

Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving Stuartweg 3 Vianen

Gemeente Vijfheerenlanden

30 juli 2026

Inhoud:

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
2.	Toetsing aan omgevingsplan	5
2.1	Uitgangspunt toetsing.....	5
2.2	Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden	5
2.3	Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan	6
2.4	Omgevingsvergunning	6
3.	Huidige situatie en toekomstambitie	8
3.1	Huidige situatie – ruimtelijk en functioneel.....	8
3.2	Toekomstige situatie.....	9
3.3	Stedenbouwkundige inpassing	10
4.	Visie en beleid planlocatie.....	12
4.1	Rijksbeleid	12
4.1.1	<i>Nationale Omgevingsvisie (Novi)</i>	12
4.1.2	<i>Instructieregels Rijk (AMvB's)</i>	12
4.2	Provinciaal beleid	13
4.2.1	<i>Omgevingsvisie Provincie Utrecht</i>	13
4.2.2	<i>Omgevingsverordening provincie Utrecht</i>	14
4.3	Gemeentelijk beleid	16
4.3.1	<i>Omgevingsvisie Vijfheerenlanden</i>	16
4.3.2	<i>Nota ruimtelijke kwaliteit</i>	16
5.	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	18
5.1	M.e.r.-beoordeling.....	18
5.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	18
5.3	Duurzaamheid en gezondheid	19
5.3.1	<i>Gezonde leefomgeving</i>	19
5.3.2	<i>Duurzaamheid</i>	19
5.4	Verkeersgeneratie en parkeren	19
5.5	Flora en fauna	20
5.5.1	<i>Gebiedsbescherming</i>	20
5.5.2	<i>Soortenbescherming</i>	21
5.6	Luchtkwaliteit.....	23

5.7	Geluid	23
5.8	Geur	24
5.9	Omgevingsveiligheid	25
5.9.1	<i>Plaatsgebonden risico</i>	25
5.9.2	<i>Groepsrisico</i>	25
5.10	Trilling	26
5.11	Bezonning en schaduwwerking	27
5.12	Activiteiten en milieuzonering	27
5.13	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	28
5.14	Bodem	30
5.15	Weging van waterbelang	31
6.	Uitvoerbaarheid	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
7.	Belangenafweging en conclusie	34
7.1	Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	34
7.2	Participatie	34
7.3	Vaststellingsprocedure	34
7.4	Conclusie	35

Bijlagen:

Bijlage 1:	Besluit adviesrecht gemeenteraad
Bijlage 2:	Situatie bedrijfshallen en kantoren
Bijlage 3:	Impressie nieuwe bedrijfshallen en kantoren
Bijlage 4:	Aanmeldnotitie m.e.r
Bijlage 5:	Parkeerbalans
Bijlage 6:	Nader onderzoek natuur
Bijlage 7:	NIBM-tool
Bijlage 8:	Zonnestudie
Bijlage 9:	Archeologisch onderzoek
Bijlage 10:	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 11:	Wateradvies
Bijlage 12:	Uitgangspunten watertoets

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De planlocatie aan de Stuartweg 3 is gelegen op het bedrijventerrein 'De Hagen' in Vianen. In het verleden was op de locatie een internationaal opererende handelsonderneming aanwezig, gespecialiseerd in stalen buizen en buistoepassingen. Medio 2020 is de bedrijfsbebouwing op de planlocatie verwijderd en is het terrein bouwrijp gemaakt.



De initiatiefnemer heeft het voornemen om op de planlocatie een bedrijfsgebouw te plaatsen met drie bedrijfshallen. Aan de voorzijde van het pand langs de Stuartweg worden twee kantoren gemaakt (A en B) en aan de achterzijde van het pand komt één kantoorgebouw (C). De kantoren bestaan uit 3 bouwlagen.

Boven op een gedeelte van de bedrijfshallen en het kantoorgebouw A en B wordt een grote daktuin (rooftop) gerealiseerd met sport-, horeca- en recreatievoorzieningen. Deze voorzieningen bestaan uit sport- en spelvoorzieningen, 4 padelbanen, waterpartijen en een horecagelegenheid met binnen- en buitenterras.

Onder het bedrijfsgebouw wordt een parkeergarage gerealiseerd voor 190 parkeerplaatsen.

2. Toetsing aan omgevingsplan

2.1 Uitgangspunt toetsing

Voor de ontwikkeling van het plan wordt getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en niet aan een reeds (deels) gewijzigd omgevingsplan. Dit omgevingsplan van rechtswege bestaat uit:

- bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkingsplannen en exploitatieplannen;
- lokale verordeningen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan;
- Bruidsschat.

2.2 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Op dit moment geldt voor het plangebied het tijdelijk omgevingsplan “Gemeente Vijfheerenlanden”. De bestemmingsplannen “De Biezen – De Hagen”, “Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren” en “Paraplubestemmingsplan Archeologie Vijfheerenlanden” maken onderdeel uit van het tijdelijke omgevingsplan.

	De Biezen - De Hagen bestemmingsplan - Gemeente Vianen meer documentkenmerken vastgesteld 28-07-2012 - geheel onherroepelijk in werking Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bi Gerelateerd Overig Bestemmingsvlakken (2) - Waarde - Archeologie > - Bedrijventerrein > Functieaanduidingen (1) - bedrijf tot en met categorie 3.2 Maatvoeringen (3)
	Paraplubestemmingsplan Archeologie Vijfheerenlanden bestemmingsplan - Gemeente Vijfheerenlanden meer documentkenmerken vastgesteld 26-09-2024 - geheel in werking Beroep / bezw Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij toelichting Ge Toelichting Bestemmingsvlakken (1) Waarde - Archeologie 4a >
Vigerend tijdelijk omgevingsplan	Bron: Omgevingsloket

Op grond van het tijdelijke omgevingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Waarde – Archeologie 4a'. Daarnaast zijn op de planlocatie een specifieke bouwaanduiding 'representatieve zone', een functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' en diverse maatvoeringsaanduidingen 'maximum bebouwingspercentage terrein 80%', 'minimum bebouwingspercentage 5%' en een maximum bouwhoogte: 10 meter aanwezig.

2.3 Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan

De voorgenomen ontwikkeling is op onderdelen in strijd met het tijdelijk omgevingsplan. De strijdigheid ziet zowel op de activiteit bouwen als op de activiteit gebruiken.

Ten aanzien van de activiteit bouwen wordt de maximaal toegestane bouwhoogte van 10 meter overschreden. Deze overschrijding is noodzakelijk om te kunnen voorzien in een modern logistiek bedrijfsgebouw. Dergelijke bedrijfsgebouwen vereisen een grotere vrije interne hoogte ten behoeve van een efficiënte opslag en logistieke verwerking. De beoogde bouwhoogte is daarmee functioneel noodzakelijk voor de voorgenomen bedrijfsvoering en draagt bij aan de toekomstbestendigheid van het gebouw.

Voor de activiteit gebruiken geldt dat de voorgenomen sport-, horeca- en recreatievoorzieningen niet zijn opgenomen in de lijst van toegestane bedrijfsactiviteiten binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' van het bestemmingsplan De Biezen – De Hagen. Hoewel deze functies formeel in strijd zijn met het omgevingsplan, zijn zij ondergeschikt aan de hoofdfunctie en vormen zij een kwalitatieve aanvulling op het bedrijventerrein. De voorzieningen zijn primair bedoeld voor werknemers, bezoekers en gebruikers van het bedrijfsgebouw en dragen bij aan een aantrekkelijk werk- en verblijfsklimaat. Daarnaast is sprake van meervoudig ruimtegebruik, waarbij functies op een efficiënte wijze worden gecombineerd zonder afbreuk te doen aan de bedrijfsfunctie.

Daarnaast wordt binnen de *representatieve zone* langs de Stuartweg over een breedte van meer dan 50% van de kavel voorzien in parkeerplaatsen. Hiermee wordt afgeweken van het in het bestemmingsplan opgenomen maximum voor de breedte van parkeerterreinen binnen deze zone. Deze afwijking leidt echter niet tot een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. Langs de voorzijde van het perceel wordt een brede groenstrook met bomen en wadi's aangelegd, waardoor de parkeerplaatsen grotendeels aan het zicht worden onttrokken. Bovendien worden de voorgevels van het bedrijfsgebouw uitgevoerd met groene gevels, waardoor het gebouw een hoogwaardige, duurzame en groene uitstraling krijgt. De combinatie van de landschappelijke inrichting van het voorterrein, de groene gevels en de zorgvuldige architectonische uitwerking zorgt ervoor dat de representatieve uitstraling van de Stuartweg behouden blijft en zelfs wordt versterkt.

