Burg. Jhr. Hoeufftlaan gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg type C; met een intensiteit tussen 3.000 en 6.000 mvt/etmaal. Gelet op de beperkte verkeersgeneratie, waarvan het leeuwendeel bovendien al bestaand is, zijn er geen capaciteitsproblemen te verwachten op de ontsluitingsweg.

Het dubbele kruispunt (afrit A2 - Bentz-Berg - Westelijke Parallelweg - Pr. Bernhardstraat) is één van de drukste kruispunten in Vianen. Dit kruispunt wordt in 2010 heringericht, waardoor de capaciteit en de doorstroming op alle richtingen wordt verbeterd. Ook hier zullen de extra verkeersbewegingen als gevolg van de Wilhelminastraat eenvoudig kunnen worden opgevangen.

Openbaar vervoer

Het plangebied van Wilhelminastraat e.o. is nabij het busstation Lekbrug Oost gelegen; een regionaal busstation van waaruit diverse regionale lijnen van en naar Utrecht rijden. Dit busstation bevindt zich op loopafstand van het plangebied.

Fietsers

Het plangebied zelf zal worden ingericht als een verblijfsgebied met een 30 km-regime om de verkeersveiligheid voor langzaam verkeer te bevorderen.

Langs de belangrijkste ontsluitingsweg in de omgeving, de Burg. Jhr. Hoeufftlaan zijn vrijliggende fietspaden aanwezig.

Parkeren

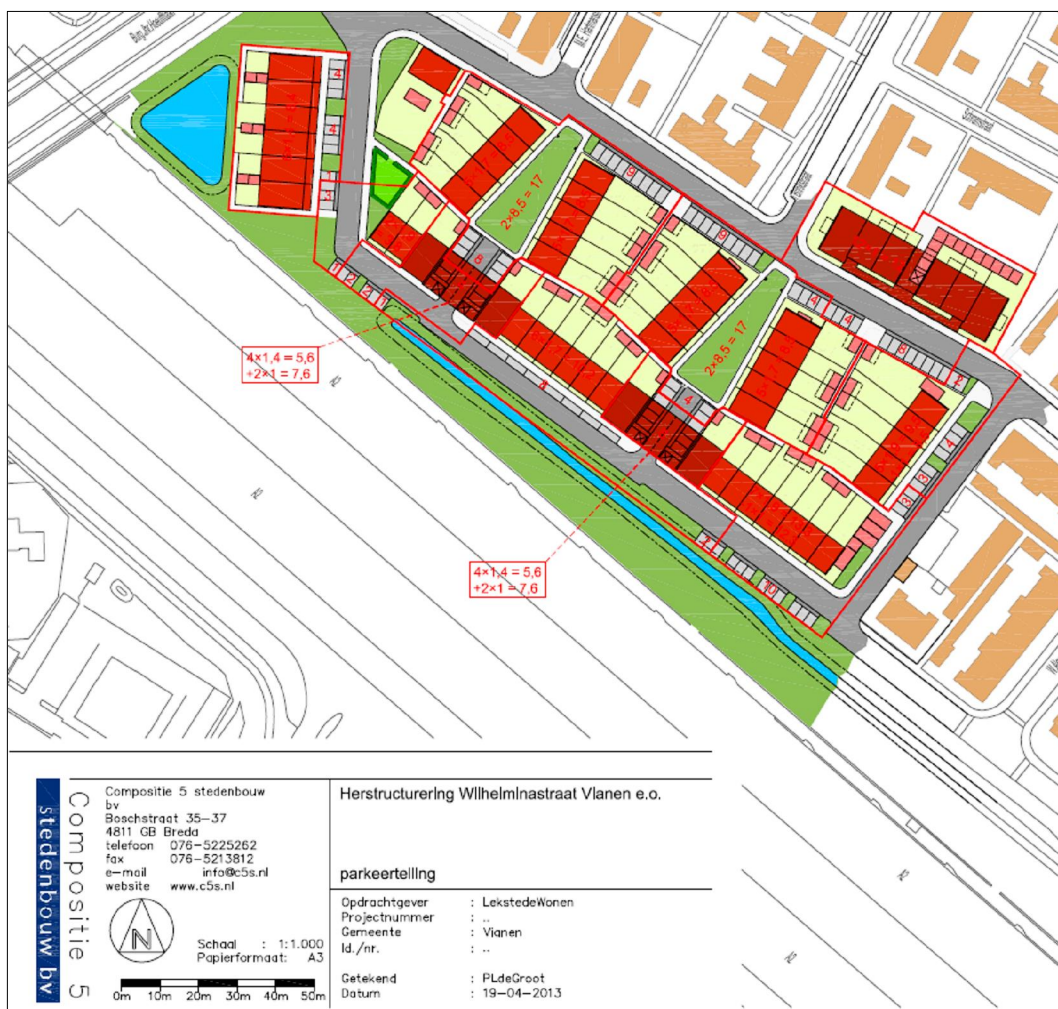
Ook voor het parkeren is gebruik gemaakt van het rekenmodel in publicatie 317 van het CROW. Deze publicatie heeft onlangs de eerdere publicatie 182 van het CROW vervangen. Hoewel de parkeerbalans nog was gebaseerd op de oude CROW normen kan daaruit worden afgeleid dat er voldoende parkeerplaatsen in het plan worden gerealiseerd om de parkeerbehoefte op te vangen. In het vervolgtraject van dit bestemmingsplan, als de deels globale verkaveling verder wordt uitgewerkt en gemotiveerd, zal ook de parkeerbalans worden geactualiseerd.

Op basis van de nieuwe parkeerkencijfers van publicatie 317 dienen in het plangebied ten minste 87 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn.

	p.p. per woningen	Totaal aantal p.p.
24 appartementen (sociale huursegment)	min. 1,0/max. 1,8	24-43.2
24 eengezinswoningen (sociale huursegment)	1,0-1,8	24-43.2
14 eengezinswoningen (sociale koop segment)	1,6-2,4	22.4-33.6
10 eengezinswoningen (goedkope koop segment)	1,6-2,4	16-24
Totaal		Min. 86.4 - max. 144

Tabel parkeerplaatsen (Bron: CROW publicatie 317, p.26 en 27)

Volgens de bijgevoegde parkeertelling voorzien de plannen in 95 parkeerplaatsen. Het plan biedt derhalve voldoende ruimte voor het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen.



Parkeertelling met betrekking tot de herstructurering van het gebied Wilhelminastraat e.o.

5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieuonderwerpen toegelicht. In algemene zin kan worden gesteld dat het een beschrijving in hoofdlijnen betreft. Voor enkele aspecten is verkennend onderzoek verricht.

5.1 Geluid

Normstelling en beleid

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

In het kader van dit bestemmingsplan is uitsluitend het wegverkeerslawaai van belang. Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving geen gezoneerde bedrijventerreinen of spoorwegen.

Wettelijk kader

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

Binnen de geluidszone geldt een voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Hierbij geldt een toetsing per afzonderlijke weg. Bij overschrijding van de voorkeurswaarde moet worden onderzocht of geluidsreducerende maatregelen getroffen kunnen worden, waarbij de volgorde bron- overdracht- en ontvangermaatregelen de voorkeur geniet. Pas als blijkt dat niet aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan kan het college van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde verlenen (ontheffing van de voorkeurswaarde). Hierbij geldt wel een maximale ontheffingswaarde, die afhankelijk is van de specifieke situatie.

Gemeentelijk beleid ten aanzien van hogere waarden Wgh

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

waarom voor een alternatieve oplossing is gekozen. De belangrijkste aspecten hieruit zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel: Voorwaarden uit Beleidsregel hogere waarden

Eis of inspanningsverplichting	Toelichting
Geluidsluwe gevel	De woning heeft ten minste één gevel met een lager (luw) geluidsniveau. Het geluidsniveau op deze gevel is niet hoger dan de voorkeurswaarde voor elk van te onderscheiden geluidsbronnen.(eis)
Indeling woning	De woning heeft per etage minimaal één verblijfsruimte, bijvoorbeeld een woon- of slaapkamer, aan de zijde van de geluidsluwe gevel (inspanningsverplichting).
Buitenruimte	Indien de woning beschikt over één of meer buitenruimten, dan is er minimaal één gelegen aan de geluidsluwe zijde. Indien dit niet mogelijk is dan dient het geluidsniveau op de gevel niet meer dan 5 dB hoger zijn dan bij de geluidsluwe gevel (inspanningsverplichting).
Maximale ontheffingswaarde voor weg- en railverkeerslawaaï	De gemeente verleent voor binnenstedelijke situaties geen hogere waarden hoger dan de voorkeurswaarde plus 10 dB (inspanningsverplichting).
Cumulatie	De initiatiefnemer dient onderzoek te doen naar de effecten van de samenloop van de verschillende geluidsbronnen. Bij de geluidsisolatie van gevels dient rekening gehouden te worden met de cumulatie van alle akoestisch relevante bronnen (ook 30 km/u wegen). Dit dient te gebeuren volgens hoofdstuk 2 van bijlage I van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012, waarbij de gecumuleerde waarden worden omgerekend naar het spectrum van de maatgevende bronsoort (eis);
'Dove' gevels	Dit zijn bouwkundige constructies zonder te openen deuren/ramen (artikel 1b lid 5a en b Wgh). Voor 'dove' gevels zijn geen hogere waarden van toepassing. De aanwezigheid van dove gevels dient zoveel mogelijk te worden voorkomen (inspanningsverplichting). Een woning mag maximaal 2 dove gevels bezitten (eis);
Geluidsabsorberende plafonds bij balkons/loggia's	Bij de aanwezigheid van balkons/loggia's etc. dient onder de balkons geluidsabsorptie worden geplaatst ter voorkoming van ongewenste reflecties op de gevels (eis);
Volumebeleid	Voor grotere (uitbreiding)locaties met minimaal 100 nieuwe woningen mag per type geluidsbron maximaal 15% van de nieuw te bouwen woningen een geluidsniveau hebben dat hoger is dan de voorkeurswaarde (inspanningsverplichting).
Cumulatie	De initiatiefnemer dient onderzoek te doen naar de effecten van de samenloop van de verschillende geluidsbronnen. Bij de geluidsisolatie van gevels dient rekening gehouden te worden met de cumulatie van alle akoestisch relevante bronnen (ook 30 km/u wegen). Dit dient te gebeuren volgens hoofdstuk 2 van bijlage I van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012, waarbij de gecumuleerde waarden worden omgerekend naar het spectrum van de maatgevende bronsoort (eis);

Goede ruimtelijke ordening

Volgens de Wet geluidhinder behoeven wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur niet te worden getoetst, omdat ze geen geluidszone hebben. Toch kan de geluidsbelasting van dergelijke wegen hoger zijn dan de voorkeurswaarde. Vanaf een intensiteit van 1.500 motorvoertuigen per etmaal bij asfaltverharding of 600 motorvoertuigen per etmaal bij klinkerbestrating kan de voorkeurswaarde al worden overschreden. Daarom

moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening de bijdrage van deze wegen worden onderzocht.

Situatie

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

Tabel: *Wegen plangebied*

Weg	breedte geluidszone	Voorkeurswaarde	Maximale ontheffingswaarde (deze is afhankelijk van de specifieke ligging van de woningen)
A2	600 meter	48 dB	53 dB (voor nieuwe woningen) 63 dB (voor bestaande woningen die herbouwd worden)
Westelijke Parallelweg	200 meter	48 dB	63 dB
Burg. J. Hoeufftlaan	200 meter	48 dB	63 dB

Aanpassing van het bouwplan

Bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan is na akoestisch onderzoek en vooroverleg met de Omgevingsdienst van de Regio Utrecht gebleken dat voor het beoogde appartementengebouw in de driehoek aan de zijde van de Burg. Jhr. Hoeufftlaan niet kon worden voldaan aan het gemeentelijke geluidsbeleid.

Daarop is het plan aangepast. Het appartementengebouw ter plaatse is vervangen door maximaal 6 grondgebonden woningen in één bouwlaag en een kap. Langs de Irenestraat, waar eerst nog grondgebonden woningen waren voorzien, zijn nu maximaal 12 appartementen beoogd, in ten hoogste 2 bouwlagen met een kap in het middengedeelte.

Na de aanpassingen van het bouwplan kunnen in het plangebied 50 woningen worden beschouwd als bestaande woningen die worden herbouwd (vervangende nieuwbouw). Het betreft woningen binnen de bestaande bouwvlakken. De overige 20 woningen gelden als nieuwe woningen (zie bijgaande figuur, volgende bladzijde).



Overzicht woonblokken met bouwnummering

Geluidsbelasting binnen het plangebied

Op basis van dit aangepaste bouwplan is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld en is opnieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd door Voortman Ingenieurs. Hierna zijn de samenvatting en conclusies van het akoestische rapport¹ kort aangehaald. Het integrale rapport maakt als bijlage deel uit van dit bestemmingsplan. De uitgangspunten uit het onderzoek zijn akkoord bevonden door de Omgevingsdienst van de Regio Utrecht.

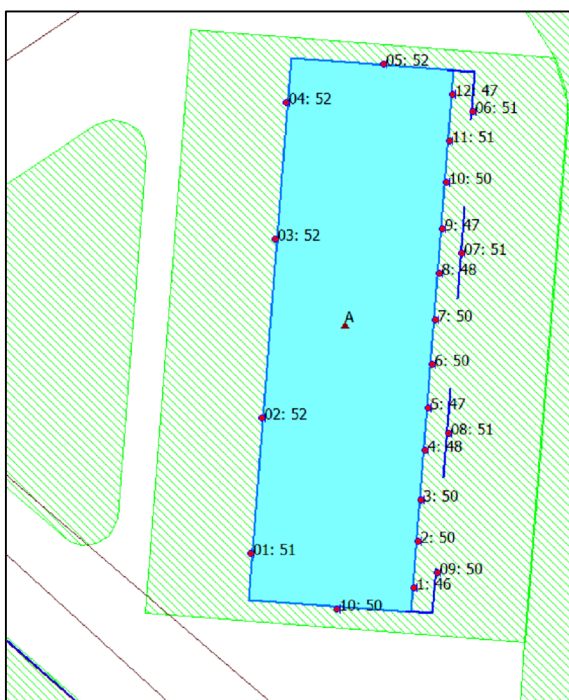
Uit het onderzoek blijkt dat (ten gevolge van de A2) bij alle woningen de voorkeurswaarde wordt overschreden, en bij een aantal woningen de maximale ontheffingswaarde. Ten gevolge van de Burg. J. Hoeufftlaan is bij bouwblok A sprake van een overschrijding van de voorkeurswaarde, maar niet van de maximale ontheffingswaarde.

Volgens het akoestisch onderzoek is het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen (stil wegdek en geluidsschermen) niet doelmatig. Bij de woningen waar de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden, moeten dove gevels worden toegepast.

Om te kunnen voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid zijn extra afschermende voorzieningen bij de woningen noodzakelijk. Deze zijn in het onderzoek uitgewerkt.

¹ Voortman Ingenieurs, Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaï 70 woningen aan de Wilhelminastraat te Vianen, Rijssen, 19 april 2013.

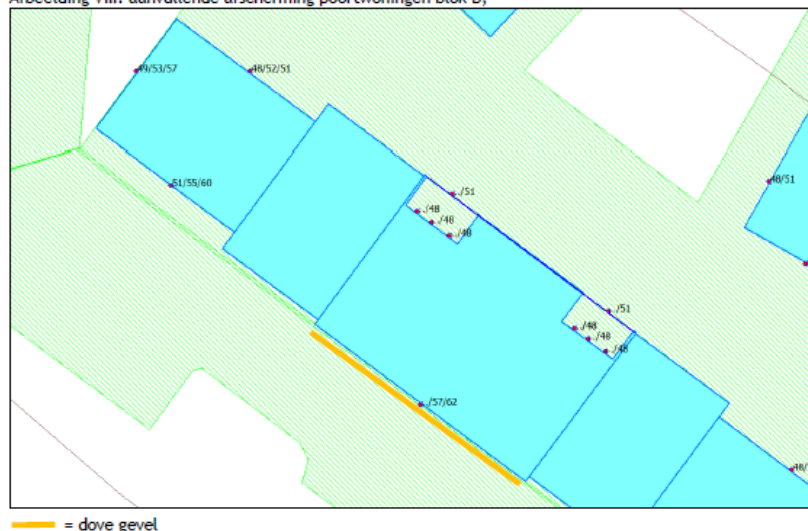
Bij woningblok A zijn afschermdende voorzieningen voorgesteld langs de oostgevel:



Figuur: woningblok A (bron: Akoestisch onderzoek Voortman Ingenieurs, april 2013)

Bij woningblok B is bij de poortwoningen een dove gevel noodzakelijk en moet bij de loggia een gesloten borstwering met een hoogte van 1,80 m boven vloerpeil worden toegepast. In de loggia dient een geluidabsorberend plafond te worden aangebracht om geluidreflectie via het plafond tegen te gaan.

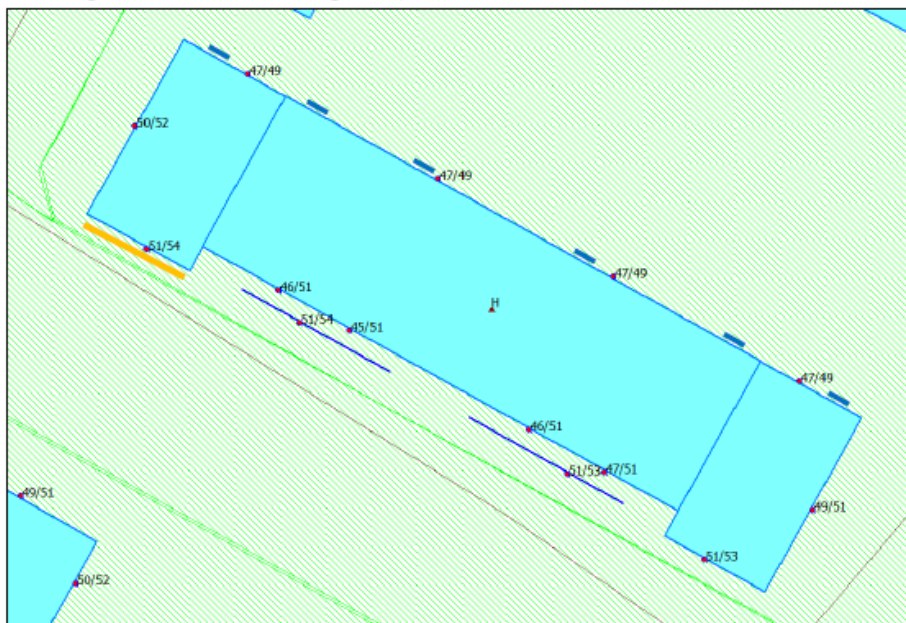
Afbeelding VIII: aanvullende afscherming poortwoningen blok B;



Figuur: woningblok B (bron: Akoestisch onderzoek Voortman Ingenieurs, april 2013)

Voor bouwblok H ten slotte moet een deel van het blok met een dove gevel worden uitgevoerd, en moeten afscherpende voorzieningen worden gerealiseerd.

Afbeelding IX: aanvullende afscherming blok H;



— = dove gevel

Figuur: woningblok H (Bron: Akoestisch onderzoek Voortman Ingenieurs, april 2013)

Te verlenen hogere waarden

Om het bouwplan mogelijk te maken, moet het college van B&W hogere waarden verlenen. Deze zijn hierna weergegeven in de tabel.

Het ontwerp besluit Hogere Waarden is tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gegaan.

Tabel: Aan te vragen hogere grenswaarden t.g.v. wegverkeerslawaai

beoordelingspunt	hoogte [m]	bouwnummer	wegvak	hogere waarde ¹⁾ [dB]	Lcum ²⁾ [dB]	opmerking	
06_A	blok A	1,5	1	A-2	51	54	nieuwbouw
05_A	blok A	1,5	1	Burg.J. Hoeufftlaan	49	56	nieuwbouw
07_A	blok A	1,5	2, 3	A-2	51	53	nieuwbouw
02_A	blok A	1,5	4, 5	A-2	51	55	nieuwbouw
01_A	blok A	1,5	6	A-2	51	54	nieuwbouw
26_B	blok B	6,0	11 ³⁾	A-2	51	54	nieuwbouw
25_B	blok B	6,0	12 ³⁾	A-2	51	54	nieuwbouw
22_B	blok B	6,0	23 ³⁾	A-2	52	54	nieuwbouw
21_B	blok B	6,0	24 ³⁾	A-2	51	53	nieuwbouw
72_A	blok H	1,5	59	A-2	51	52	nieuwbouw
71_A	blok H	1,5	60, 61	A-2	51	53	nieuwbouw
70_A	blok H	1,5	62, 63	A-2	51	53	nieuwbouw
69_A	blok H	1,5	64	A-2	51	53	nieuwbouw
73_B	blok H	4,5	65	A-2	52	54	nieuwbouw
71_B	blok H	4,5	66, 67 ⁴⁾	A-2	51	53	nieuwbouw
70_B	blok H	4,5	68, 69 ⁴⁾	A-2	51	53	nieuwbouw
69_B	blok H	4,5	70	A-2	53	55	nieuwbouw
11_B	blok B	4,5	7,8,10	A-2	55	57	verv. nieuwbouw
11_A	blok B	1,5	9	A-2	51	53	verv. nieuwbouw
13_A	blok B	1,5	13	A-2	50	52	verv. nieuwbouw
13_B	blok B	4,5	14, 15, 16, 17	A-2	54	56	verv. nieuwbouw
14_B	blok B	4,5	18, 19, 20, 22	A-2	54	56	verv. nieuwbouw
14_A	blok B	1,5	21	A-2	50	52	verv. nieuwbouw
16_A	blok B	1,5	25	A-2	49	51	verv. nieuwbouw
16_B	blok B	4,5	26, 27, 28, 29	A-2	53	55	verv. nieuwbouw
17_B	blok B	4,5	30, 31, 32, 33	A-2	54	56	verv. nieuwbouw
36_B	blok C	4,5	34	A-2	53	55	verv. nieuwbouw
34_B	blok C	4,5	35, 36,37	A-2	52	54	verv. nieuwbouw
31_B	blok C	4,5	38	A-2	52	54	verv. nieuwbouw
44_B	blok D	4,5	39	A-2	52	54	verv. nieuwbouw
42_B	blok D	4,5	40, 41, 42	A-2	51	54	verv. nieuwbouw
41_B	blok D	4,5	43	A-2	52	54	verv. nieuwbouw
47_B	blok E	4,5	44	A-2	52	54	verv. nieuwbouw
46_B	blok E	4,5	45, 46,47	A-2	52	54	verv. nieuwbouw
52_B	blok E	4,5	48	A-2	52	54	verv. nieuwbouw
49_B	blok F	4,5	49	A-2	52	54	verv. nieuwbouw
58_B	blok F	4,5	50, 51, 52	A-2	53	55	verv. nieuwbouw
57_B	blok F	4,5	53	A-2	53	55	verv. nieuwbouw
65_B	blok G	4,5	54	A-2	53	55	verv. nieuwbouw
66_B	blok G	4,5	55, 56, 57	A-2	53	55	verv. nieuwbouw
61_B	blok G	4,5	58	A-2	53	56	verv. nieuwbouw

¹⁾ inclusief aftrek artikel 110g Wgh

²⁾ exclusief aftrek artikel 110g Wgh

³⁾ De voorgevels van deze woningen worden doof uitgevoerd. De hogere waarden hebben betrekking op de achtergevel.

⁴⁾ Inclusief toepassing van scherm ter plaatse van voorgevel.