2.4 Omgevingsvergunning

Om medewerking aan het bouwplan te verlenen kan het college van B&W een omgevingsvergunning verlenen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Dat kan alleen in het geval sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat bij het realiseren van het plan sprake is van een evenwichtige toedeling van de functies op de genoemde locatie, waarbij het plan getoetst is aan het relevante ruimtelijke beleid, relevante instructieregels en overige zaken voor de uitvoerbaarheid.

Voor een Bopa geldt meestal de reguliere procedure. Dit sluit aan bij het uitgangspunt van de Omgevingswet dat bij de verlening van omgevingsvergunningen zoveel mogelijk de reguliere procedure wordt gevolgd. De beslistermijn voor de reguliere procedure is maximaal 8 weken met een mogelijkheid van verlenging met 6 weken. Daarna is er bezwaar en beroep mogelijk.

De gemeenteraad kan onder de Omgevingswet adviseur zijn voor aanvragen omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa).

Dit adviesrecht geldt alleen voor aanvragen in gevallen die vooraf door de raad zijn aangewezen als situaties waarover men wenst te adviseren (artikel 4.21 Omgevingsbesluit).

Het advies van de gemeenteraad is bindend: bij een negatief advies zal het college van burgemeester en wethouders de vergunning moeten weigeren.

De gemeenteraad van Vijfheerenlanden heeft in een besluit aangegeven (bijlage 1) dat voor de ontwikkeling van het plan een advies van de gemeenteraad noodzakelijk is.

3. Huidige situatie en toekomstambitie

3.1 Huidige situatie – ruimtelijk en functioneel

De planlocatie is gelegen midden op het bedrijventerrein De Hagen aan de oostzijde van Vianen en heeft een oppervlakte van circa 3 hectare.

Het bedrijventerrein ligt als het ware ingesloten tussen twee Rijkswegen. Aan de noordzijde wordt het terrein ontsloten via de Rijksweg A27 en aan de zuidzijde via de Rijksweg A2. In noord-zuidrichting vormt de Stuartweg de ontsluitingsweg op het bedrijventerrein richting beide Rijkswegen.

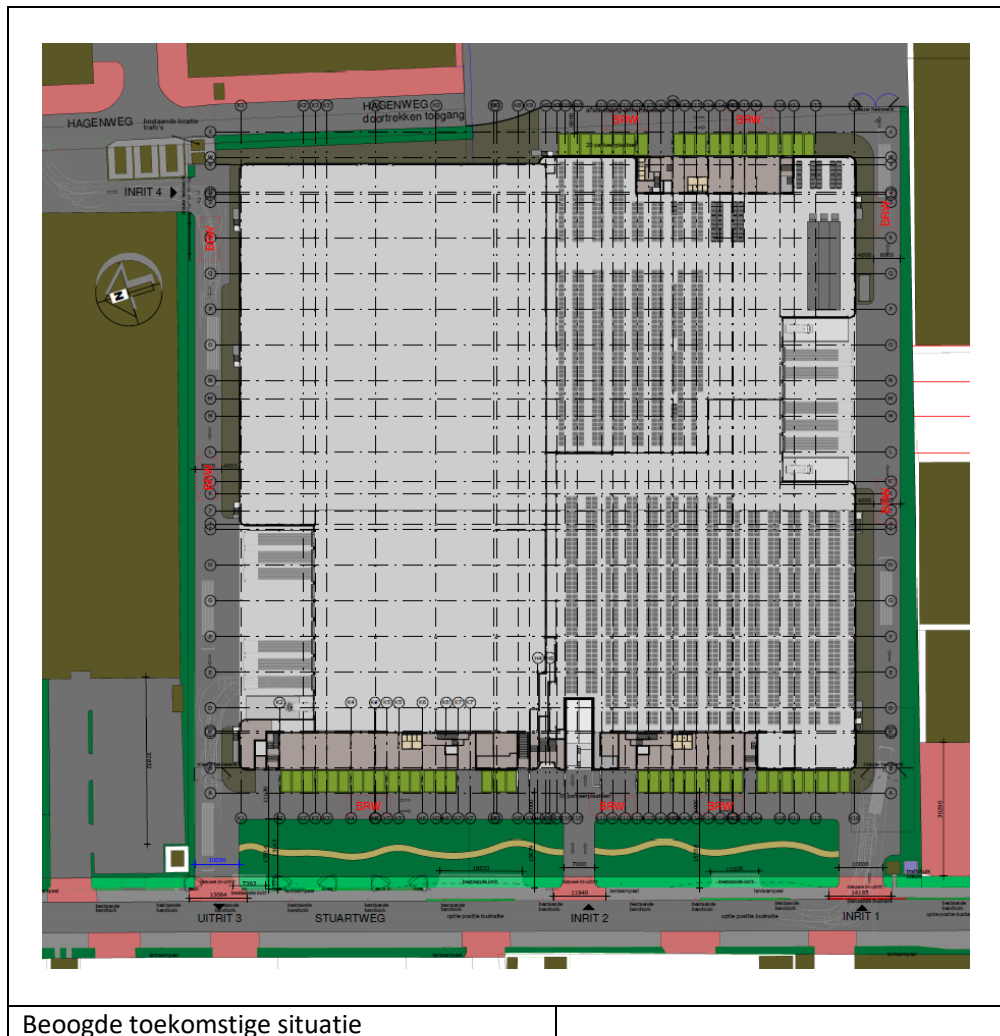
De voorzijde van het bouwterrein is georiënteerd op de Stuartweg en wordt op deze weg ontsloten door drie brede uitritten. Aan de achterzijde grenst het bouwterrein aan een doodlopende weg Witboom.

Rond de planlocatie staan alleen bedrijfsgebouwen en er is sprake van een stedelijke omgeving.



3.2 Toekomstige situatie

Het plan is om op de planlocatie een groot bedrijfsgebouw te plaatsen met drie bedrijfshallen (bijlage 2). Bedrijfshal A wordt ingericht met magazijnstellingen om goederen op te slaan, terwijl in bedrijfshal B en C de goederen voornamelijk worden aan- en afgevoerd.



Voor de aan- en afvoer van goederen worden zowel aan de noord- als zuidzijde van de bedrijfshallen laaddocks gerealiseerd.

Bij alle bedrijfshallen wordt een kantoorgebouw gemaakt met drie bouwlagen. Aan de voorzijde van het pand langs de Stuartweg worden twee kantoren gemaakt (A en B) en aan de achterzijde van het pand komt één kantoorgebouw (C).

Boven op een gedeelte van de bedrijfshallen A en B en de bijbehorende kantoren wordt een grote daktuin (rooftop) gerealiseerd met sport-, horeca- en recreatievoorzieningen. Deze voorzieningen bestaan uit sport- en spelvoorzieningen, 4 padelbanen, waterpartijen en een horecagelegenheid met binnen- en buitenterras.'

Door de realisatie van de daktuin is er sprake van meervoudig ruimtegebruik op de planlocatie.

Op deze manier wordt het mogelijk voor werknemers op het bedrijventerrein, maar ook voor bezoekers van buitenaf, om op korte afstand te werken, sporten en te recreëren op een bijzondere- en hooggelegen locatie.

Onder het bedrijfsgebouw wordt een parkeergarage gerealiseerd met 194 parkeerplaatsen. Daarnaast worden op maaiveldniveau, op eigen terrein, 131 parkeerplaatsen aangelegd. Aan de overzijde van de weg worden nog eens 23 parkeerplaatsen gerealiseerd. Tevens wordt in de halfverdiepte kelder een inbandige fietsenberging ingericht met meer dan 150 fietsparkeerplaatsen. Deze fietsenberging is gescheiden van de auto-parkeerfunctie, beschikt over een eigen toegang en vormt daarmee een zelfstandige voorziening voor fietsers.

Om de ontsluiting van de planlocatie aan de oostzijde mogelijk te maken zal een uitrit worden gerealiseerd richting de Witboom. Vanaf deze zijde is het mogelijk voor het transportverkeer om via een korte route te ontsluiten op de Rijksweg A27. Dit heeft als voordeel dat de verkeersveiligheid op de planlocatie wordt verbeterd, doordat het aantal verkeersbewegingen wordt verdeeld over de aan- en afvoerroute via de Stuartweg en via de Witboom.

3.3 Stedenbouwkundige inpassing

Het bedrijfsgebouw op de planlocatie is aan de zijde van de Stuartweg gelegen binnen de representatieve zone, zoals weergegeven in de *“Notitie accenten en representatieve zones bedrijventerrein De Biezen – De Hagen Vianen”*. Deze notitie geeft een beeld van de gewenste invulling van de representatieve zones op het bedrijventerrein en van de middelen die daarbij kunnen worden ingezet.