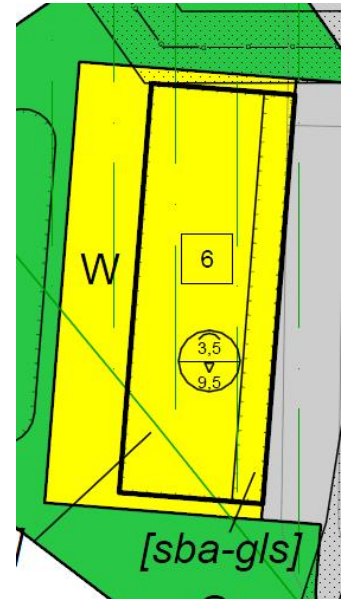
Borging in het bestemmingsplan

Om de specifieke geluidmaatregelen in het bestemmingsplan te borgen zijn deze op de verbeelding aangeduid.

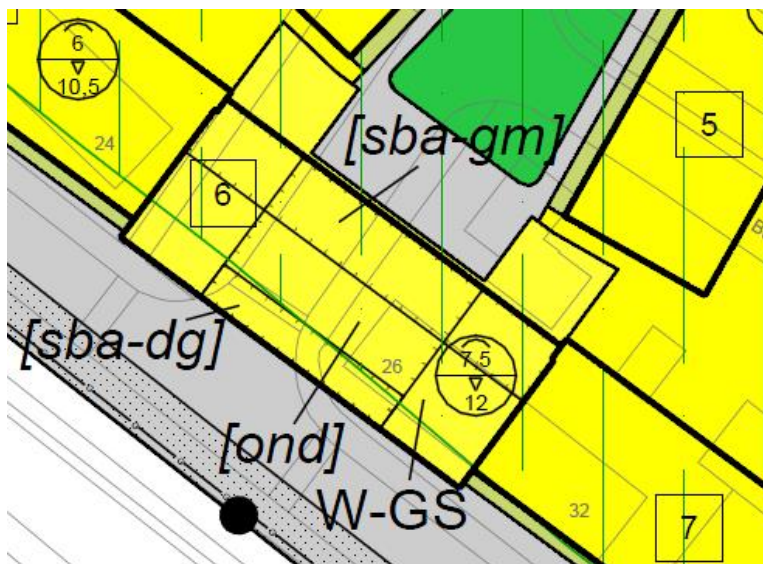
Zo zijn de dove gevels voor woningblok B aangewezen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevels (sba-dg)'.

De geluidwerende glazen schermen voor woningblok A en woningblok H zijn aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding – glazen scherm', [sba-gls].

De 'dove kap' zonder dakkapellen voor woningblok A is aangeduid met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel kap' en de geluidmaatregelen aan de achterzijde van woningblok B (afgeschermd loggia's) met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geluidmaatregelen', [sba-gm]'.



Kaartfragment: uitsnede bestemmingsplan, ter hoogte van woningblok A



Kaartfragment: uitsnede bestemmingsplan, ter hoogte van woningblok B

5.2 Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur en Ministeriële Regelingen. Projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

Veel aspecten van de nieuwe regelgeving worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt, zoals het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM). Sinds de definitieve vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL, zomer 2009) wordt een NIBM-grens gehanteerd van 3%. Dit 3% criterium betekent dat er bijvoorbeeld bij een nieuwe woningbouwlocatie tot 1500 woningen of een kantoorlocatie kleiner dan 100.000 m² (bij 1 ontsluitingsweg) sprake is van NIBM.

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

Grenswaarden

Grenswaarden geven een niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat op een aangegeven tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en waar die kwaliteit reeds aanwezig is, zoveel mogelijk in stand gehouden moet worden. De Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) vermeldt bij de verschillende stoffen en hun grenswaarden een termijn waarop de luchtkwaliteit uiterlijk aan die grenswaarden moet voldoen. Grenswaarden vormen een absolute grens die op termijn niet mag worden overschreden. Een grenswaarde is een resultaatverplichting. Wordt bij een grenswaarde een termijn aangegeven waarop die gerealiseerd moet worden, dan is overschrijding van de grenswaarde tot het genoemde tijdstip nog toegestaan. De grenswaarden dienen als toetsingskader bij het ontwikkelen van beleid, beoordelen van plannen (zoals bestemmingsplannen) en verlenen van vergunningen.

Vanaf 1 juni 2011 geldt voor fijn stof de grenswaarde van 40 µg/m³ lucht als maximaal toelaatbaar jaargemiddelde. Daarnaast is de 24-uurgemiddelde concentratie van 50 µg/m³, die per jaar maximaal 35 keer mag worden overschreden, een belangrijk toetsingscriterium voor bouwinitiatieven. Vanaf 1 januari 2015 geldt voor stikstofdioxide de grenswaarde van 40 µg/m³ lucht als maximaal toelaatbaar jaargemiddelde.

Voor de overige stoffen wordt reeds aan de gestelde grenswaarden voldaan.

Luchtnota Vianen 2011 – 2016:

In september 2011 heeft de gemeenteraad van Vianen de Luchtnota Vianen 2011 – 2016 vastgesteld. Met deze nota's maakt de gemeente duidelijk hoe er binnen de gemeentegrenzen in de komende jaren gewerkt wordt aan verbetering van de luchtkwaliteit.

De luchtnota fungeert als leidraad bij het begin van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en andere ruimtelijke plannen, verkeersplannen, en het is een toetsingskader voor het verlenen van milieuvergunningen en bouwvergunningen. De gemeente wil ook dat het onderwerp luchtkwaliteit actief wordt betrokken bij het maken van integrale verkeerskundige en stedenbouwkundige afwegingen.

In het gemeentelijke beleid wordt onderscheid gemaakt tussen generieke maatregelen en locatiespecifieke maatregelen.

Locatiespecifieke maatregelen

Met een goede ruimtelijke ordening kan een goede omgevingskwaliteit worden bereikt. Dit kan betekenen dat voldoende afstand wordt gehouden tussen de bron van luchtverontreiniging en de ontvanger ter voorkoming van knelpunten van luchtverontreiniging. Om dan te komen tot een goede luchtkwaliteit in de leefomgeving hanteert de gemeente het in de Wet luchtkwaliteit toegepaste principe van bron-overdracht-ontvanger:

- Bij het nemen van maatregelen tegen luchtverontreiniging wordt de prioriteit gelegd bij maatregelen aan de bron, zoals het toepassen van filters bij inrichtingen (roetfilters bij dieselauto's) of opwekking van duurzame energie (zonder luchtvervuiling).
- Als bronmaatregelen worden toegepast en dit onvoldoende effect heeft of als er redenen zijn om geen bronmaatregelen toe te passen, dan worden overdrachtsmaatregelen overwogen, zoals het plaatsen van (groene) wallen of schermen en het vergroten van de afstand of het plaatsen van een overkapping.
- Indien zowel bron- als overdrachtsmaatregelen onvoldoende effectief blijken of als er redenen zijn om deze niet toe te passen, dan komen maatregelen bij de ontvanger in aanmerking (zoals ventilatieroosters met filters).

Relatie met het plangebied

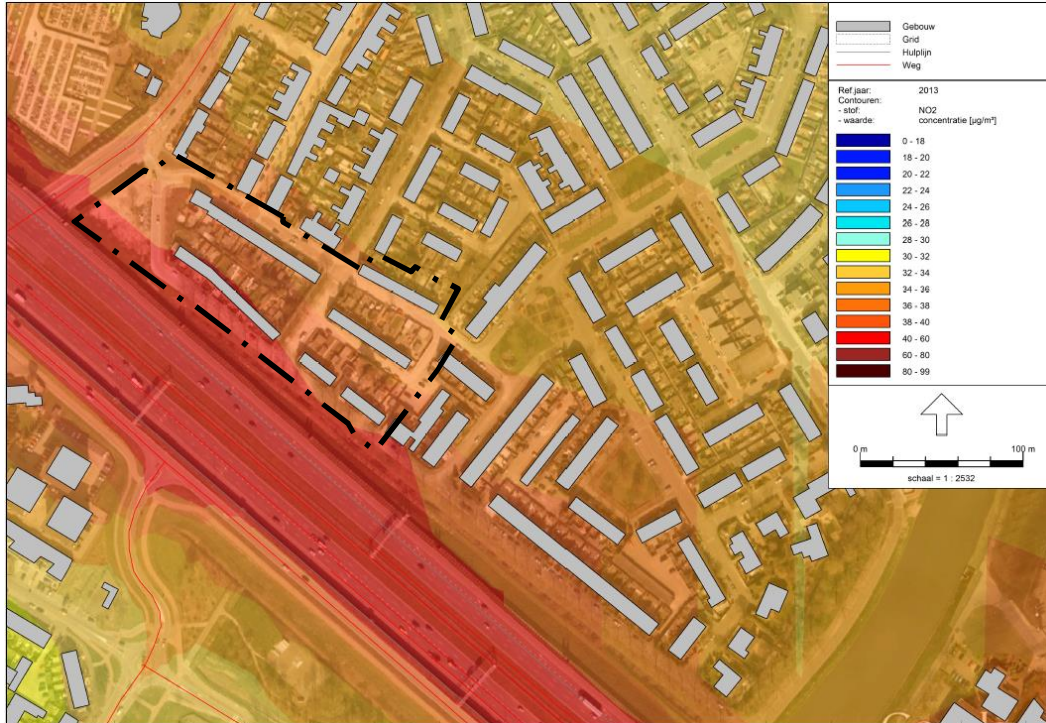
In het plangebied worden in totaal 70 woningen gerealiseerd, waaronder 50 vervanging van bestaande en 20 nieuwe woningen. Dit betekent dat er sprake is van de realisatie van minder dan 1.500 woningen aan minimaal één ontsluitingsweg, waarmee voldaan wordt aan de getalsmatige grens voor woningbouw uit de Regeling NIBM. Dit impliceert dat het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Vanuit de 'Wet luchtkwaliteit' zijn er derhalve geen belemmeringen voor de realisatie van de beoogde woningen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is voor het bestemmingsplan niet van toepassing, omdat woningen in dit besluit niet worden aangemerkt als gevoelige bestemming.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt volledigheidshalve nader inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Daarbij is gebruik gemaakt van de door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht opgestelde luchtkwaliteitskaarten voor de jaren 2010, 2015 en 2020. Hierin zijn alle grote wegen opgenomen. In bijgaande figuren, via het zogenaamde Geoloket van de milieudienst te raadplegen, is een uitsnede ter hoogte van het plangebied weergegeven voor de concentraties stikstofdioxide in 2013 en de concentraties fijn stof in 2013.

Voor de achterliggende jaren zijn de luchtkwaliteitskaarten niet weergegeven, omdat op basis van de huidige inzichten de concentraties stikstofdioxide en fijn stof, ondanks de verkeerstoename, aanmerkelijk lager zijn. De reden

hiervan is het bronbeleid van de Europese en nationale overheid en het schoner worden van het wegverkeer.



Figuur: concentraties stikstofdioxide in het plangebied in 2013



Figuur: concentraties fijn stof in het plangebied in 2013

Uit de waarden voor stikstofdioxide en fijn stof blijkt dat de concentraties van beide stoffen in het plangebied beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarden liggen.

In de gemeentelijke Luchtnota (2011) is bepaald dat geen gevoelige bestemmingen mogen worden gerealiseerd binnen 100 meter afstand van de Rijksweg. In afwijking van het landelijk geldende Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) zijn woningen in de Luchtnota als gevoelige bestemming aangemerkt. In de Luchtnota is daarmee geen rekening gehouden met het feit dat er binnen de gemeente lopende projecten waren, zoals dit herstructureringsproject, die voorzien in de realisatie van woningen binnen 100 meter afstand van de Rijksweg. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van de Luchtnota echter niet beoogd dat dergelijke projecten worden geblokkeerd en acht dat uit een oogpunt van behoorlijk bestuur zelfs onwenselijk.

In de Luchtnota is vastgelegd dat deze bij het opstellen van een structuurvisie dient te worden betrokken. 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 ontwikkeling (zie pagina 70). De raad heeft daarmee -ruim een jaar na vaststelling van de luchtnota- nogmaals expliciet de ruimtelijke keuze voor deze locatie bevestigd. De gemeenteraad is gelet op het voorgaande van mening dat ter uitvoering van hetgeen in de Structuurvisie is vastgelegd, voor deze lopende procedure moet worden aangesloten bij de geldende landelijke regels. Zoals hierboven vermeld blijkt uit de waarden voor stikstofdioxide en fijn stof dat de concentraties van beide stoffen in het plangebied beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarden liggen.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit levert geen beperkingen op voor de beoogde planontwikkeling.

5.3 Externe Veiligheid

Normstelling en beleid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Landelijk beleid

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de onderliggende regelgeving. De wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt volgens verwachting medio 2012 herzien in samenhang met het

vaststellen van het zogenaamde Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

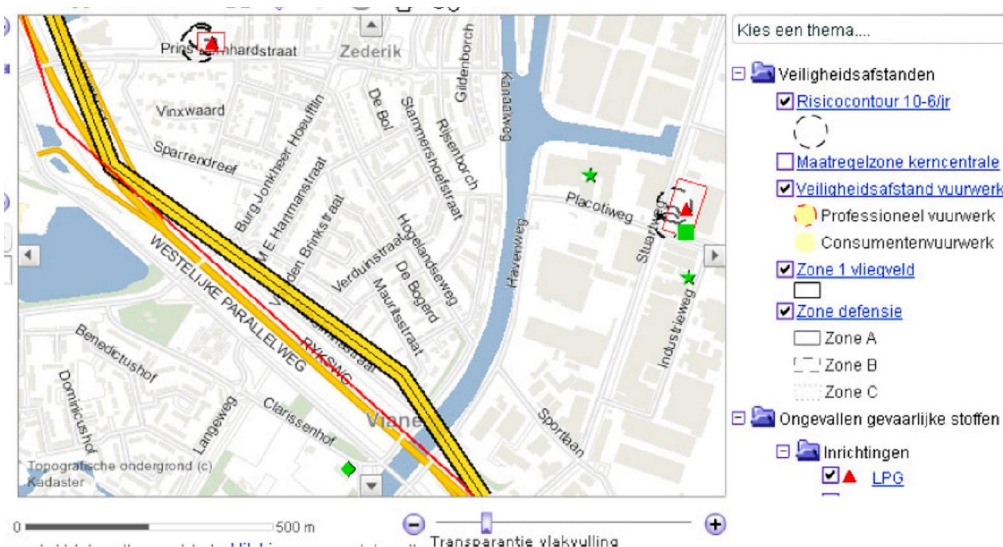
- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Provinciaal beleid

De Provincie Utrecht heeft in het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2011 voor verschillende gebiedstypen milieukwaliteitsprofielen opgesteld. Per milieuthema zijn indicatoren gedefinieerd waaraan gewenste kwaliteitsniveaus en ambitiewaarden zijn verbonden. Voor het thema externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico als indicatoren gekozen.

Relatie met het plangebied

Op grond van de risicokaart van de provincie Utrecht is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. Daaruit blijkt dat er geen stationaire bronnen (risicovolle inrichtingen) aanwezig zijn. Er zijn in de directe omgeving van het plan bovendien geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Bevi. Het plan maakt tevens geen risicovolle inrichting mogelijk. Ook zijn er in de directe omgeving geen bedrijven gevestigd met een overig veiligheidsrisico. Propaantanks zijn in het bedrijvenbestand in dit gedeelte van de gemeente Vianen niet bekend.



Uitsnede risicokaart ter hoogte van het plangebied

Ook zijn er volgens de provinciale risicokaart geen buisleidingen aanwezig waarvoor een risico-analyse noodzakelijk is bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

In het vooroverleg is door de leidingbeheerder Stedin telkens gewezen op de aanwezigheid van een gasleiding langs de Wilhelminastraat. Volgens de leidingbeheerder is dit een leiding met een diameter van 219 mm en een druk van 8 bar. Dat betekent dat de leiding volgens het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geen veiligheidsrisico's met zich meebrengt die in het kader van het bestemmingsplan nader moeten worden onderzocht. Het Bevb is namelijk alleen van toepassing op leidingen met een druk van ten minste 16 bar. Het gasnet huishoudens en bedrijven

Wel moet er rekening gehouden worden met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en water. Spoorwegen en vaarwegen met structureel en grootschalig vervoer van gevaarlijke stoffen liggen niet in de buurt van het plan. Wel ligt het plan nabij de rijksweg A2.

Plaatsgebonden risico

Volgens de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire) geldt een veiligheidszone van 0 (nul) meter uit het midden van de weg. Het plan valt hier buiten.

Plasbrandaandachtsgebied

In het toekomstig Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) zal de verplichting worden opgenomen om rekening te houden met een plasbrandaandachtsgebied. Voor het desbetreffende deel van de rijksweg A2 geldt er, na inwerkingtreding van het Besluit transport externe veiligheid, geen Plasbrandaandachtsgebied.

Groepsrisico

Het plan voorziet in een toename van 20 woningen ten opzichte van de huidige situatie. Deze liggen wel binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico. Dit invloedsgebied bedraagt 120 meter uit het midden van de

weg. Het groepsrisico zal niet significant hoger worden door deze ontwikkeling. Zoals uit onderzoek naar aanleiding van het tracébesluit uit 2010 blijkt is de hoogte van het groepsrisico voor dit deel van de rijksweg A2 0,05 maal de oriënterende waarde. Indien het groepsrisico onder de 0,1 maal de oriënterende waarde ligt is dit verwaarloosbaar en wordt in de regel geen nader onderzoek en verantwoording uitgevoerd.

Gemeentelijke routing

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen is in de gemeente Vianen is een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Deze route loopt niet langs of door het plangebied.

Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren.

Er kan langs het plangebied dus wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Elektromagnetische straling

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken.

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

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect externe veiligheid voor het onderhavige bestemmingsplan.

5.4 Bodem

Normstelling en beleid

Voor het aspect bodem is de Wet bodembescherming van kracht. Deze bevat artikelen ter voorkoming van en de omgang met bodemverontreiniging. In de Circulaire Bodemsanering 2009 zijn interventiewaarden en streefwaarden/achtergrondwaarden vastgelegd voor de diverse verontreinigende stoffen. De achtergrondwaarde/streefwaarde geeft het kwaliteitsniveau aan waarbij een verwaarloosbaar risico bestaat. Bij het niveau van de interventiewaarde is sprake van een ernstige of dreigende vermindering van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant of dier.

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) bevat voorschriften die dienen voor uitvoering van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Bro, artikel 3.1.6, verricht de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het

bestemmingsplan. Ook wordt onderzoek naar bodemverontreiniging uitgevoerd op die locaties binnen het plangebied, waarvan een bestemmingswijziging wordt voorgesteld. Bij functiewijzigingen in het kader van bestemmingsplannen moeten risico's van bodemverontreiniging worden betrokken.

Een doelstelling van de Woningwet (artikel 8, tweede lid, onder c) is dat bouwen op verontreinigde bodem wordt tegengegaan. Dit is nader uitgewerkt in de bouwverordening. In het kader van de Bouwverordening dient de aanvrager aan te tonen dat de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om te bepalen of de bodem geschikt is, dient voor de goedkeuring van het bouwplan een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 beschikbaar te zijn. Voorwaarde is dat het onderzoek niet ouder is dan 5 jaar.

Gemeentelijk Beleidskader Bodem:

In september 2011 heeft de gemeenteraad van Vianen het Beleidskader Bodem vastgesteld. Met deze nota maakt de gemeente duidelijk hoe er binnen de gemeentegrenzen in de komende jaren gewerkt wordt aan bescherming van de bodem.

Volgens het bodembeleid streeft de gemeente naar een strakke coördinatie tussen de beleidsvelden Ruimtelijke Ordening en Bodem, waarbij vroegtijdige inbreng van bodemgegevens bij ruimtelijke planvorming essentieel wordt geacht. Daarbij richt het bodembeleid van de gemeente zich op duurzaam gebruik van de bodem en het voorkómen van nieuwe bodemverontreiniging.

Bodemkwaliteit in relatie tot het plangebied

Van belang is hierbij weer dat het niet gaat om een nieuwe situatie, maar om de herstructurering van een bestaande situatie. De huidige woningen staan er nog. De nieuwe woningen zijn grotendeels voorzien op de locatie van de huidige woningen. Op basis van de beoogde nieuwe verkaveling heeft derhalve in een vroeg stadium een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden dat in het kader van dit bestemmingsplan is beoordeeld.

Verkennend bodemonderzoek

Door het bureau Van der Poel Milieu B.V. is in maart 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek, 'Verkennend bodemonderzoek Wilhelminastraat Vianen' is als bijlage 1 bij deze plantoelichting gevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies van dit onderzoek zijn hieronder weergegeven.

Uit de veld- laboratoriumwerkzaamheden is het volgende naar voren gekomen.

- De bodem van de onderzochte locatie is tot 3,8 m-mv opgebouwd uit zand. Van 0,05 tot 1,0 m-mv is een kleilaag aanwezig. De bovenlaag (0-0,5m-mv) is zwak tot matig zandig. De onderlaag (0,5 - 2,0 m-mv) is zwak siltig. Tijdens de veldwerkzaamheden bevond het grondwater zich op een diepte van circa 2,3 m-mv.
- Het opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn, behoudens wat slakken en houtskool in de ondergrond, geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Tijdens het veldwerk is ter plaatse van

de boringen in de bodem geen en op het maaiveld van de locatie zintuiglijk geen asbest verdacht materiaal waargenomen.

- Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond (0 -0,5 m-mv) een cadmium-, koper-, nikkel-, lood-, zink-, kwik- en PAK-gehalte is gemeten dat de desbetreffende achtergrondgehalten overschrijdt. In de ondergrond overschrijdt het lood, zink- en PCBgehalte de desbetreffende achtergrondwaarde. Het blijkt dat in het grondwater barium in een concentratie boven de desbetreffende streefwaarde is gemeten. In het grondwater van peilbuis 1 is ook trichloormethaan gemeten in een concentratie boven de streefwaarde en/of de rapportagegrens. Verder is geen van de onderzochte componenten gemeten in een concentratie boven de streefwaarde en/of de rapportagegrens. De gemeten waarden voor de pH en de EC kunnen als normaal worden beschouwd.

Verder wordt opgemerkt dat in de grond de achtergrondgehalten worden overschreden en de grond daardoor niet geschikt is voor onbeperkt hergebruik; de grond kan niet zonder meer in het grondverkeer worden gebracht. Geadviseerd wordt eventueel vrijkomende grond op de locatie toe te passen.

Beoordeling Omgevingsdienst Regio Utrecht:

Bij de beoordeling van het verkennend bodemonderzoek is geconstateerd dat de puinlaag onder een aantal wegen (waar in de toekomst tuinen zijn voorzien) niet is onderzocht.

Ook is in deze beoordeling opgemerkt dat de grond na sloop van de woningen nog een keer op asbest moet worden gecontroleerd.

Aanvullend bodemonderzoek (I)

Om de kwaliteit van de bodem onder de wegverharding te bepalen heeft in juli 2013 een aanvullend bodemonderzoek plaatsgevonden. Bovendien heeft een uitbreiding van de oorspronkelijke onderzoekslocatie in westelijke richting plaatsgevonden. De belangrijkste conclusies en aanbevelingen van het aanvullende bodemonderzoek (I) zijn hierna kort weergegeven. De integrale rapportage, 'Aanvullend bodemonderzoek Wilhelminastraat te Vianen' (Van der Poel Milieu B.V., 22 juli 2013) is als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen.