Bij de ontwikkeling van het plan wordt de voorgevel van het nieuwe bedrijfsgebouw georiënteerd op de Stuartweg. Daarbij zal de voorgevellijn achter de voorgevellijn blijven van het bedrijfspand op de hoek van de Stuartweg/Hagenweg. Dit sluit aan bij de voorgevellijnen van naastgelegen bebouwing en het huidige straatbeeld.

De bouwhoogte van het bedrijfsgebouw overschrijdt de maximale bouwhoogte, waardoor het gebouw mogelijk te massaal zou worden in het straatbeeld.

Om het bedrijfsgebouw goed in te passen in de omgeving van de Stuartweg is ervoor gekozen om de gevellijn achter in de representatieve zone te plaatsen, achter een ruim 13 meter brede parkstrook op eigen terrein. Ook worden de gevels van de hal voorzien van een natuurlijk groen gevelsysteem.

Daarnaast zal de daktuin geheel groen worden ingericht. De groene gevels en het dak hebben niet alleen een esthetische functie, maar zorgen ook voor een verbetering van de biodiversiteit, CO₂-reductie en een vermindering van de hittestress binnen een stedelijke omgeving (bijlage 3).

Aan de voorzijde van het gebouw wordt een groenzone aangelegd tussen de Stuartweg en de planlocatie. De beplanting binnen deze groenzone sluit aan bij de groene gevels van het bedrijfsgebouw en kent dezelfde voordelen.

Het groene karakter van het bedrijfsgebouw levert een grote positieve bijdrage in deze stedelijke omgeving.



Nieuw gevelaanzicht met brede parkstrook en daktuin

4. Visie en beleid planlocatie

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

In de Nationale Omgevingsvisie wordt een langetermijnvisie voor de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland aangegeven.

Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland veranderen en de visie is bedoeld om het land mooier te maken en voort te bouwen op de het bestaande landschap en de steden.

In de visie wordt een integrale aanpak voorgesteld, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer regie vanuit het Rijk. Met een zorgvuldige afweging van belangen wordt er gewerkt aan de onderstaande prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Zowel op de korte- als lange termijn zijn maatregelen nodig om de bovengenoemde prioriteiten te bewerkstelligen. Deze maatregelen zullen in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Vanuit het Rijk zal hier de regie over worden gevoerd.

Vanuit de Nationale Omgevingsvisie vindt een doorvertaling plaats naar het beleid van provincies en gemeenten. Dit is de reden dat de ontwikkeling van het plan niet indirect wordt getoetst aan de bovenstaande prioriteiten, maar via het beleid van lagere overheden. Doordat er op het perceel een duurzame toekomstbestendige ontwikkeling plaatsvindt, voldoet het plan overigens wel aan de Novi.

Conclusie: Voor het plan heeft de Novi geen directe consequenties.

4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Onder de Omgevingswet hangen 4 besluiten/AMvB's (Algemene maatregel van Bestuur), te weten het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Omgevingsbesluit.

Algemene regels zijn nodig voor de werking van de Omgevingswet. Deze regels vormen de basis voor de instrumenten en de taken en bevoegdheden van overheden. De regels bevatten ook kwaliteitsnormen voor de leefomgeving die het Rijk stelt in omgevingswaarden.

Een instructieregel is een algemene regel waarmee het Rijk of een provincie aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe dat orgaan een taak of bevoegdheid moet uitoefenen.

Instructieregels gaan over de wijze van uitoefening van een taak of over de inhoud of motivering van een instrument uit de Omgevingswet.

De instructieregels in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) gelden voor het omgevingsplan en voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Dit betekent dat het bevoegd gezag een

vertaalslag moet doen van de instructieregels voor het omgevingsplan naar de beoordeling van de aanvraag voor een Bopa en kunnen leiden tot het opnemen van een vergunningvoorschrift. Dit is nodig om te voorkomen dat een situatie ontstaat die niet is toegelaten op grond van de instructieregels.

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Bkl). Met andere woorden is er – na een zorgvuldige belangenafweging – met het toestaan van de activiteit nog steeds sprake van een evenwichtige toedeling?

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl.

In de voorliggende GoFlo zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten nader onderzocht en afgewogen om te kunnen beoordelen of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bij de ontwikkeling van het plan. Hieruit blijkt dat het te ontwikkelen plan voldoet aan de instructieregels vanuit het Bkl.

Conclusie: *Het plan stemt overeen met de instructieregels vanuit het Rijk*

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

De hoofdambitie binnen deze omgevingsvisie is om richting te geven aan de ontwikkeling en bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. In de visie zijn zeven beleidsthema's opgenomen:

- waarin stad en land gezond zijn;
- die klimaatbestendig en waterrobuust is;
- waarin duurzame energie een plek heeft;
- met vitale steden en dorpen;
- die duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een levend landschap, erfgoed en cultuur;
- die een toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

Met de bovenstaande beleidsthema's wordt richting gegeven aan de ontwikkeling en bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving.

De gewenste richting om de fysieke leefomgeving te ontwikkelen en te beschermen verschilt per regio of gebied. Zij is afhankelijk van de specifieke kenmerken en identiteit.

Door de ontwikkeling van het plan op de planlocatie wordt een bijdrage geleverd aan een vitale stad. De maakindustrie, zakelijke dienstverlening, logistiek en groothandel zijn belangrijke sectoren met veel banen. Door de centrale ligging heeft de provincie Utrecht een populair vestigingsklimaat voor logistieke bedrijven. De beschikbare ruimte voor bedrijfsvestiging is schaars en door de herontwikkeling op een bestaand bedrijventerrein wordt een bijdrage geleverd aan een vitale stad.

De ontwikkeling van het nieuwe pand draagt bij aan klimaatbestendigheid, is waterrobuust en heeft een duurzaam karakter. Een combinatie van werk en sport draagt bij aan een gezond werk- en leefklimaat.

Conclusie: De ontwikkeling van het plan stemt overeen met de uitgangspunten in de Omgevingsvisie.

4.2.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht

De Omgevingsverordening is een uitwerking in bindende regels van de Omgevingsvisie. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van ruimtelijke plannen moet voldoen. Op de planlocatie zijn 12 werkingsgebieden met bijbehorende voorwaarden en instructieregels van toepassing.

Gebiedsaanwijzingen (12)	
	Boringsvrije zone >
	Boringsvrije zone Bilthoven, Benschop-ondiep, Bunnik, Cothen, De Meern, Eempolder, Leidsche Rijn, Langerak-Noord, Lexmond-Noord, Linschoten, Nieuwegein, Vianen en Vianen-Panoven
	Detailhandel buiten bestaand winkelgebied >
	Energie uit biomassa stedelijk gebied >
	Gebied saneringsregels voor grondwater >
	Glastuinbouw niet toegestaan >
	Grondwaterbeschermingszone >
	Landschap Groene Hart >
	Overstroombaar gebied >
	Stedelijk gebied >
Werkingsgebieden Omgevingsverordening	

Boringsvrije zone

Binnen dit werkingsgebied is het verboden om boorputten op te richten of grond- of funderingswerken uit te voeren op een diepte van 40 meter of meer onder het maaiveld. Bij de ontwikkeling van het plan is het maken van boorputten of diepe boringen niet van toepassing.

Detailhandel buiten bestaand winkelgebied

Bij de ontwikkeling van het plan is geen sprake van het toevoegen van detailhandel op de planlocatie.

Energie uit biomassa

Er is geen sprake van het toepassen van energie uit biomassa op de planlocatie.

Gebied saneringsregels voor grondwater.

Op de planlocatie is er geen sprake van een grondwatersanering.

Glastuinbouw niet toegestaan

Het plan betreft de ontwikkeling van een bedrijfsgebouw met kantoren en sport-, horeca- en recreatie activiteiten.

Grondwaterbeschermingszone

Binnen de grondwaterbeschermingszone gelden regels ter bescherming van het grondwater dat wordt gebruikt voor menselijke consumptie. Degene die een activiteit uitvoert, is verplicht maatregelen te treffen om nadelige gevolgen voor de kwaliteit en beschikbaarheid van het grondwater te voorkomen. Indien het volledig voorkomen van deze gevolgen niet mogelijk is, dienen zij zoveel mogelijk te worden beperkt of ongedaan gemaakt. Wanneer ook dit onvoldoende resultaat oplevert, moet de betreffende activiteit achterwege blijven voor zover dit redelijkerwijs kan worden verlangd.

Bij de ontwikkeling van het plan wordt rekening gehouden met deze beschermingsregels. De voorgenomen activiteiten zijn zodanig van aard en omvang dat zij geen negatieve invloed hebben op de winning en bescherming van het grondwater. Daarmee is het plan in overeenstemming met de geldende regelgeving voor de grondwaterbeschermingszone en vormt het geen risico voor de drinkwatervoorziening.