Conclusie en aanbevelingen van het aanvullende bodemonderzoek (I)

Op grond van het aanvullende bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat er sprake is van een sterke verontreiniging aan PAK in de ondergrond rondom boring 20. In verband met de voorgenomen ontwikkelingen wordt geadviseerd de verontreiniging in een nader onderzoek verder af te perken. Omdat de gehalten PCB's en PAK op de overige locaties in een gehalte boven de achtergrondwaarden zijn aangetoond, vormen deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar voor de beoogde ontwikkeling. Aangezien het aanwezig asfalt teerhoudend is, komt de asfaltverharding niet voor hergebruik in aanmerking.

Aanvullend bodemonderzoek (II)

In dit tweede aanvullende bodemonderzoek is de locatie van de PAK verontreiniging rond boring 20, zoals die in het eerste aanvullende bodemonderzoek van juli 2013 naar voren kwam, nader afgeperkt. Verder is

in dit tweede aanvullende bodemonderzoek, op verzoek van de Omgevingsdienst, het onderzoek uitgebreid ter plaatse van de oostzijde van het plangebied (in verband met een voormalige boomgaard) en ter plaatse van de westzijde van het plangebied (in verband met een historische demping en recente tijdelijke opslag in verband met rioleringswerkzaamheden). De belangrijkste conclusies en aanbevelingen van het aanvullende bodemonderzoek (II) zijn hierna kort weergegeven. De integrale rapportage, 'Aanvullend bodemonderzoek (II) Wilhelminastraat te Vianen' (Van der Poel Milieu B.V., 17 oktober 2013) is als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen.

Conclusies en aanbevelingen aanvullende bodemonderzoek (II)

De aangetoonde PAK verontreiniging ter plaatse van boring 20 is analytisch aangetoond op een diepte van 0,5-1,0 m-mv tijdens het eerste aanvullende onderzoek en zintuigelijk tot een diepte van 1,8 m-mv. Op een diepte van 1,8-2,3 m-mv is slechts nog sprake van achtergrondwaarde overschrijdingen. De aangetoonde verontreiniging is waarschijnlijk te relateren aan de demping. In verband met de voorgenomen ontwikkeling (aanleg vijver) wordt geadviseerd de demping zintuigelijk in zuidoostelijke richting verder af te perken. Vervolgens dient voor de aangetoonde verontreiniging een BUS melding te worden opgesteld om de verontreiniging te kunnen ontgraven en af te voeren.

De aangetoonde interventiewaarde overschrijding ter plaatse van boring 34 en 38 is te relateren aan een historische demping aan de westzijde van het plangebied. Door een sliblaag (vanaf 1,5-2,0 m-mv) ter plaatse van boring 34, 36 en 38 is de vermoedelijke richting van de voormalige watergang zintuigelijk ongeveer aan te tonen. De voormalige watergang loopt vermoedelijk in zuidoostelijke richting verder in aansluiting op de thans aanwezige watergang parallel aan de A2 aan de zuidkant van de onderzoekslocatie.

Ter plaatse van de voormalige boomgaard aan de oostzijde van het plangebied zijn wel overschrijdingen van achtergrondwaarden aangetoond, maar deze zijn waarschijnlijk het gevolg van bijmengingen en niet van de recente rioleringswerkzaamheden. De gemeten overschrijdingen zijn dusdanig dat geen aanvullende maatregelen en/of analyses noodzakelijk worden geacht.

De verontreiniging zal met een BUS melding worden ontgraven en afgevoerd. Ook het teerhoudende asfalt met de verontreiniging rond boring 7 zullen worden behandeld volgens de normen van het Besluit bodemkwaliteit.

5.5 Water

Waterbeheer en toets

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en

uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale (grond)waterbeleid.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand. In de gemeente Vianen wordt het waterbeheer gevoerd door het waterschap Rivierenland (WSRL).

Het waterschap hanteert voor het opstellen en beoordelen van de watertoets 4 thema's:

- Thema 1 (Waterneutraal inrichten) gaat over het belang van voldoende waterberging bij ruimtelijke ingrepen. Daarmee wordt voorkomen dat wateroverlast kan ontstaan bij hevige neerslag.
- Thema 2 (Schoon inrichten) gaat over het belang van het bereiken van een goede waterkwaliteit bij ruimtelijke plannen.
- Thema 3 (Veilig inrichten) gaat over het respecteren van de het goed functioneren van de waterkeringen.
- Thema 4 (Bijzondere wateren en voorzieningen) gaat ten slotte over wateren met een specifieke functie en voorzieningen zoals zuiveringsinstallaties.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa

- Kaderrichtlijn water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Waterplan 2010 (NW);
- Waterbeleid voor de 21 eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal

- Grondwaterplan 2008-2013;
- Provinciale Milieuverordening;
- Provinciaal Waterplan 2010-2015.

Gemeente

- Stedelijk waterplan gemeente Vianen.

Een uitgebreidere toelichting op het wetgevend kader is opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Samengevat geldt in al deze plannen de ontwikkeling van een duurzaam watersysteem als uitgangspunt. Concreet kan dat worden uitgewerkt door:

- (grond)water neutraal bouwen;
- infiltratie of berging van hemelwater binnen het plangebied;
- beperken van het verhard oppervlak;
- maatregelen ter voorkoming van (grond)watervervuiling;
- niet gebruiken van uitlogbare materialen.

Water in relatie tot het plangebied

Huidig watersysteem

Bodem

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek (zie paragraaf 5.5) blijkt dat het plangebied tot 3,8 m-mv opgebouwd is uit zand. In de bovenste laag (tot 1,0 m-mv) is een kleilaag aanwezig. De bovenlaag (0-0,5m-mv) is zwak tot matig zandig. De onderlaag (0,5 - 2,0 m-mv) is zwak siltig.

Grondwater

Tijdens de veldwerkzaamheden die zijn uitgevoerd in het kader van het bodemonderzoek bevond het grondwater zich op een diepte van circa 2,3 m-mv.

Het plangebied ligt niet in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Wel ligt het plangebied voor een deel in een milieubeschermingsgebied voor grondwater zoals dat is vastgelegd in de provinciale milieuverordening. Het grondwater ter plaatse dient als bron voor de lokale drinkwatervoorzieningen. Om de kwaliteit hiervan te waarborgen zijn er aanvullende regels gesteld om het grondwater te beschermen, en dan vooral de afdekkende laag van het watervoerende pakket. Afhankelijk van de betrokken zone geldt een lichter of zwaarder beschermingsregime. Het plangebied valt (deels) in een zogenaamde boringsvrije zone. Dit is een ruime zonering rondom de grondwaterwinning (zie bijgaande figuur).

Ter bescherming van het toekomstige drinkwater is het in deze zone verboden om zonder vergunning/toestemming van Gedeputeerde Staten handelingen te verrichten die de deklaag kunnen beschadigen. Dit betekent dat putten slaan of gaten maken (het roeren van de bodem) dieper dan 40 meter zonder meer niet is toegestaan. Hierop is in planregels van dit bestemmingsplan een algemene bepaling opgenomen. Aanvullende regels van de Provinciale Milieuverordening zijn niet van toepassing.



Oppervlaktewater en waterkering

In het zuiden van het plangebied, ten zuiden van de Wilhelminastraat en ten noorden van de rijksweg A2, is in de huidige situatie een watergang (sloot) aanwezig. In totaal gaat het om ca. 190 m² oppervlaktewater. Op grond van de 'Legger watergangen' van het WSRL betreft het een zogenaamde C-watergang, een watergang van tertiair belang waarvoor in het kader van het waterbeheer geen jaarlijkse onderhoudsplicht geldt.

Op grond van het peilbesluit Vijfheerenlanden van het WSRL ligt het water het peilgebied Amaliastein (nr. 03-02-02), met een zomerpeil en winterpeil van 0,9 m +NAP. Verder is er in het nabij het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig.

Het Merwedekanaal ligt op ca. 250 meter ten westen van het plangebied. Aan beide zijden van deze watergang ligt een zone waarop de Keur van toepassing is, zodat het doelmatig beheer en onderhoud alsook de veiligheid gewaarborgd wordt. Het plangebied ligt (ruim) buiten deze zone.

Bebouwing en verharding

Momenteel bevindt zich in het plangebied bestaande bebouwing in de vorm van 52 grondgebonden met bijbehorende garages en schuren in de aangrenzende tuinen. Ook is verharding in de vorm van bestaande (ontsluitings)wegen aanwezig. Het plangebied is in totaal ruim 19.000 m², groot waarvan ca. 11.475 m² is verhard. Daarmee komt de verhardingsgraad in het plangebied uit op ca. 60 procent. In bijgaande figuur is dit inzichtelijk gemaakt.



Overzicht verharding in de huidige situatie
Bron: Derks stedenbouw b.v.

Riolering

De woningen, alsook het overige verharde oppervlak (wegen), zijn aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel.

Toekomstig watersysteem

Keuze watersysteem en watercompensatie

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Voor dit plan is daarom het principe 'waterneutraal bouwen' het uitgangspunt. Dit wil zeggen dat als het verhard oppervlak toeneemt (> 500 m²), compenserende maatregelen worden genomen om piekafvoeren op te vangen. Deze watercompensatie dient bij voorkeur gevonden te worden binnen het plangebied, dan wel elders binnen hetzelfde peilgebied.

In dit bestemmingsplan wordt een herstructurering van het plangebied mogelijk gemaakt. In totaal worden 44 woningen gesloopt om plaats te maken voor 43 grondgebonden woningen, 12 zogenaamde poortwoningen en een appartementengebouw met in totaal 12 appartementen. Als gevolg van de beoogde planontwikkeling neemt het totaal aan-/ afvoerend verhard oppervlak toe tot een totale oppervlakte van 13.116 m².

De norm voor watercompensatie van Waterschap Rivierenland ligt op 436 m³ (bij een bui van T=10+10%) benodigde waterberging per netto verharde hectare oppervlak, uitgaande van waterberging in open water en een maximale peilstijging van 0,3 meter. Bij berging in wadi's en kunstmatige voorzieningen (zoals retentievijver) ligt de waterberging op 664 m³ (bij een

bui van $T=100+10\%$). Op grond van de bovengenoemde gegevens wordt geconcludeerd dat de totale toename verharding 1.642 m^2 (0,16 ha.) bedraagt.

Omdat in de voorliggende plannen wordt uitgegaan van een kunstmatige watervoorziening, bedraagt de minimaal benodigde watercompensatie daardoor circa 109 m^3 ($664 \text{ m}^3 \times 0,16 \text{ ha}$). Vertaald naar het aantal vierkante meters benodigd extra water betekent dit dat in totaal 363 m^2 water gecompenseerd moet worden. In het westen van het plangebied, grenzend aan de Burg. Jonkheer Hoeufftlaan, is ruimte gereserveerd voor een retentievijver van ca. 418 m^2 . Daarmee wordt voldaan aan de eis van watercompensatie als gevolg van een toename van het verhard oppervlak.



Om van de infiltratie- en retentievoorzieningen gebruik te kunnen maken is ook de bodemopbouw en de waterdoorlatendheid van de bodem, de zogenaamde k-waarde, van belang.

In dit kader is door adviesbureau Koops&Romeijn grondmechanica een infiltratiemeting uitgevoerd. Ook deze rapportage (d.d. 25 juli 2013) is als bijlage bij de plantoelichting toegevoegd.

Uit de uitgevoerde handboringen blijkt dat in het traject waar normaal gesproken de infiltratie moet plaatsvinden een sterk gevarieerde bodemopbouw voorkomt. Op basis van de ligging van het terrein direct naast de rijksweg A2 en een onderdoorgang, mag verondersteld worden dat hier sprake is van een geroerde bovengrond.

Op grond van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bij de boring nr. 1 en nr. 2 niet herkenbaar is, terwijl deze bij boring nr. 3 op een diepte van 0,80 cm –mv

kan bevinden. Tegelijkertijd blijkt uit de boorprofielen dat de globale grondwaterstand bij boring 1, 2 en 3 respectievelijk op 135 cm-mv, 170 cm-mv en 170 cm-mv ligt. Verder kunnen op grond van de bovengenoemde infiltratiemeting de resultaten als volgt worden samengevat.

Handboring	MaaiVELdNiveau [m t.o.v. VP]	Infiltratietraject [m t.o.v. VP]	Doorlaatfactor K in m/etm
1	-0,59	-1,4 tot -2,1	0,7
2	-0,20	- 0,95 tot -1,4 -1,7 tot -2,2	1,9 12,7
3	-0,19	-1,0 tot -1,5	4,4

*Resultaten infiltratiemeting bouwplan Wilhelminastraat
(bron: Koops&Romeijn grondmechanica, 25 juli 2013)*

Op basis van deze gegevens wordt geconcludeerd dat de doorlatendheid van de ondergrond in het gebied waar de retentievijver wordt beoogd, zonder aanvullende maatregelen, niet goed te noemen is. Voor goede infiltratie- en retentievoorzieningen wordt namelijk in de regel uitgegaan van een doorlaatfactor van minimaal 4 m/etmaal.

Om de doorlaatfactor ter plaatse van de beoogde retentievijver te verhogen bestaat er wel de mogelijkheid om de grond tot ca. 1,70 meter af te graven en deze vervolgens weer aan te vullen met grof materiaal/zand. De grond kan vervolgens worden aangevuld tot een hoogte die op basis van nader uit te werken civieltechnische tekeningen noodzakelijk wordt geacht.

Bij de uitvoering zal overleg met het waterschap plaatsvinden over goede infiltratie- en retentievoorzieningen in het plangebied. Daarbij zal een deel van de gronden met een BUS melding worden ontgraven en afgevoerd in verband met aangetoonde PAK verontreiniging en overschrijdingen van interventiewaarden (als gevolg van demping voormalige watergang).

Riolering en hemelwaterafvoer

Voor de realisatie van de nieuwbouw wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. Indien nodig zal tijdig een Keurvergunning worden aangevraagd bij het waterschap. De algemene uitgangspunten van duurzaam waterbeheer, zoals geformuleerd door het waterschap Rivierenland worden, daar waar mogelijk, toegepast.

De technische uitwerking van de afvoer van afvalwater en hemelwater dient in een rioleringsplan nader uitgewerkt te worden.

Waterkwaliteit

Om het hemelwater van verhardingen en daken zo schoon mogelijk te houden, zodat het zuiveringsproces zo eenvoudig mogelijk is (bij afvoer via het gescheiden systeem), is het gewenst om bij het bouwen rekening te houden met de materiaalkeuze. Daartoe dient het gebruik van zink, lood of andere uitlogende materialen bij het bouwen zoveel mogelijk te worden vermeden.

De Watertoets

In het kader van de Watertoets heeft overleg plaatsgevonden over de mogelijkheden voor infiltratie in het gebied. Het waterschap heeft de technische voorwaarden voor een goede watercompensatievoorziening voorgeschreven. In het bestemmingsplan is dat geborgd door op de verbeelding vast te leggen dat in het groen in de driehoek tussen de Wilhelminastraat en de Burg. Jhr. Hoeufftlaan een watercompensatievoorziening moet komen. Ten behoeve daarvan heeft in overleg met het waterschap nader onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratie- en retentiemogelijkheden ter plaatse. Daarop heeft het waterschap aangegeven akkoord te zijn met het ontwerp bestemmingsplan, mits zij ook in het vervolg traject op de hoogte gehouden wordt van de beoogde watercompensatie.

5.6 Ecologie

Algemeen

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

Gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermd natuurmonumenten en Wetlands. Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Relatie met het plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan 'Wilhelminastraat e.o.' ligt niet in of nabij een Natura-2000 gebied of Beschermd Natuurmonument. Ook maakt het gebied geen deel uit van de EHS. Derhalve wordt aangenomen dat er vanuit het aspect gebiedsbescherming geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Soortbescherming

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet (FFW). De FFW bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. Bij elk plan dat ingrijpt op dergelijke plaatsen dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten. De wet en bijbehorend Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ('vrijstellingenbesluit') kent drie verschillende beschermingsregimes voor diverse soorten.

Beschermingscategorieën Flora- en faunawet

Tabel 1 Algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2).

Tabel 2 Soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.

Tabel 3 Zeldzame soorten, waarvoor altijd ontheffing aangevraagd moet worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan **alle** volgende criteria:
én - er sprake is van een in de wet genoemd belang (hier: ruimtelijke ontwikkeling)
én - er geen alternatieven zijn
én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort

Voor Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), die alle in tabel 3 staan, is geen ontheffing bij ruimtelijke ontwikkeling mogelijk, omdat deze ontheffingsgrond niet genoemd wordt in de Europese Habitatrichtlijn.

Jaarrond beschermde nesten

Alle vogels vallen onder de Flora- en faunawet. Tijdens werkzaamheden moet dan ook rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verblijfplaatsen van vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken, zijn jaarrond beschermd. Slechts een beperkt aantal soorten bewoont het nest permanent of keert elk jaar terug naar hetzelfde nest. De meeste vogels maken elk broedseizoen een nieuw nest of zijn in staat om een nieuw nest te maken. Deze vogelnesten voor eenmalig gebruik vallen alleen tijdens het broedseizoen onder de bescherming van artikel 11 van de Flora- en faunawet. Buiten het broedseizoen zijn deze dus niet beschermd.

De jaarrond beschermde nesten, worden ingedeeld in de volgende categorieën:

1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust en verblijfplaats;
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop;
3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing;
4. Vogels die jaar in jaar uit gebruik maken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen;
5. Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen.

Nesten van vogelsoorten uit categorie 1 tot en met 4 zijn jaarrond beschermd, de nesten van soorten in categorie 5 zijn uitsluitend beschermd als er onvoldoende alternatieven zijn. In principe zijn categorie 5 soorten dus buiten het broedseizoen niet beschermd.

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit tabel 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (ELI).

Voor Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten dient het plan zo uitgevoerd te worden dat de duurzame instandhouding van deze soorten niet bedreigd wordt. Initiatiefnemer kan dit aannemelijk maken door middel van een activiteitenplan, dat door het ministerie ELI wordt beoordeeld.

De Flora- en faunawet hoeft slechts in een bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. Het is dus

niet per se noodzakelijk dat al voor de vaststelling van een bestemmingsplan een ontheffing verkregen is.

Relatie met het plangebied

Quickscan flora en fauna

Ten behoeve van de beoogde herstructurering aan de Wilhelminastraat e.o. is een ecologische quickscan uitgevoerd naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde flora en fauna op de locatie. De resultaten daarvan zijn hieronder samengevat weergegeven. Het volledige onderzoeksrapport, 'Quickscan flora en fauna Wilhelminastraat Vianen' (Zoon Ecologie, 22 mei 2012), is als bijlage 3 bijgevoegd.

In het rapport wordt aangegeven dat de huidige woningen in het plangebied zogenaamde open stootvoegen hebben op de kopgevels, op een plaats die erg gewild is bij vlermuizen. Langs de lengtegevels is over de gehele lengte een plaat achter de goot aangebracht, met een kier op de muur. Ook dit is erg gewild bij vlermuizen en vogels (o.a. Gierzwaluw en Huismus).

Gezien de landelijke natte omgeving van Vianen, is dit gebied derhalve zeer geschikt voor de Meervleermuis. Deze soort jaagt boven rivieren, plassen en vochtige weilanden. Zijn kraamkolonies heeft hij altijd in gebouwen, liefst in de bebouwde kom. Woningen van het type zoals deze in het plangebied aanwezig zijn, zijn favoriet.

Voor andere soorten vlermuizen die hun verblijfplaatsen in huizen hebben (Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger) zijn de nabijgelegen Helsdingse Plas, de begraafplaats en het sportpark ideale jachtgebieden, dichtbij de wijk. Hoewel autosnelwegen wel een barrière voor vlermuizen vormen, zijn er nabij het plangebied twee ruime onderdoorgangen onder de A2, die zeer geschikt zijn voor de meervleermuis.

In bijgaande tabel is aangegeven welke soorten (mogelijk) in het geding zijn als gevolg van de beoogde planontwikkeling.

Soort	FFW tabel 3	Habitatrichtlijn IV	Jaarrond beschermd	Rode lijst	Aanwezig?
Meervleermuis	x	x			mogelijk
Gewone dwergvleermuis	x	x			waarschijnlijk
Laatvlieger	x	x		x	waarschijnlijk
Gierzwaluw	X		x		zeker
Huisemus	x		x	x	waarschijnlijk

Gevolgen van het plan voor de natuurwaarden

Bij sloop van de panden zullen zeker verblijfplaatsen van de Gierzwaluw verloren gaan. Mogelijk gaan ook verblijfplaatsen van de Huismus en diverse soorten vlermuizen verloren.

Gevolgen van de aanwezige waarden voor uitvoering van het plan

Het plan kan niet uitgevoerd worden in de broedtijd van de Gierzwaluw (half april – half augustus). Verder zullen voor het nieuwe broedseizoen vervangende gierzwaluw-verblijfplaatsen beschikbaar moeten zijn. Dit gaat

vooral om het toegankelijk maken/houden van daken. De hoeveelheid nestplaatsen zal uit nader onderzoek moeten blijken. Of ook andere soorten beperking opleggen aan het plan, moet uit aanvullend onderzoek blijken.

Aanbevelingen

Mitigatie en compensatie

Het is duidelijk dat nestplaatsen van de Gierzwaluw gecompenseerd moeten worden. Er zijn immers diverse nestkasten en dakpannen voor Gierzwaluwen. De effecten moeten verzacht worden door niet te slopen in de broedtijd. Compensatie van verblijfplaatsen van vleermuizen wordt ook bereikt door het toegankelijk houden/maken van daken en spouwmuren. Vleermuiskasten zijn geen compensatie voor kraamverblijven van vleermuizen.

Ontheffing

Er kan geen ontheffing verkregen worden voor Gierzwaluwen, Huismussen en vleermuizen. Het plan zal derhalve zodanig uitgevoerd moeten worden dat het gebied zijn functie voor deze soorten blijft behouden (dat is: een geschikt verblijfsgebied op een strategische plek). Overtreding van de Flora- en faunawet wordt zo voorkomen.

Nader onderzoek

Aanbevolen wordt om nader onderzoek te doen naar vleermuizen en broedvogels in de periode mei – augustus.

Onderzoek beschermde soorten

Naar aanleiding van de bevindingen uit de bovengenoemde 'quickscan flora en fauna' is in de zomer van 2012 nader onderzoek gedaan naar beschermde soorten (Buro Zoon, december 2012). Uit dat onderzoek (zie bijlage 4 bij deze plantoelichting) blijkt dat er geen vleermuisverblijfplaatsen in de te slopen woningen aanwezig zijn. Wel is er deels binnen het plangebied een voedselgebied voor de dwergvleermuis aanwezig (de Lindenbomen aan de Van den Brinkstraat), alsmede een vliegroute via de platanen van de Wilhelminastraat en onderdoorgangen onder de A2 naar het buitengebied. Ook zijn er tijdens de bezoeken geen huismussen en gierzwaluwen waargenomen.

Conclusie van het nader onderzoek is dat door het plan geen verblijfplaatsen van huismus, gierzwaluw of gewone dwergvleermuis worden verstoord. Wel neemt door het plan de voedselbeschikbaarheid in de wijk af en verslechtert de vliegroute vanuit de wijk naar het buitengebied. Daardoor worden de omstandigheden voor vleermuisverblijfplaatsen in de wijk Zederik minder gunstig. De ecologische functionaliteit voor de gewone dwergvleermuis neemt af. Voorts wordt aangegeven dat het plan zodanig zal moeten worden uitgevoerd dat de ecologische functionaliteit en het routenetwerk voor de gewone dwergvleermuis op peil blijft.

Het onderzoek naar beschermde soorten uit 2012 is door de Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU) beoordeeld. De ODRU heeft geconstateerd dat dit onderzoek aangevuld moet worden, mede vanwege het feit dat de data van

de bezoeken aan het plangebied niet voldoen aan de voorgeschreven protocollen.