Landschap Groene Hart

De planontwikkeling vindt plaats op een bestaand bedrijventerrein met reeds aanwezige bedrijfsbebouwing. Deze ontwikkeling is zodanig vormgegeven dat de kernkwaliteiten van het omliggende Groene Hart-landschap behouden blijven. Om het bedrijfsgebouw goed in te passen in de omgeving, worden de gevels van de kantoren aan zowel de voor- als achterzijde voorzien van een natuurlijk groen gevelsysteem. Ook de daktuin wordt volledig groen ingericht, waardoor het gebouw een geïntegreerd en groen karakter krijgt. Aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw, langs de Stuartweg, wordt bovendien een ruim 13 meter brede parkstrook op eigen terrein aangelegd, die bijdraagt aan de landschappelijke kwaliteit en het groene karakter van de locatie versterkt.

Overstroombaar gebied

De planlocatie is gelegen binnen een overstroombaar gebied. In het omgevingsplan van de gemeente is/wordt het beleid opgenomen over de wijze waarop met overstromingsrisico's wordt omgegaan. Het nieuwe bedrijfsgebouw wordt gerealiseerd op een bestaand bedrijventerrein en dit zorgt niet voor een wijziging van het bestaande/toekomstige beleid.

Stedelijk gebied

Binnen het werkingsgebied stedelijk gebied zijn regels opgenomen voor bedrijventerreinen. Dit betreft voornamelijk de uitbreiding van bedrijventerreinen. Er is echter ook een regel opgenomen dat de revitalisering, herstructurering en efficiënter gebruik van bestaande bedrijventerreinen is verzekerd. Bij de ontwikkeling van het bedrijfsgebouw is sprake van

een revitalisering en herstructurering van het bestaande bedrijventerrein. De ontwikkeling van het plan heeft een positief effect op de bedrijvigheid op het terrein.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening.*

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Vijfheerenlanden

De Omgevingsvisie vormt het kader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig beleid en het omgevingsplan en laat zien wat de gemeente belangrijk vindt voor de fysieke leefomgeving.

De integrale visie richt zich op de mogelijkheden om te wonen, werken, recreëren, ondernemen, maar ook op een gezond, duurzaam en veilig leefklimaat. Om dit te bereiken zijn diverse ambities en keuzes beschreven:

- Bouwen woningen naar behoefte.
- Versterken en behouden landschappelijke en cultuurhistorische waarden
- Zorgen voor duurzame werkgelegenheid
- Zetten in op duurzame bereikbaarheid
- Zetten in op een toekomstbestendige landbouw
- De recreatie in de gemeente past bij onze identiteit
- Er zijn voldoende, toegankelijke en bereikbare voorzieningen
- Realiseren een leefomgeving die positieve gezondheid stimuleert
- Waarborgen een gezonde en veilige leefomgeving
- Zijn een klimaatbestendige gemeente en vergroten de biodiversiteit
- Zetten in op een duurzame, energie- en klimaat neutrale inrichting.

De gemeente zet in op werklandschappen aansluitend bij grote verkeersaders zoals de Rijksweg A27. Hierbij wordt ook transformatie van een bedrijventerrein mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt voor de huidige bedrijventerreinen in beeld gebracht welke maatregelen op het gebied van onder andere biodiversiteit, duurzaamheid en klimaatadaptatie nodig zijn om de omvorming naar een werklandschap mogelijk te maken.

De ontwikkeling van een bedrijfsgebouw met kantoren en sport-, horeca- en recreatiemogelijkheden dicht bij de A27 sluit aan bij de uitgangspunten voor een werklandschap. Het groene karakter van het gebouw zorgt voor meer biodiversiteit en het terrein zal klimaatadaptief worden ingericht. Het bedrijfsgebouw wordt voorzien van duurzaamheidsmaatregelen, zodat er geen sprake is van verwarming van het gebouw door middel van aardgas.

Door het realiseren van sport-, horeca- en recreatiemogelijkheden wordt een werkomgeving gerealiseerd die positieve gezondheid stimuleert.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.*

4.3.2 Nota ruimtelijke kwaliteit

Het doel van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit is het behartigen van het publieke belang bij de zorg voor de bebouwde omgeving door de lokale overheid. Hierbij wordt de individuele vrijheid van inwoners en ondernemers afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als

algemene waarde. De verschijningsvorm van een bouwwerk is immers voor iedere voorbijganger zichtbaar. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte dat kwaliteitstoezicht bijdraagt aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. De planlocatie valt in de nota onder het gebiedstype bedrijventerrein en kent een welstandvrij regime. Welstandsvrij betekent echter niet dat er geen aandacht wordt besteed aan de kwaliteit van de bebouwing: de ontwikkeling van het plan moet voldoen aan de uitgangspunten zoals beschreven in de “Notitie accenten en representatieve zones bedrijventerrein De Biezen – De Hagen Vianen”. Het bedrijfsgebouw op de planlocatie ligt aan de zijde van de Stuartweg binnen de representatieve zone. De notitie geeft een beeld van de gewenste invulling van deze zones op het bedrijventerrein en van de middelen die daarbij kunnen worden ingezet.

Het plan is getoetst aan de uitgangspunten uit de genoemde notitie, en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed kan instemmen met de ontwikkeling van het plan. In paragraaf 3.3 zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten nader gemotiveerd.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met de Nota ruimtelijke kwaliteit.*

5. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

5.1 M.e.r.-beoordeling

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets door het bevoegd gezag om te bepalen of een voorgenomen activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. De m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor de wettelijk aangewezen plannen, programma's en projecten. In artikel 16.34, tweede lid, van de Omgevingswet is bepaald dat onder een plan of programma als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (Richtlijn 2001/42/EG) in ieder geval worden verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Ook plannen en programma's die zijn gebaseerd op andere wettelijke voorschriften kunnen onder de reikwijdte van artikel 16.34 van de Omgevingswet vallen.

In bijlage V van het Omgevingsbesluit zijn de projecten aangewezen waarvoor een milieueffectrapport of een m.e.r.-beoordeling verplicht is. De voorgenomen ontwikkeling kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject (categorie J11). In dit geval is echter geen sprake van een uitbreiding van een bedrijventerrein, maar van de herontwikkeling van een bestaand perceel op een bestaand bedrijventerrein. De bestaande bebouwing is gesloopt en wordt vervangen door een nieuw bedrijfsgebouw met kantoren en ondergeschikte voorzieningen. Gelet op de aard, omvang en locatie van de ontwikkeling is geen sprake van een project waarvoor een formele m.e.r.-beoordelingsplicht geldt.

Voor de planontwikkeling is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (bijlage 4). In deze notitie is de ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de selectiecriteria uit bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn, waaronder de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten. Uit de aanmeldnotitie blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu veroorzaakt.

Conclusie: *Het onderdeel MER staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129, onder g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Artikel 8.0, onder b van het Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een Bopa. Het is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. De realisatie van een bedrijfsgebouw met kantoren op een bestaand bedrijventerrein wordt niet als een stedelijke ontwikkeling gezien. Een stedelijke ontwikkeling betreft alleen de uitbreiding van een bedrijventerrein, maar daar is hier geen sprake van. Er hoeft geen toetsing aan de Ladder plaats te vinden.

Conclusie: Voor het plan heeft de Ladder geen directe consequenties.

5.3 Duurzaamheid en gezondheid

5.3.1 Gezonde leefomgeving

Belangrijke elementen voor een gezonde leefomgeving zijn uitnodigen tot bewegen, elkaar ontmoeten, ontspannen, een goede milieukwaliteit (lucht, geluid), klimaatbestendigheid (zoals meer groen voor tegengaan hitte- en wateroverlast) en een goede toegang tot voorzieningen.

Door het bedrijfsgebouw met kantoren te combineren met sport-, horeca-, en recreatiemogelijkheden worden belangrijke elementen voor een gezonde leefomgeving gecombineerd. Het nodigt uit tot bewegen, recreëren en ontmoeten en er is een goede toegang tot deze voorzieningen. Door deze mogelijkheden op korte afstand van het werk te realiseren, wordt het ook aantrekkelijk om hieraan mee te doen.

Het bedrijfsgebouw krijgt een groen uiterlijk en dit draagt bij aan het tegengaan van hitte-stress. Een klimaatadaptieve inrichting op de planlocatie gaat wateroverlast tegen en zorgt voor een klimaatbestendige omgeving.

De ontwikkeling van het plan draagt bij aan een gezonde leef- en werkomgeving.

5.3.2 Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van het bedrijfsgebouw zal het minimaliseren van CO₂-uitstoot voorop worden gesteld. Hierbij wordt rekening gehouden met zo min mogelijk materiaalgebonden emissies bij materiaalgebruik voor de bouw.

Het nieuwe bedrijfsgebouw met kantoren wordt gasloos gebouwd en voorzien van duurzaamheids-maatregelen zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, zonnepanelen en een zonneboiler. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van het plan een positieve bijdrage levert aan de klimaatdoelstellingen en duurzaamheid.

Conclusie: Het onderdeel duurzaamheid en gezondheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

5.4 Verkeersgeneratie en parkeren

Primair is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving (onder andere Wegenverkeerswet). Deze regeling maakt geen onderdeel uit van de Omgevingswet. De ontwikkeling van het plan dient getoetst te worden aan de visie op verkeer en parkeren op gemeentelijk niveau.

De planlocatie is gelegen op het bedrijventerrein 'De Hagen' in Vianen aan de Stuartweg. De Stuartweg is een gebiedsontsluitingsweg en de maximumsnelheid is 50 kilometer per uur. Bij de ontwikkeling van het plan worden drie uitritten aangelegd op de Stuartweg en aan de achterzijde van het perceel wordt een ontsluiting gemaakt op de Witboom. Dit zorgt voor een verdeling van het verkeer van en naar de planlocatie. Voor de uitritten geldt dat deze voldoende breed zijn en het zicht op de weg is goed, waardoor de verkeersveiligheid is gewaarborgd.

Aan de noordzijde van het de planlocatie is het mogelijk om via de Stuartweg/Hagen en Witboom/Ir. D.S. Tuijnmanweg naar de Rijksweg A27 te rijden. Ten zuiden van de planlocatie kan via de Stuartweg richting de Rijksweg A2 worden gereden. Beide Rijkswegen zijn op korte afstand gelegen en dit maakt de planlocatie zeer aantrekkelijk qua ontsluiting. In het tijdelijke omgevingsplan “Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren” zijn van rechtswege regels overgenomen over parkeren. Een omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van een plan wordt slechts verleend als er in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

Aan de hand van de “Nota parkeernormen” is bepaald of er voldoende parkeergelegenheid is en daarvoor is een parkeerbalans opgesteld (bijlage 5). Uit deze parkeerbalans blijft dat wordt voldaan aan de parkeernorm.

Onder het bedrijfsgebouw wordt een parkeergarage gerealiseerd met 194 parkeerplaatsen. Daarnaast worden op maaiveldniveau, op eigen terrein, 131 parkeerplaatsen aangelegd. Aan de overzijde van de weg worden nog eens 23 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee komt het totale aantal parkeerplaatsen uit op 348, waarmee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van 345 parkeerplaatsen.

Daarnaast wordt voorzien in een inpandige fietsenberging met meer dan 150 fietsparkeerplaatsen. Zowel de parkeer- als de fietsvoorzieningen maken integraal onderdeel uit van de ontwikkeling en dragen bij aan een passende ontsluiting en een goed functionerende inrichting van het nieuwe gebruik.

De daktuin met sport-, horeca- en recreatiefaciliteiten is tijdens kantooruren exclusief beschikbaar voor het personeel van de onderliggende bedrijven. Buiten kantooruren kunnen de niet-gebruikte parkeerplaatsen door derden worden benut. Ook omliggende bedrijven kunnen gebruikmaken van de sportvoorzieningen op de daktuin. Tijdens kantooruren is dit zonder gebruik van de bijbehorende parkeerplaatsen; na kantooruren kunnen zij tevens gebruikmaken van de beschikbare parkeerplaatsen.

Conclusie: *Het onderdeel verkeersgeneratie en parkeren staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg.*

5.5 Flora en fauna

In de Omgevingswet zijn regels van het natuurbeschermingsrecht opgenomen in de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang vanuit de Wet natuurbescherming.

Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Het onderdeel stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5 a van de Wet natuurbescherming blijven gelden tot een koninklijk besluit te bepalen datum. Er vindt, vooralsnog, geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de nog te bepalen datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

5.5.1 Gebiedsbescherming

Gezien de ligging van de planlocatie op een bedrijventerrein, de aard van de plannen en de minimale afstand van circa 6,5 kilometer tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied Uiterwaarden Lek, zijn er geen negatieve effecten te verwachten op het Natura 2000 gebied. De planlocatie en de directe omgeving bevatten geen elementen die de specifieke waarden

van het Natura 2000 gebied versterken en hebben dan ook geen functie voor de daarin aanwezige kwalificerende vogelsoorten, habitattypen en habitatsoorten.

Voor de ontwikkeling van het bedrijfsgebouw, kantoren en bijbehorende voorzieningen is een onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie (bijlage 6). Uit dit onderzoek blijkt het projecteffect op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/jaar te bedragen. Bij een dergelijke projectbijdrage treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000- gebieden. Een omgevingsvergunning voor een Natura 2000 activiteit is niet aan de orde. Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van het aspect stikstofdepositie voor de realisatie van het plan.

5.5.2 Soortenbescherming

Op de planlocatie is geen geschikt leefgebied aanwezig voor strikt beschermde plant- en diersoorten waarvoor aanvullend ecologisch onderzoek noodzakelijk is. Langs de randen van het perceel is wel enige opgaande begroeiing en grassige vegetatie aanwezig. Deze vegetatie kan worden gebruikt door algemene, niet-beschermde grondgebonden zoogdieren, zoals verschillende soorten muizen. In de directe omgeving zijn daarnaast waarnemingen bekend van algemene broedvogels en dakbroeders, waaronder de zwarte roodstaart, kleine mantelmeeuw, visdief en scholekster.

Gelet op de aard van de voorgenomen werkzaamheden, de ligging van de planlocatie op een bestaand bedrijventerrein en de aanwezige terreinomstandigheden wordt een ecologische quickscan niet noodzakelijk geacht. Wel is de specifieke zorgplicht als bedoeld in artikel 11.27 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) van toepassing. De initiatiefnemer voert de werkzaamheden zodanig uit dat onnodige schade aan in het wild levende dieren en planten wordt voorkomen.

Om invulling te geven aan de specifieke zorgplicht wordt de vegetatie voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd of strooksgewijs in één richting gemaaid, waarbij extra aandacht wordt besteed aan de begroeiing langs de perceelranden zodat eventueel aanwezige dieren de gelegenheid krijgen om te vluchten. Daarnaast worden de werkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal maart tot en met augustus) uitgevoerd of, indien werkzaamheden binnen het broedseizoen plaatsvinden, voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelcontrole uitgevoerd door een ecologisch deskundige.

Voor de beoogde nieuwbouw worden een groene daktuin en groene gevels gerealiseerd. Hiermee levert de ontwikkeling een positieve bijdrage aan de biodiversiteit en aan klimaatadaptieve maatregelen, zoals waterberging en het beperken van hittestress.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer aangegeven de zwarte roodstaart, een karakteristieke soort van bedrijventerreinen die in de omgeving voorkomt, te willen faciliteren. Daartoe worden waar mogelijk natuurinclusieve voorzieningen in het plan opgenomen, zoals halfopen nestkasten aan de gevel, bij voorkeur met een opening op het noorden of oosten. Tevens wordt gebruikgemaakt van inheemse en insectvriendelijke beplanting op het dak om het voedselaanbod voor insecten en daarmee voor vogels en vleermuizen te vergroten. Waar mogelijk wordt ook dood hout toegepast als schuil- en voedselvoorziening voor verschillende soorten. Deze maatregelen zijn niet noodzakelijk vanuit de soortenbescherming, maar vormen een vrijwillige bijdrage aan natuurinclusief bouwen. De initiatiefnemer is op de hoogte van de op hem rustende specifieke zorgplicht en heeft aangegeven de werkzaamheden overeenkomstig deze zorgplicht uit te voeren en de geadviseerde maatregelen in acht te nemen.

Conclusie: *Het onderdeel flora en fauna staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

5.6 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit wordt vooral gemonitord in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM10).

In een aandachtsgebied moeten de omgevingswaarden in acht worden genomen wanneer sprake is van een verhoging van de concentraties binnen het aandachtsgebied.

Wanneer activiteiten worden toegestaan die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregele zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In dit artikel zijn tevens de aandachtsgebieden aangewezen.

Het kan ook gaan om activiteiten in de nabijheid van een aandachtsgebied, wanneer deze leiden tot een verhoging van de concentraties binnen het aandachtsgebied. Dit kan aan de orde zijn bij activiteiten die relatief veel luchtverontreiniging veroorzaken en waarvan de effecten zich over een grotere afstand uitstrekken.

Er wordt getoetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof. De beoordelingsregels voor luchtkwaliteit zijn opgenomen in artikel 8.17 van het Bkl.

De planlocatie is niet gelegen in of in de nabijheid van een aandachtsgebied. Daarom hoeven de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit niet in acht te worden genomen.