Aanvullend onderzoek beschermde soorten

Op grond van het advies van de ODRU is een aanvullend onderzoek naar beschermde soorten uitgevoerd (Zoon Ecologie, 17 juli 2013). Ook dit rapport is volledigheidshalve als bijlage (nr.7) bij de plantoelichting gevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Aangetroffen soorten

Het plangebied is in 2013 aanvullend bezocht op 11 juni (ochtend), 2 juli (ochtend) en 10 juli (avond). Tijdens deze bezoeken zijn de volgende beschermde soorten aangetroffen.

Soort	Datum	Activiteit	Locatie	
Huismus	11 juni	Broedend	Wilhelminastr.	32, 38
Huismus	11 juni	Broedend	Schramstr.	8
Huismus	2 juli	Broedend	Wilhelminastr	30,32,28
Huismus	2 juli	Broedend	Schramstr.	1,3,5,7, 6
Kauw	2 juli	Broedend	Van Hallstr.	3,11,13
Gewone dwergvleermuis	2 juli	Op route	Wilhelminastr	
Gewone dwergvleermuis	2 juli	Jagend	Beatrixstr.	
Myotis vleermuis	2 juli	Jagend	Schramstr.	
Myotis vleermuis	10 juli	Zwermend	Van den Brinkstr.	

Aangetroffen beschermde soorten

(bron: Aanvullend onderzoek beschermde soorten Wilhelminastraat e.o. Vianen, Zoon Ecologie, 17 juli 2013)

Effecten

In het aanvullende onderzoek wordt aangegeven dat door het slopen 4 broedplaatsen van de huismus aan de Wilhelminastraat 26-42 verloren gaan, alsmede 2 broedplaatsen van de kauw aan de Van Hallstraat 5-19. De functie van vliegroute voor vleermuizen die in 2012 in de linden langs de Van den Brinkstraat gevonden werd, zal door het plan nabij de Wilhelminastraat onderbroken worden. Vleermuizen kunnen echter heel goed onder de beoogde poort doorvliegen. De functie van vliegroute langs de Wilhelminastraat blijft onaangetast, omdat bijna alle bomen gespaard worden.

Conclusies

Geconcludeerd wordt dat jaarrond beschermde verblijfplaatsen van de huismus worden vernietigd. Ook de verblijfplaatsen van de kauw worden vernietigd, maar deze zijn alleen in de broedtijd beschermd. Vliegroutes van vleermuizen worden in beperkte mate of helemaal niet aangetast. Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied.

Aanbevelingen

Mitigatie en compensatie

Ter plaatse van de broedende kauwen (van Hallstraat) zal de sloop buiten de broedtijd plaats moeten vinden (buiten de periode 1 april – 1 augustus voor de kauw).

Voor de bescherming van de huismussen is meer nodig. Sloop van Wilhelminastraat 26-42 kan pas plaatsvinden als de huismussen uit eigen beweging andere verblijfplaatsen hebben betrokken. Dit kan bevorderd worden door het ophangen buiten de broedtijd van bijvoorbeeld mussenkasten. De broedtijd van mussen ligt tussen 15 maart en 15 augustus. Voor elk te verwijderen mussennest moet een meervoudige verblijfplaats aangeboden worden binnen 50 m. Nadat de huidige mussenverblijfplaatsen verlaten zijn kunnen de daken voorafgaand aan de sloop het beste ongeschikt gemaakt worden door de pannen af te nemen.

Als de bovenbeschreven maatregelen uitgevoerd worden, dan kan buiten de broedtijd gesloopt worden. Er is dan geen ontheffing nodig omdat het ecologisch functioneren van het gebied voor de kauw en de huismus duurzaam in stand blijft.

Op basis van het vorenstaande heeft Zoon Ecologie een huismus protocol opgesteld voor de sloop van de woningen aan de Wilhelminastraat. In dat protocol is expliciet vastgelegd dat voor 10 september 2013 drie meervoudige kasten worden opgehangen voor 3 te verwijderen nesten. De meervoudige kasten worden strak onder de achtergoot van Wilhelminastraat 34-42 opgehangen, verspreid over het blok. De tuinen achter dit blokje moeten volgens het protocol bovendien worden gehandhaafd. Om te verzekeren dat de huismussen uit eigen beweging een andere verblijfplaats betrekken zullen de werkzaamheden onder ecologische begeleiding plaatsvinden.

Conclusie ecologie

Indien volgens het huismus protocol wordt gewerkt staat de Flora- en faunawet niet in de weg aan de uitvoering van het onderhavige bestemmingsplan. Om uitvoering te geven aan de algemene Zorgplicht uit de Flora- en faunawet zullen de werkzaamheden bovendien onder ecologische begeleiding plaatsvinden.

5.7 Archeologie

Algemeen

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

Het Verdrag van Valetta heeft in Nederland geleid tot een ingrijpende wijziging van de Monumentenwet 1988, die met de inwerkingtreding van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg op 1 september 2007 van kracht is geworden. In de wet is nu geregeld:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

Hiervoor is het van belang dat er een archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd en dat de uitkomsten hiervan door het bevoegde gezag worden meegenomen in de belangenafweging.

Relatie met het plangebied

Volgens de gemeentelijke Beleidsadvieskaart Archeologie is het plangebied gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Volgens het gemeentelijke beleid kan in gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde alleen een vrijstelling voor nader archeologisch onderzoek worden verkregen als de beoogde bodemingreep minder dan 30 cm onder het maaiveld bedraagt. Aangezien de nieuwe woningen dieper de grond in gaan, is een nader archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Dit onderzoek 'Wilhelminastraat, Vianen Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek en karterend booronderzoek' (Archeopro, 17 juli 2013) is als bijlage bij de plantoelichting gevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor archeologische resten daterend uit de ijzertijd, de Romeinse tijd en de middeleeuwen. Voor resten uit de nieuwe tijd geldt een middelhoge verwachting. Binnen het plangebied zijn 17 boringen gezet met behulp van een guls. Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de bodem binnen het deel van het plangebied dat bebouwd is met huizen tot ongeveer anderhalve meter diepte recent vergraven en/of opgebracht zand bestaat. Hier bovenop ligt in de tuinen en plantsoenen een enkele decimeters dik pakket humusrijk zand dat de (moderne) teeltlaag vormt. Onder deze tuinlaag en het onderliggende, vergraven en/of opgebrachte zand ligt een pakket gelaagd, grof zand. Dit zand wordt in de langs de zuidrand van het plangebied gezette boringen 13 tot en met 17, afgedekt door klei. De toplaag hiervan is vergraven maar ligt op een enkele decimeters dik pakket komklei. In de twee boringen die in de zuidoosthoek van het plangebied gezet zijn gaat de komklei naar beneden toe over in een pakket ongerijpte, gelaagde klei. In deze boringen ligt het grove zand van de stroomgordel aanmerkelijk lager dan in alle overige boringen.

Gezien de ingrijpende verstoring van de bodem binnen het plangebied en het volledig ontbreken van archeologische indicatoren, geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

5.8 Cultuurhistorie

Beleid en regelgeving

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de

cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Met de recente wetwijziging is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. Hierdoor wordt de bescherming van monumenten en cultuurhistorische waarden niet meer expliciet geregeld via de Monumentenwet 1988, maar geregeld via het proces van de ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat voor bescherming van monumenten een vermelding op een monumentenlijst niet meer volstaat. In plaats daarvan moeten cultuurhistorische waarden geborgd worden via de ruimtelijke ordening en het bestemmingsplan.

Naast de weergave van rijks- en gemeentelijke monumenten moeten ook de waardevolle elementen openomen worden, zoals structuren, objecten en patronen die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van de leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling.

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een behoudenswaardige (gemeentelijke) monumentale structuur. Het Belvédère-gebied Vijfheerenlanden, een gebied met hoge gecombineerde cultuurhistorische waarden waar de gemeente Vianen deel van uitmaakt, ligt meer ten zuiden van het plangebied.

Ook zijn er in het gebied geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten (objecten) aanwezig.

Gezien bovenstaande is er in voorliggend bestemmingsplan geen specifieke regeling opgenomen ter bescherming van specifieke cultuurhistorische waarden.

5.9 Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Relatie met het plangebied

Invloed omgeving op plangebied

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is onderzocht of er zich in de omgeving van het plangebied bedrijven bevinden die in hun

bedrijfsuitvoering belemmerd kunnen worden als gevolg van de geplande woningbouw, c.q. herstructurering.

Geconcludeerd wordt dat er in de omgeving van het plangebied geen bedrijven gesitueerd zijn waarvan de vergunde milieuruimte door de geprojecteerde woningbouw beïnvloed zou kunnen worden. Met uitzondering van de begraafplaats aan de westzijde van de Burg. Jonkheer Hoeufftlaan, zijn er immers in de nabije omgeving van het plangebied geen andere functies dan wonen, verkeer en groen aanwezig.

Invloed plangebied op omgeving

In het plangebied wordt uitsluitend woningbouw gerealiseerd, wat geen belemmering voor de omgeving betekent.

5.10 Kabels en Leidingen

Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of er in het plangebied kabels en/of leidingen aanwezig zijn, die een specifieke planologische bescherming genieten.

Relatie met het plangebied

In, maar vooral ook nabij, het plangebied is een regulier kabels- en leidingenstelsel aanwezig voor water, riolering, elektriciteit, gas, telefonie en kabeltelevisie. Deze kabels en leidingen zijn hoofdzakelijk gelegen binnen de verkeersbestemming en groenbestemming en zijn daardoor bereikbaar voor werkzaamheden. Deze reguliere leidingen behoeven geen extra bescherming middels een aparte bestemming in het bestemmingsplan.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels en is vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In het vervolg van dit hoofdstuk wordt het 'juridisch bindend' deel van het bestemmingsplan nader toegelicht, te weten de regels en de verbeelding.

6.2 De regels en de verbeelding

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zonodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Overigens wordt in de bestemmingsomschrijvingen van de onderliggende bestemmingen niet meer verwezen naar de dubbelbestemmingen. De digitale verbeelding is hier leidend. De digitale verbeelding vormt immers de ingang voor de gebruiker en daar wordt met één 'muisklik' gelijk duidelijk dat de gronden bijvoorbeeld bestemd zijn voor 'Verkeer' en mede bestemd voor 'Leiding-Gas'. Het is niet nodig om daar ook in de bestemmingsomschrijvingen van de onderliggende bestemmingen nog een keer naar te verwijzen. De leesbaarheid van de regels wordt daardoor vergroot, zonder dat dit ten koste gaat van de informatie die de gebruiker van het plan krijgt.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

In het kader van het rapport "Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2012" (zie ook onder digitalisering) zijn bindende afspraken gemaakt over de opbouw van de planregels. De hoofdstukindeling van de regels is als volgt:

Inleidende regels

- begrippen
- wijze van meten

Bestemmingsregels

- bestemmingen
- dubbelbestemmingen

Algemene regels

- anti-dubbeltelregel
- algemene bouwregels
- algemene gebruiksregels
- algemene aanduidingsregels
- algemene afwijkingsregels
- algemene wijzigingsregels

Overgangs- en slotregels

- overgangsrecht
- slotregel

Naast de SVBP2012 hanteert de gemeente Vianen haar eigen modelregels voor bestemmingsplannen, als aanvulling op de landelijke standaard. Deze modelregels vormen dan ook mede de basis voor het onderhavige bestemmingsplan.

Digitalisering

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008) zijn ook digitaliserings- verplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen.

Zoals reeds aangegeven staat SVBP voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Dit betekent concreet dat bestemmingsplannen die na 1 juli 2013 in procedure worden gebracht volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan "Wilhelminastraat e.o." is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

Wabo

Naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de terminologie in de regels van het plan aangepast op de Wabo-terminologie. Zo is de term ontheffing vervangen door 'Afwijken' en is de term 'aanlegvergunning' vervangen door

'omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden'.

Ook zijn geen procedureregels voor een ontheffing meer opgenomen omdat de afwijking meeloopt met de procedure voor de omgevingsvergunning.

6.2 Opbouw bestemmingsregels

De bestemmingsregels hebben betrekking op een bestemming. In een bestemmingsregel wordt aangegeven hoe de als zodanig op de (analoge) verbeelding aangegeven gronden mogen worden bebouwd en gebruikt. Tevens kan de bestemmingsregel een omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde (de voormalige aanlegvergunning) bevatten. De indeling van een bestemmingsregel is als volgt:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid;

Duidelijk mag zijn dat een bestemmingsregel niet alle bovenstaande elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

6.3 Opbouw (analoge) verbeelding

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN, 2012), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart en gegevens aan de hand van luchtfoto's. Straatnamen en huisnummers zijn op de kaart weergegeven. De kaart is op een schaal van 1:500 geplot.

6.4 Toelichting op de artikelen

Artikel 1 Begrippen

De begripsomschrijvingen zijn opgenomen zoals deze verplicht zijn voorgeschreven door de SVBP2012, aangevuld met de begrippen uit de modelregels (het aangrenzende bestemmingsplan Kom Vianen) die de gemeente Vianen hanteert.

Artikel 2 Wijze van meten

Ook de regels voor 'de wijze van meten' zijn opgenomen zoals deze verplicht zijn voorgeschreven door de SVBP2012, aangevuld met de volgende uitwerking daarvan:

1. Ten aanzien van de berekening van de inhoud van een bouwwerk wordt gerekend exclusief de van het betrokken gebouw deel uitmakende kelders en andere ondergrondse ruimten, en exclusief de oppervlakten van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 meter.
2. Ten aanzien van de oppervlakte van een bouwwerk wordt gerekend inclusief de maat van de verticale projectie van de dakoverstekken in het geval die meer dan 1 meter bedraagt.
3. Ten aanzien van de omschrijving van bouwhoogte van een bouwwerk moet voor de term "ondergeschikte bouwdelen" worden uitgegaan van een glijdende schaal. In beginsel worden hieronder verstaan: schoorstenen, antennes, lichtkoepels, brandtrappen en liftopbouwen. Het is echter geen limitatieve lijst. In concrete gevallen zal altijd een afweging moeten plaatsvinden of er sprake is van ondergeschiktheid.

Artikel 3 Groen

Deze bestemming is gebruikt voor het openbare groen en maakt derhalve geen deel uit van het particulier erf. Het groen mag niet voor parkeren worden gebruikt.

In het groen zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde (hekwerken), toegestaan met een hoogte van maximaal 2,5 meter. Daarbij is rekening gehouden met het feit dat straatverlichting en bewegwijzering vergunningvrij zijn en ook voor speeltoestellen tot 2,5 meter geen omgevingsvergunning voor bouwen nodig is.

Ter plaatse van de driehoek Wilhelminastraat – Burg. Jhr. Hoeufftlaan is een aanduiding opgenomen ten behoeve van de watercompensatievoorziening.

Artikel 4 Tuin

Deze bestemming is uitsluitend gebruikt in combinatie met de woonfunctie. In de tuin zijn in beginsel geen gebouwen toegestaan, met dien verstande dat erkers toelaatbaar zijn als de voorgeschreven maatvoering niet wordt overschreden. Ook overkappingen boven de voordeur zijn toelaatbaar binnen de voorgeschreven maximale maatvoering.

Ook toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals tuinhekken.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

De ontsluitingsweg ten behoeve van de woningen is opgenomen in de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied. Binnen deze bestemming is overigens ook groen in de vorm van bermen, afschermende beplanting enz. toegestaan.

Artikel 6 Wonen

Binnen deze bestemming zijn alleen grondgebonden woningen toegestaan. Daarbij dient het hoofdgebouw binnen het bouwvlak te worden gesitueerd en zijn de bijgebouwen, aan- en uitbouwen ook buiten het bouwvlak toegestaan. Voor elk bouwvlak is aangeduid hoeveel wooneenheden daarbinnen maximaal kunnen worden gerealiseerd en wat de maximale goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag zijn.

Voor het straatbeeld is van belang dat de garages terugliggen achter de voorgevel. Daartoe is vastgelegd dat bijgebouwen ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn moeten worden gebouwd.

Erfbebouwingsregeling

Buiten het bouwvlak is per woning nog maximaal 60 m² aan bijgebouwen/aan- en uitbouwen toegestaan met dien verstande dat het bij de woning behorende bouwperceel voor niet meer dan 60% mag worden bebouwd.

Bijgebouwen moeten ten minste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden geplaatst. Op die wijze is verzekerd dat de straatwand niet helemaal volloopt met bebouwing.

De hoogte van bijgebouwen/aan- en uitbouwen is beperkt omdat deze tot aan de grens van het buurperceel kunnen worden gebouwd. Uitgegaan wordt van een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 meter en 4,5 meter. Middels een afwijking kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen voor een hogere kap op een bijgebouw. Hierbij is wel bepaald dat de bouwhoogte ten minste 2 meter onder de nok van het hoofdgebouw moet blijven. Hierdoor is/blijft het bijgebouw duidelijk ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Vergunningvrij bouwen

Vermeldenswaardig is dat conform de Wabo diverse bouwwerken vergunningsvrij kunnen worden opgericht.

Echter, bij vergunningvrij bouwen is een initiatiefnemer wel aan regels gebonden. Deze regels omvatten vooral maximale oppervlakten en maximale afmetingen. In ieder geval gelden altijd de regels uit het Bouwbesluit (onder meer voor veiligheid en gezondheid) en het burenenrecht uit het Burgerlijk Wetboek.

Beroep en bedrijf aan huis

De woning mag mede worden gebruikt voor een beroep of bedrijf aan huis. Om zeker te stellen dat de woonfunctie daardoor niet wordt verdrongen is voorgeschreven dat daartoe niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte mag worden aangewend tot een maximum van 100 m². Van belang is ook dat de beroeps- of bedrijfsactiviteiten door de gebruiker van de woning zelf moeten worden uitgeoefend. Verhuur van bedrijfsruimte aan een derde is dus niet mogelijk.

Tot de beroepen aan huis worden de vrije beroepen gerekend zoals de huisarts, tandarts, notaris, architect. Eventuele milieuhinder als gevolg van een beroep aan huis wordt ondervangen door de beperkte omvang die voor deze activiteiten toelaatbaar is. Voor de bedrijven aan huis is bovendien nog een koppeling gelegd met een staat van bedrijfsactiviteiten aan huis. Zo is een aannemer toelaatbaar zolang hij aan huis vooral spullen opslaat. Een werkplaats aan huis is niet toelaatbaar omdat daar veel meer hinder vanuit gaat die in een rustige woonomgeving niet acceptabel is.

Artikel 7 Wonen - Gestapeld

Specifiek voor de nieuwe beoogde appartementen en de poortwoningen is een bestemming 'Wonen - Gestapeld' opgenomen. Dit omdat de bouw- en gebruiksvoorschriften veelal zodanig afwijken dat het ten koste van de leesbaarheid zou gaan als dat allemaal in één bepaling zou worden opgenomen.

Verder is het gewenst om de appartementengebouwen ook op de kaart duidelijk herkenbaar te maken omdat de ruimtelijke effecten van een appartementengebouw anders zijn dan die van grondgebonden woningen. De maximale goot- en bouwhoogtes zijn met een aanduiding op de verbeelding gezet.

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

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

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

Artikel 8 Leiding – Gas

De gasleiding ten zuiden van de Wilhelminastraat, die vervolgens in noordwestelijke richting doorloopt (richting Mr. M.C. van Hallstraat), geniet in dit bestemmingsplan bescherming. Met deze dubbelbestemming is een zone aan weerszijden van de leiding gereserveerd voor de bescherming van deze leiding. In de zone mag niet worden gebouwd of gegraven zonder toestemming van de leidingbeheerder. De leiding moet bereikbaar blijven voor onderhoud, en grondwerkzaamheden in de buurt van de leiding kunnen gevaar opleveren. In de zones van deze dubbelbestemming gaan belangen van het leidingtransport voor. Het gebruik van deze gronden mag geen gevaar opleveren voor de belangen van de dubbelbestemming. Vandaar dat zowel voor bouwen als werken/werkzaamheden in deze zone, eerst getoetst moet worden aan de belangen van de desbetreffende dubbelbestemming.

Artikel 9 Anti-dubbelregel

De anti-dubbelregel beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan. Door het "overhevelen" van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijkens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In de planregels is een algemene gebruiksregel opgenomen in artikel 8, welke geldt in aanvulling op de algemene regel die in artikel 2.1 van de Wabo is opgenomen. Deze bepaling is van toepassing op het gebruik binnen alle in het plan voorkomende bestemmingen.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

Binnen dit artikel is een milieuzone (boringsvrije zone) ter bescherming van de drinkwatervoorziening opgenomen. Deze 'milieuzone' is uitsluitend ter signalering in het bestemmingsplan opgenomen door deze op de plankaart te zetten en in de planregels te melden dat er binnen deze zone een ontheffingsplicht geldt ingevolge de Provinciale Milieuverordening. De feitelijke bescherming geschiedt dus via de Provinciale Milieuverordening. Het bestemmingsplan zelf verbindt daaraan geen beperkingen.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

De regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name:

- geringe afwijkingen van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen, voorzover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein;
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

Artikel 13 Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan.

De overgangsrechtelijke regels dienen om te waarborgen dat een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd totdat in de loop van de planperiode wordt beslist over sloop respectievelijk beëindiging.

Bouwwerken en gebruiksvormen die al strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

Uitgangspunt is dat overgangsrechtelijke situaties, zowel voor bouwen als voor gebruik, uitzonderingen zijn. Die situaties worden tijdelijk gedoogd. De regels van het overgangsrecht zijn voorgeschreven in het Bro. Deze regels zijn zodoende overgenomen.

Artikel 14 Slotregel

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

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voorliggend bestemmingsplan beoogt de nieuwbouw van maximaal 70 woningen, inclusief ontsluiting, binnen het plangebied mogelijk te maken.

De beoogde ontwikkeling is een initiatief van Lekstede wonen. De grondexploitatiekosten komen voor een belangrijk deel voor rekening van Lekstede. Tussen Lekstede en de gemeente Vianen is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten om één en ander vast te leggen. Dat betekent volgens artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening dat kan worden afgezien van het opstellen van een grondexploitatieplan, daar het verhaal van kosten voor de gemeente anderszins is verzekerd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan ligt er derhalve een door de raad vastgestelde samenwerkingsovereenkomst en zal de gemeenteraad besluiten geen grondexploitatieplan vast te stellen.

8. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

8.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vooroverleg gevoerd over een concept van het ontwerpbestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening.

Van de Gasunie en de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) is een reactie ontvangen. De beantwoording van deze vooroverlegreacties is opgenomen in de 'Nota van zienswijzen, vooroverleg en ambtshalve aanpassingen' die als bijlage achter deze toelichting is opgenomen.

8.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Wilhelminastraat e.o.' is gelijk als ontwerp de bestemmingsplanprocedure in gegaan. In het voortraject heeft Lekstede Wonen namelijk diverse informatieavonden voor bewoners en omwonenden gehouden waarop de bouwplannen in het bijzijn van de gemeente zijn gepresenteerd.

Het plan heeft van 2 oktober t/m 12 november 2013 in ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode is 1 zienswijze ontvangen van de Stichting Buiten Gezond in Vianen e.o..

Naar aanleiding van deze zienswijze heeft op 9 januari 2014 een overleg plaatsgevonden tussen de Stichting Buiten Gezond in Vianen e.o. en Lekstede Wonen. In dat overleg heeft de Stichting zijn bezwaren tegen de plannen kort toegelicht en heeft Lekstede de plannen nog eens uiteen gezet.

De beantwoording van de zienswijze van de Stichting Buiten Gezond in Vianen e.o. is opgenomen in de 'Nota van zienswijzen, vooroverleg en ambtshalve aanpassingen' die als bijlage achter deze toelichting is opgenomen.