Uit de *Atlas Leefomgeving* blijkt dat de huidige achtergrondconcentraties ter plaatse circa 9 µg/m³ voor PM2,5 en 19 µg/m³ voor NO₂ bedragen. Deze waarden geven de bestaande luchtkwaliteit op de planlocatie weer.

De luchtkwaliteit kan worden beïnvloed door de toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar de planlocatie. In totaal bedraagt de verkeersgeneratie 1432, 9 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De CROW-publicaties bevatten geen kengetallen voor vrachtverkeer. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat maximaal één laaddock per etmaal in gebruik zal zijn. Er zijn in totaal 13 laaddocks aanwezig. Voor de beoordeling is daarom uitgegaan van een worstcasescenario met een veiligheidsmarge van 50%. Dit resulteert in 39 vrachtverkeersbewegingen per etmaal, wat neerkomt op circa 2,7% van het totale aantal verkeersbewegingen.

Met de NIBM-tool (bijlage 7) is berekend wat de bijdrage van deze extra verkeersgeneratie is aan de luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling leidt tot een maximale bijdrage van 0,15 µg/m³ voor PM2,5 en 0,91 µg/m³ voor NO₂. Deze waarden betreffen de extra bijdrage van de ontwikkeling en niet de totale concentraties op de planlocatie. De berekende bijdrage blijft onder de NIBM-grens van 1,2 µg/m³. De ontwikkeling draagt daarmee niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Conclusie: *Het onderdeel luchtkwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

5.7 Geluid

De regels voor geluid in de Omgevingswet zijn gericht op het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen, en op de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere relevante locaties.

Binnen het tijdelijke omgevingsplan is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Hierin zijn de regels opgenomen voor geluid afkomstig van activiteiten in of op een geluidgevoelig gebouw op een locatie die is toegelaten op basis van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In artikel 22.57 is vastgelegd op welke punten de geluidswaarden van toepassing zijn op geluidgevoelige gebouwen. De instructieregels uit afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn van toepassing op het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In artikel 3.18, lid Bkl, is het toepassingsbereik voor deze geluidsbronnen aangegeven. Omdat bedrijfsgebouwen en kantoren niet als milieugevoelige functies worden beschouwd, is toetsing aan de grenswaarden voor wegverkeerslawaai in dit geval niet vereist. Op een gedeelte van de bedrijfshallen en de kantoorgebouwen A en B wordt een grote daktuin (rooftop) gerealiseerd met sport-, horeca- en recreatievoorzieningen. Deze voorzieningen omvatten sport- en spelvoorzieningen, vier padelbanen, waterpartijen en een horecagelegenheid met binnen- en buitenterras. De dichtstbijzijnde woningen liggen op meer dan circa 200 meter afstand. Voor functies zoals sport (indoor padel) en horeca wordt in de praktijk vaak getoetst aan de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering voor geluid. De afstand van 200 meter is ruim groter dan de in deze publicatie aangegeven richtafstand. Voor zover bekend geldt op de kavel een bestemming waarin milieucategorie 3.2 is toegestaan. Een restaurant, sporthal en indoor padelbanen worden in de regel als minder milieubelastend beschouwd dan categorie 3.2, waardoor het voorgenomen programma past binnen de milieuzonering van dit type bedrijventerrein. Omdat de locatie onderdeel is van een geluid-gezoneerd industrieterrein (De Biezen – De Hagen), geldt naast de algemene milieuzonering ook een specifieke toetsing aan het zoneringsregime voor industrielawaai. In de praktijk houdt dit in dat wordt gekeken naar:

- de beschikbare geluidsruijtte (het zogenaamde “zonebudget”) op de relevante toetspunten;
- de beschikbaarheid van een actueel zonemodel en welke reken- en beoordelingssystematiek het bevoegd gezag hanteert;
- de wijze waarop het initiatief wordt ingepast als (nieuw) bedrijf of activiteit binnen de zone, eventueel met aanvullende voorwaarden of maatregelen.

De beoordeling van het zoneringsregime voor industrielawaai binnen een gezoneerd bedrijventerrein ligt bij het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Vijfheerenlanden. Gezien de aard en omvang van de nieuwe functies op de planlocatie wordt verwacht dat de geluidproductie beperkt blijft en passend is binnen het geldende zoneringsregime voor industrielawaai.

Conclusie: *Het onderdeel geluid staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg.*

5.8 Geur

Er bestaan diverse sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder mee bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen en andere milieubelastende activiteiten. Vanuit het bedrijfsgebouw en kantoren zal geen geurhinder optreden door milieubelastende activiteiten.

Conclusie: *Het onderdeel geur staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg.*

5.9 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Het uitgangspunt van omgevingsveiligheid is dat voor risico's van branden, rampen en crises rekening moet worden gehouden met het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan, de mogelijkheid voor personen om zich in veiligheid te brengen en hulpverlening.

Voor gebouwen en locaties zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

5.9.1 Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (artikel 5.7, lid 2 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (artikel 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden tot te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

5.9.2 Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl). Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er zijn aandachtsgebieden voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekeningkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's.

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (artikel 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in het voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikel 4.90 tot en met 4.96 (Bbl)). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang en verzorgingstehuizen geldt altijd een voorschriftengebied en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (artikel 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel en niet meer verplicht om te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- beperkingen in het belemmeringengebied van buisleidingen (paragraaf 5.1.2.3 Bkl);
- veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk (paragraaf 5.1.2.4 Bkl);
- veiligheid rond bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (paragraaf 5.1.2.5 Bkl);
- veiligheid rond luchthavens (paragraaf 5.1.2.6 Bkl).

Op de planlocatie worden kantoren gerealiseerd en dit zijn kwetsbare gebouwen.

Bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan op de planlocatie gaat het om de volgende risicobronnen:

- a. bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd;
Er zijn in de directe omgeving van de planlocatie geen bedrijven gelegen, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd, waarvan de risicocontouren zich uitstrekken over het plangebied. Rond het tankstation op het perceel Stuartweg 7 is een veiligheidscirkel aanwezig in verband met de aanwezigheid van een lpg-tank. Deze veiligheidscirkel is niet gelegen over de planlocatie.
- b. vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg of een spoorweg;
Er zijn in de directe omgeving van de planlocatie geen (spoor)wegen gelegen waar vervoer van gevaarlijke stoffen over plaatsvindt.
- c. transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding.
De planlocatie bevindt zich niet in de nabijheid van een buisleiding waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Conclusie: *Het onderdeel omgevingskwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

5.10 Trilling

Het onderdeel trillingen is geregeld in paragraaf 22.35 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continu trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Bij de ontwikkeling van het plan op de planlocatie is er geen sprake van het optreden van continu trillingen of herhaald voorkomende trillingen.

Conclusie: *Het onderdeel trilling staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg.*

5.11 Bezonning en schaduwwerking

Schaduwwerking heeft invloed op de bezonning van gevels, terrassen en speel- en verblijfsvoorzieningen en vormt daarmee een relevant aspect voor de ruimtelijke kwaliteit. Voldoende zonlicht, dan wel voldoende schaduw op de juiste momenten, draagt bij aan een prettig en gezond woon- en leefklimaat. Voor dit onderdeel van de fysieke leefomgeving heeft het Rijk geen instructieregels vastgesteld. Gemeenten beschikken daardoor over beleidsvrijheid om eigen toetsingscriteria te hanteren.

Door de toename van de bouwhoogte en het bouwvolume in de voorgenomen situatie kan in theorie schaduwhinder optreden. Om de effecten hiervan inzichtelijk te maken, is een zonnestudie uitgevoerd waarin zowel de bestaande als de nieuwe situatie zijn onderzocht (zie bijlage 8).

De planlocatie is gelegen op een bedrijventerrein en wordt uitsluitend omgeven door andere bedrijfspanden. Uit de zonnestudie blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling geen schaduwwerking veroorzaakt op belendende panden. Hierdoor treedt geen verminderde bezonning op binnen deze gebouwen. In de directe omgeving zijn geen woningen, tuinen of andere gevoelige verblijfsruimten aanwezig die door het plan in hun bezonning worden beïnvloed.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de bezonning en dat er geen sprake is van een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit of het leefklimaat als gevolg van schaduwwerking.

Conclusie: *Het onderdeel bezonning en schaduwwerking staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg.*

5.12 Activiteiten en milieuzonering

Een goede omgevingskwaliteit en de integratie van milieu en ruimte betekent het integreren van milieunormen in de omgevingsvergunning. De realisatie van het nieuwe bedrijfsgebouw met kantoren op de planlocatie kan alleen worden gerealiseerd indien er wordt voldaan aan de milieunormen en er geen negatief effect optreedt op de fysieke leefomgeving.

De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. In de publicatie zijn richtlijnen opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau, teneinde voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat bijvoorbeeld nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

De planlocatie is gelegen op een gezonde bedrijventerrein binnen een zone met milieucategorie 3.2. Rond de planlocatie zijn diverse bedrijven aanwezig, waaronder een tankstation (Stuartweg 7), een autodealer (Stuartweg 5), een leverancier van bouwmaterialen (Stuartweg 1B), een bedrijf gespecialiseerd in huis- en tuinartikelen (Stuartweg 4C), jachthaven (Stuartweg 4K), een kraanverhuurbedrijf (Placotweg 5A), een groothandel in autobanden (Lange Dreef 4-6), een bedrijfsverzamelgebouw (Lange Dreef 8), een handel in tuin- en parkmachines (Witboom 3) en een handelsbedrijf in zonnepanelen (Witboom 2). Al deze bedrijven zijn passend binnen milieucategorie 3.2.

De realisatie van het nieuwe bedrijfsgebouw met kantoren is eveneens passend binnen de milieuzonering die op het bedrijventerrein aanwezig is. Door de ontwikkeling van het plan worden de omringende bedrijven niet beperkt.

Conclusie: *De ontwikkeling van het plan heeft geen negatief effect op de milieuzonering van naastgelegen bedrijven.*

5.13 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

Archeologie

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van archeologie is, vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, vastgelegd op een archeologische beleidskaart. De daarop aangegeven waarden en verwachtingen zijn vertaald in archeologische dubbelbestemmingen in het (tijdelijke) omgevingsplan, dan wel als activiteitgerichte regels in het gemeentebrede omgevingsplan. Wanneer een initiatief binnen een dergelijk werkingsgebied ligt, dient het hieraan te worden getoetst.

De planlocatie ligt binnen een gebied met de bestemming 'Waarde – Archeologie 4A' (Paraplubestemmingsplan Archeologie Vijfheerenlanden), waarvoor een vrijstellingsgrens geldt van 250 m² en een vrijstellingsdiepte van 30 cm onder maaiveld (mv).

Voor de ontwikkeling van het plan is een archeologisch vooronderzoek (een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek) uitgevoerd (bijlage 9). Uit dit onderzoek blijkt dat:

- Het plangebied heeft waarschijnlijk in de Vuylkop-stroomgordel gelegen. In de hierbij afgezette oeverafzettingen zijn 3 vegetatiehorizonten onderscheiden. De vegetatiehorizonten markeren verschillende fases waarin bodemvorming plaats heeft gevonden in de, ten opzichte van het omliggende landschap, hoger en droger gelegen oevers. Deze laklagen zijn daarom archeologisch interessant.
- De hoogst liggende oeverafzettingen met laklaag zijn aangetroffen in boring 3 en 5 tussen de 60 en 85 cm -mv (1,19 en 1,04 m NAP). Binnen deze laag kunnen archeologische resten aangetroffen worden vanaf de vroege bronstijd tot en met de vroege middeleeuwen. De laklaag wordt bedreigd door alle geplande bodemingrepen.
- De laklaag van fase 2 is aangetroffen in boring 1, 2, 3, 6, 7 en 8 tussen de 120 en 140 cm-mv (0,21 en 0,03 m NAP). Binnen deze laag kunnen archeologische resten verwacht worden vanaf het laat tot midden neolithicum. Deze laklaag wordt bedreigd door de bodemingrepen die reiken tot -0,8 m NAP, die in het westen van het plangebied gaan plaatsvinden.
- De laklaag van fase 3 is aangetroffen boring 2, 3, 4, 6, 8, 11 en 12 tussen de 180 en 205 cm-mv (-0,56 en -0,66 m NAP). Binnen deze laag kunnen archeologische resten worden verwacht van het laat en midden neolithicum. Ook deze laklaag wordt bedreigd door bodemingrepen die reiken tot -0,8 m NAP.
- Ten slotte is er nog een laklaag die mogelijk behoort tot de Tienhoven stroomgordel. Deze laklaag is aangetroffen op 322 cm -mv (-1,14 m NAP). In deze laklaag zouden mogelijk nog archeologische resten aangetroffen kunnen worden van het vroeg tot laat neolithicum. Deze laklaag heeft echter een matig slappe consistentie, wat erop wijst dat de afzettingen niet goed gerijpt zijn. Dit betekent dat het vermoedelijk een

weinig aantrekkelijke locatie voor bewoning was. De archeologische verwachting hiervoor kan daarom naar laag worden bijgesteld.

- In de boringen die ter plaatse van de voormalige bebouwing zijn geplaatst (boring 1 en 5 t/m 8) zijn geen diepe verstoringen van de bodem waargenomen. Blijkbaar was er onder deze bebouwing geen kelder of kruipruimte aanwezig.

Advies

- Op basis van de resultaten van het onderzoek blijkt dat in het onderzoeksgebied (mogelijk) archeologische resten bedreigd worden door de voorgenomen bodemingrepen (figuur 10 en 11). Daarom wordt geadviseerd om de plannen zodanig aan te passen dat verstoring wordt voorkomen. Dat kan door in de omgeving van boring 3 en 5 niet dieper dan 1,5 meter NAP te verstoren. In de overige gedeeltes met een hoge archeologische verwachting geldt dat niet dieper verstoord mag worden dan 0,5 m NAP (figuur 10). Deze dieptes zijn vastgesteld aan de hand van het hoogste voorkomen van de laklaag inclusief een buffer van 30 cm.
- Indien planaanpassing niet mogelijk is, wordt aanbevolen in het kader van de bestaande planvorming de onderstaande vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) te nemen.
- Om de gespecificeerde verwachting te toetsen wordt vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een karterende fase van een inventariserend veldonderzoek. Gezien de prospectiekenmerken en landschappelijke complexiteit is een onderzoek met behulp van proefsleuven de geëigende methode voor vervolgonderzoek.
- In het overige deel van het plangebied wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARC HIS).

Omdat aanpassing van de voorgenomen bodemingrepen binnen de huidige planvorming niet mogelijk is, heeft de initiatiefnemer opdracht gegeven voor het opstellen van een Programma van Eisen ten behoeve van het uitvoeren van het geadviseerde vervolgonderzoek (inventariserend veldonderzoek, proefsleuven). De resultaten van dit vervolgonderzoek zijn op dit moment nog niet beschikbaar. Na afronding van het onderzoek zal op basis van de onderzoeksresultaten een nadere beoordeling plaatsvinden van de archeologische waarden en de eventueel benodigde vervolgstappen. De initiatiefnemer is op de hoogte van het archeologisch advies en de noodzaak tot het uitvoeren van vervolgonderzoek voorafgaand aan de voorgenomen bodemingrepen.

Cultuurhistorie

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling vindt plaats op een bestaand bedrijventerrein en er worden geen wijzigingen aangebracht aan de verkaveling of een slotenpatroon.

Landschap

De sloop van de bestaande bebouwing en de bouw van een nieuw bedrijfsgebouw met kantoren zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitswinst op de planlocatie. Gezien het karakter en

uitstraling van de nieuwe bebouwing is er sprake van een positief effect op het huidige straatbeeld.

Conclusie: *Het onderdeel archeologie, cultuurhistorie en landschap staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

5.14 Bodem

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89, onder i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89, onder k Bkl, artikel IIIa, onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Voor de ontwikkeling van het plan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 10). Uit dit onderzoek blijkt dat:

Grond

- De gestelde hypothese dat er verhogingen aan zware metalen en PAK kunnen worden verwacht is bevestigd. De zandige bovengrond met zwakke tot sterke beton bijmenging én zwakke kolen of slakken bijmenging is beoordeeld als klasse Industrie. Het zand met maximaal zwakke hoeveelheden baksteen en beton zijn beoordeeld als klasse Landbouw/natuur. De zintuigelijk schone ondergrond van klei is beoordeeld als klasse Landbouw/natuur. De klei met bijmenging is aangetoond als klasse Wonen.
- In het grondwater is geen overschrijding van de signaleringsparameter gemeten.
- De grond is aanvullend onderzocht op PFAS. Hieruit blijkt dat er enkele lichte verhogingen aan PFAS aanwezig zijn die resulteren in een kwaliteitsklasse Landbouw/natuur.

Asbest in grond

- De gestelde hypothese dat de bovengrond verdacht is op het voorkomen van asbest, is niet bevestigd. In de bovengrond is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen.

Advies

- De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem weer. Er is geen sprake van een overschrijding van de toelaatbare bodemkwaliteit (>25 m³ sterk verontreinigde grond). De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning. De afgifte van de omgevingsvergunning blijft echter een beleidsmatige afweging van de gemeente zelf.

- Tijdens de herontwikkeling zal sprake zijn van een overschot aan grond, door met name de grond uit de parkeergarage. De grond komt in aanmerking voor hergebruik elders (klasse Industrie of beter). Aanbevolen wordt zoveel mogelijk grond te hergebruiken binnen het project. Voor toepassingen elders is aanvullend een partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit nodig. Met name bij grotere partijen grond is dit voordeliger dan afvoeren naar een groundbank. Geadviseerd wordt om in het ontwikkelingstraject een eenvoudig grondstromenplan te maken, met als doel de afzetkosten van de grond zo laag mogelijk te houden.
- In de grond is geen sterke verontreiniging aangetoond. Voor graafwerkzaamheden (zonder saneringsdoelstelling) zijn daarom de volgende regels van toepassing:
 - Geen meld- of informatieplicht bij grondverzet minder dan 25 m³ of grondverzet met alleen tijdelijke uitname.
 - Een informatieplicht indien er sprake is van meer dan 25 m³ grondverzet, waarbij (een deel van) de grond wordt afgevoerd. Dit betreft een milieubelastende activiteit Graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit (Besluit Activiteiten Leefomgeving). Ten minste een week voor het begin van de activiteit dient het bevoegd gezag geïnformeerd te worden via het landelijke Omgevingsloket.

De initiatiefnemer is op de hoogte van het uitgevoerde bodemonderzoek en het bijbehorende advies. De initiatiefnemer dient bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met de hierin opgenomen aandachtspunten en verplichtingen, waaronder de regels voor grondverzet en eventuele afvoer/hergebruik van vrijkomende grond.

Conclusie: *Het onderdeel bodem staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg. Op basis van de beschikbare informatie blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.*

5.15 Weging van waterbelang

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Voor de ontwikkeling van het plan is een wateradvies gevraagd aan Waterschap Rivierenland (bijlage 11).

Verharding

Bij de ontwikkeling van het plan neemt het verharde oppervlak toe met 6.934 m². Conform het beleid van het waterschap geldt bij een toename van verhard oppervlak een waterbergingsopgave. Bij compensatie door middel van open water bedraagt de norm 436 m³ per hectare extra verhard oppervlak. Wanneer gebruik wordt gemaakt van alternatieve waterbergingsvoorzieningen, geldt een norm van 664 m³ per hectare extra verhard oppervlak.

Binnen de voorgenomen ontwikkeling wordt gekozen voor alternatieve waterberging. Hiervoor is gekozen omdat zich in de directe nabijheid van de planlocatie geen geschikt open water bevindt. De dichtstbijzijnde hoofdwatgang is gelegen aan de overzijde van de weg en maakt onderdeel uit van een ander peilgebied. Om de waterhuishouding binnen het peilgebied van de planlocatie in stand te houden, is ervoor gekozen de volledige waterbergingsopgave binnen het plangebied te realiseren.

Uitgaande van een toename van het verharde oppervlak van 6.934 m² bedraagt de benodigde waterberging circa 460 m³. In deze waterbergingsopgave wordt volledig voorzien door de aanleg van twee wadi's, infiltratiekratten en dubbeldoeltanks onder de parkeervakken. Hiermee wordt voldaan aan de waterbergingsnorm van het waterschap en wordt het hemelwater op eigen terrein geborgen en geïnfiltreerd.

In bijlage 12 is een overzicht opgenomen van de bestaande en te slopen bebouwing, de nieuw te realiseren bebouwing en de locaties waar de waterbergingsvoorzieningen worden aangebracht. Hieruit blijkt dat de benodigde waterberging volledig binnen het plangebied wordt gerealiseerd.

Daarnaast wordt de planlocatie klimaatadaptief ingericht door de aanleg van een groen dak, groene gevels, een brede groenstrook met bomen en twee wadi's. Deze maatregelen dragen bij aan het vasthouden en infiltreren van hemelwater, het beperken van hittestress, het vergroten van de biodiversiteit en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.

Gelet op de getroffen maatregelen wordt volledig voldaan aan de waterbergingsopgave.

Waterkwaliteit

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die tot gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd en worden geloosd op de waterlopen. Tenslotte wordt wel geadviseerd om het gebruik van uitloogbare materialen, zoals zink, lood en koper zoveel mogelijk te voorkomen.

Hemelwater en huishoudelijk afvalwater dienen gescheiden te worden aangeboden. Voor de aansluiting van het bedrijfsgebouw en de kantoren op de riolering wordt contact gezocht met de rioolbeheerder, in dit geval de gemeente Vijfheerenlanden.

Conclusie: *Bij de ontwikkeling van het plan wordt het waterbelang niet geschaad.*

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de wijze van bekostiging. Hierbij wordt uitgegaan van de situatie waarin het omgevingsplan van rechtswege geldt (tijdelijk omgevingsplan).

De ontwikkeling van het plan betreft een particulier initiatief. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over het plan worden vastgelegd.

Wordt een omgevingsvergunning verleend op grond waarvan schade wordt veroorzaakt? Zo ja, in dat geval is artikel 4.5 Awb van toepassing. In de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer is bepaald dat eventuele nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer zal komen.

7. Belangenafweging en conclusie

7.1 Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Bkl). Met andere woorden is er – na een zorgvuldige belangenafweging – met het toestaan van de activiteit nog steeds sprake van een evenwichtige toedeling?

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl.

Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bij de ontwikkeling van het plan op beide planlocaties, zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten nader onderzocht en afgewogen.

7.2 Participatie

De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie. Daarmee kunnen overheden namelijk op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen. De wet zegt over participatie: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Met belanghebbenden bedoelt de wet burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden.

In de Omgevingsregeling is een aanvraagvereiste participatie opgenomen. De initiatiefnemer moet aangeven of en zo ja, hoe hij aan participatie heeft gedaan. En wat de resultaten daarvan zijn. Het bevoegd gezag betreft deze informatie bij de integrale belangenafweging. Voor de ontwikkeling van het plan heeft de initiatiefnemer mondeling overleg gehad met de eigenaren van de naastgelegen bedrijven. Hieruit is naar voren gekomen dat de aanliggende eigenaren kunnen instemmen met de ontwikkeling van het plan.

7.3 Vaststellingsprocedure

De aanvraag om de omgevingsvergunning heeft onder andere betrekking op het toestaan van een gebruik in afwijking van het geldend omgevingsplan. Op de onderhavige aanvraag is conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is acht weken.

Op de verleende omgevingsvergunning kan bezwaar ingediend worden bij het bevoegd gezag dat het besluit heeft genomen. Wanneer iemand het niet eens is met het besluit op dat bezwaar, kan hij of zij nog in beroep gaan. In een beroepsprocedure geeft de rechter een oordeel over een besluit van het bevoegd gezag. In beginsel zal de rechtbank zich hierover buigen. Daarna kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.4 Conclusie

De planlocatie is gelegen op een bedrijventerrein en er vindt een herontwikkeling plaats van het perceel. De bedrijfsbebouwing is inmiddels gesloopt en op dezelfde locatie zal een nieuw bedrijfsgebouw met kantoren worden gerealiseerd.

Boven op een gedeelte van de bedrijfshallen A en B en de bijbehorende kantoren wordt een grote daktuin (rooftop) gerealiseerd met sport-, horeca- en recreatievoorzieningen. Deze voorzieningen bestaan uit sport- en spelvoorzieningen, 4 padelbanen, waterpartijen en een horecagelegenheid met binnen- en buitenterras.

Door de realisatie van de daktuin is er sprake van meervoudig ruimtegebruik op de planlocatie.

Bij de ontwikkeling van het plan wordt de voorgevel van het nieuwe bedrijfsgebouw georiënteerd op de Stuartweg. Daarbij zal de voorgevellijn achter de voorgevellijn blijven van het bedrijfspand op de hoek van de Stuartweg/Hagenweg. Dit sluit aan bij de voorgevellijnen van naastgelegen bebouwing en het huidige straatbeeld.

De bouwhoogte van het bedrijfsgebouw overschrijdt de maximale bouwhoogte, waardoor het gebouw mogelijk te massaal zou worden in het straatbeeld.

Om het bedrijfsgebouw goed in te passen in de omgeving van de Stuartweg is ervoor gekozen om de gevellijn achter in de representatieve zone te plaatsen, achter een ruim 13 meter brede parkstrook op eigen terrein. Ook worden de gevels van de hal voorzien van een natuurlijk groen gevelsysteem.

Daarnaast zal de daktuin geheel groen worden ingericht. De groene gevels en het dak hebben niet alleen een esthetische functie, maar zorgen ook voor een verbetering van de biodiversiteit, CO₂-reductie en een vermindering van de hittestress binnen een stedelijke omgeving.

Voor de ontwikkeling van het plan zijn de aspecten voor de fysieke leefomgeving en het milieu beschouwd en hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar.