

Bestemmingsplan

URSULINENHOF 1, VIANEN

Gemeente Vijfheerenlanden



STATUS:

VASTGESTELD

DATUM:

10 februari 2022

IMRO IDN:

NL.IMRO.1961.bpVlursulinenhof1-VA01

OPDRACHTNEMER

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
telefoon 0182 630480
info@introview.nl
www.introview.nl

OPDRACHTGEVER

Baas Bouw & Ontwikkeling B.V.
Oost-Vlisterdijk 32
2855 AD Vlist

STATUS

Concept:
Voorontwerp:
Ontwerp:
Vastgesteld:

DATUM

5 september 2019
17 juni 2021
19 oktober 2021
10 februari 2022

VERSIE

1e versie
3e versie
2e versie
1e versie

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk2 Bestaande situatie	9
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	9
Hoofdstuk3 Planbeschrijving	11
3.1 Nieuwe situatie	11
3.2 Verkeer en parkeren	13
Hoofdstuk4 Beleidskader	15
4.1 Rijksbeleid	15
4.2 Provinciaal beleid	17
4.3 Gemeentelijk beleid	20
4.4 Conclusie	24
Hoofdstuk5 Water	25
5.1 Inleiding	25
5.2 Beleid Rijk en provincie	25
5.3 Beleid waterschap Rivierenland	26
5.4 Waterhuishouding	26
Hoofdstuk6 Milieu en omgevingsaspecten	27
6.1 Milieu	27
6.2 Archeologie en cultuurhistorie	35
6.3 Flora en fauna	37
6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	39
Hoofdstuk7 Juridische opzet	41
7.1 Algemeen	41
7.2 Verbeelding	41
7.3 Regels	41
7.4 Handhaving bestemmingsplan	43
Hoofdstuk8 Economische uitvoerbaarheid	45
8.1 Financiële haalbaarheid	45
Hoofdstuk9 Maatschappelijke betrokkenheid	47
9.1 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	47
9.2 Communicatie	47
9.3 Zienswijzen	47
Regels	49

Hoofdstuk1	Inleidende regels	50
Artikel 1	Begrippen	50
Artikel 2	Wijze van meten	54
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	55
Artikel 3	Gemengd - 1	55
Artikel 4	Waarde - Archeologie 2	57
Hoofdstuk3	Algemene regels	59
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	59
Artikel 6	Algemene bouwregels	60
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	61
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	62
Artikel 9	Overige regels	63
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	65
Artikel 10	Overgangsrecht	65
Artikel 11	Slotregel	66

Bijlagen toelichting

Bijlage 1	Notitie Parkeerkundige onderbouwing
Bijlage 2	Akoestischonderzoek
Bijlage 3	Advies Veiligheidsregio Utrecht
Bijlage 4	Onderbouwing stikstofdepositie
Bijlage 5	AERIUS-berekening aanlegfase
Bijlage 6	AERIUS-berekening gebruiksfase
Bijlage 7	Ecologischonderzoek

Bijlage bij regels

Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis
------------------	--

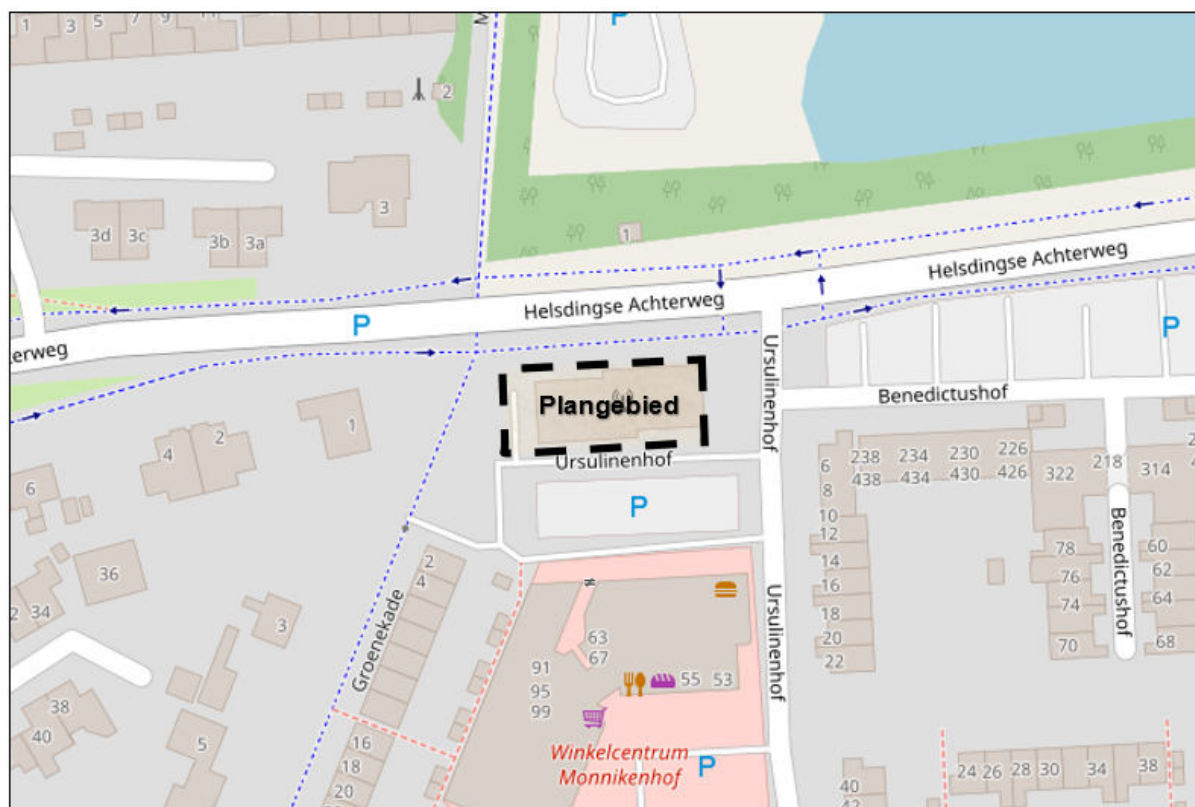
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Ursulinenhof 1 in Vianen staat een kantoorpand. De eigenaar is voornemens het gebruik hiervan te wijzigen naar wonen op de verdiepingen en op de begane grond een huisartsenpraktijk en fysiotherapie. Sanering van de kantoorfunctie levert een bijdrage aan de structurele overcapaciteit van kantoorruimte in de provincie Utrecht. De bestemmingswijziging naar 'Gemengd - 1' met zorg op de begane grond en 23 wooneenheden in de huursector op de verdiepingen, sluit goed aan op het overwegende woonkarakter van dit binnenstedelijke gebied. Om deze herontwikkeling mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Ursulinenhof (nr. 1) ten zuiden van de Helsdingse Achterweg. In oostelijke richting liggen parkeerhavens met aansluitend gestapelde woningen aan het Benedictushof. In westelijke richting ligt een fietspad met aansluitend grondgebonden woningen aan de Groenekade. In zuidelijke richting ligt een parkeerterrein voor het winkelcentrum Monnikenhof dat ook wordt gebruikt door werknemers van het kantoorgebouw. Een situatietekening is opgenomen in figuur 1.



Figuur 1: Situering plangebied (zwarte stippellijn) en omgeving.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

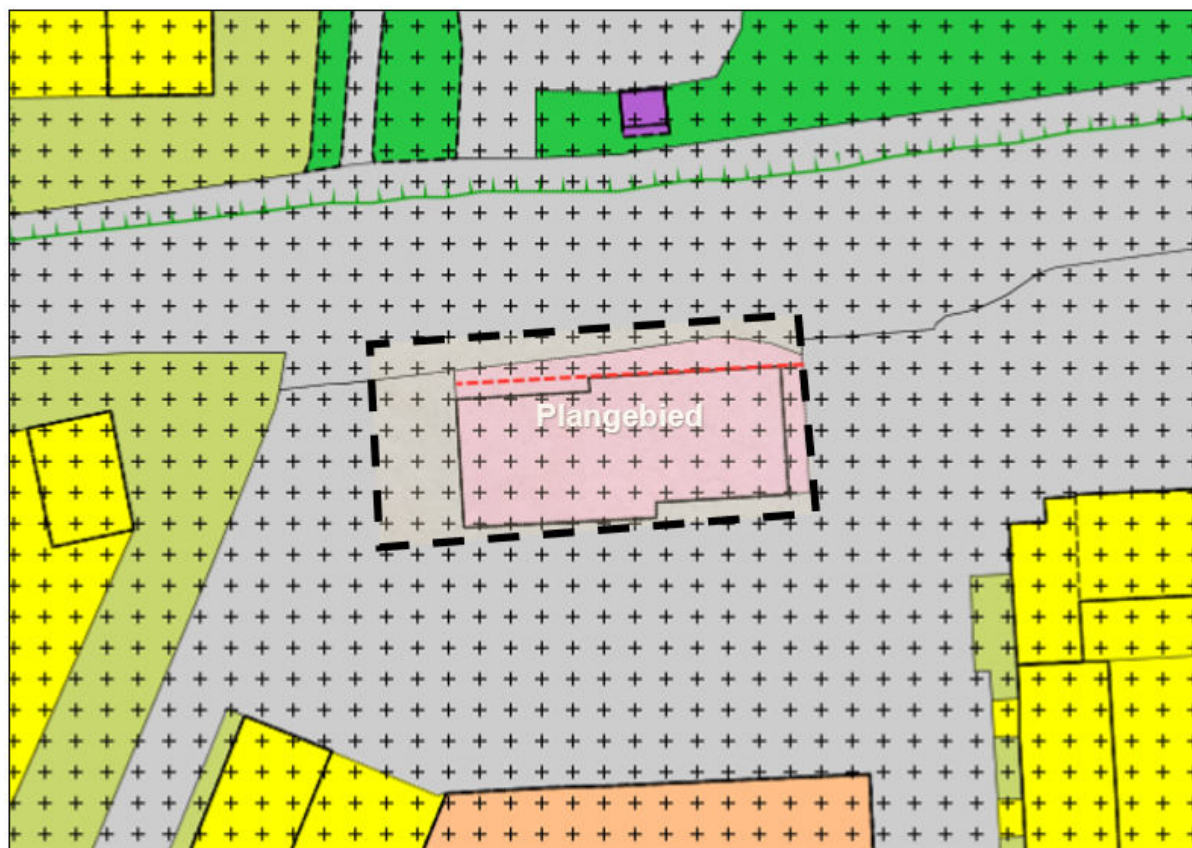
Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Raad van State
"Kom Vianen"	11 juni 2010	18 mei 2011
"Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren"	10 juni 2021	

Het perceel is in het bestemmingsplan 'Kom Vianen' bestemd voor 'Kantoor'. Binnen het bouwvlak is

een kantoor toegestaan met een maximum bouwhoogte van 14 m. Aan de noordzijde van het bouwvlak (langs de Helsdingse Achterweg) is de aanduiding 'gevellijn' opgenomen. Op grond hiervan zijn buiten het bouwvlak de gebouwen uitsluitend achter deze gevellijn toegestaan. Voorts geldt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. In figuur 2 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.

Het oprichten van woningen in het bestaande kantoorgebouw is in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan onherroepelijk van kracht geworden. Om de deze ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig.



Figuur 2: Verbeelding uitsnede bestemmingsplan Kom Vianen. Plangebied zwart gestippeld omlijnd.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en hoofdstuk 3 geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de waterparagraaf. Hoofdstuk 6 omvat de milieuaspecten. Ook uitvoeringsaspecten worden hier beschreven. In hoofdstuk 7 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Hoofdstuk 8 is gewijd aan de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 9 wordt tenslotte ingegaan op de uitkomsten van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

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

Het beeld is gedifferentieerd door een wisselende oriëntatie van geschakelde woningen ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte. De opbouw van de woningen varieert, maar in het algemeen bestaan deze uit een of twee bouwlagen met een kap. Naast dat er verspreid over de wijk enkele vrijstaande woningen voorkomen, is er in het zuiden van het Monnikenhof een kleine samenhangende woonbuurt (nabij 't Zand en de Norbertushof) met enkel vrijstaande woningen ontstaan. De openbare ruimte is in afwijking met de rest van Het Monnikenhof beperkt tot een weg met trottoir en parkeerplaatsen voor bezoekers, waaraan de ruime tuinen van de privékevels grenzen.

Hoewel de wijk vooral bestaat uit grondgebonden woningen zijn er incidenteel gestapelde woningen aanwezig. Het betreft de appartementengebouwen aan de Benedictushof en Ursulinenhof die in massa, opbouw en vorm afwijken van de rest van de wijk. Op de begane grond van de appartementengebouwen rondom de Ursulinenhof zijn winkels gevestigd.

Gestapelde woningen aan Benedictushof.



Gerealiseerde nieuwbouw aan Helsdingse Achterweg.



Fietspad met woningen aan Groenekade.



Winkelcentrum Monnikenhof.

Kantoorgebouw Ursulinenhof

In het kantoorgebouw aan de Ursulinenhof zijn meerdere bedrijven (7) gevestigd. De begane grond wordt in gebruik genomen door een huisartsenpraktijk en fysiotherapie. Het plangebied bevindt zich aan de doorgaande Heldingse Achterweg. De achterzijde ligt aan een parkeerterrein ten behoeve van de aan de

Ursulinenhof gelegen winkels. In de omgeving staan voornamelijk grondgebonden woningen. Het gebouw staat vrij in de ruimte en heeft uitzicht op groen aan de voorzijde. Het gebouw ligt vooruitgeschoven in de rooilijn. Aan de zijde van de Ursulinenhof heeft het gebouw een prominente entree gevel. Tegenover het gebouw (aan de noordzijde) is een wijk in aanbouw.

De entree bevindt zich aan de zuidzijde van het gebouw, nabij een openbaar parkeerterrein. Naast het gebouw is een parkeerterrein op eigen grond waar tien tot twaalf auto's kunnen staan. Het gebouw is opgebouwd uit twee volumes die in elkaar zijn geschoven. Het volume op de hoek van de Ursulinenhof is vier verdiepingen hoog. Op de begane grond zijn gevelopeningen tot aan het maaiveld. De verdiepingen hebben een heldere ritmiek van gevelopeningen. Op de hoek van de Ursulinenhof en de Helsingse Achterweg is een dubbelhoge terugliggende pui.

Het tweede volume bestaat uit drie bouwlagen en heeft een dubbelhoge entree in de gevel. Ook dit bouwdeel heeft op de begane grond gevelopeningen tot aan maaiveld, en een heldere ritmiek van openingen op de verdiepingen. Ten slotte bevinden zich op het dak van het gebouw twee te handhaven GSM masten.

Kantoorgebouw vanaf Helsingse Achterweg.



Kantoorgebouw vanaf voorzijde.



Parkeerterrein voor kantoorgebouw.



Entree Ursulinenhof.

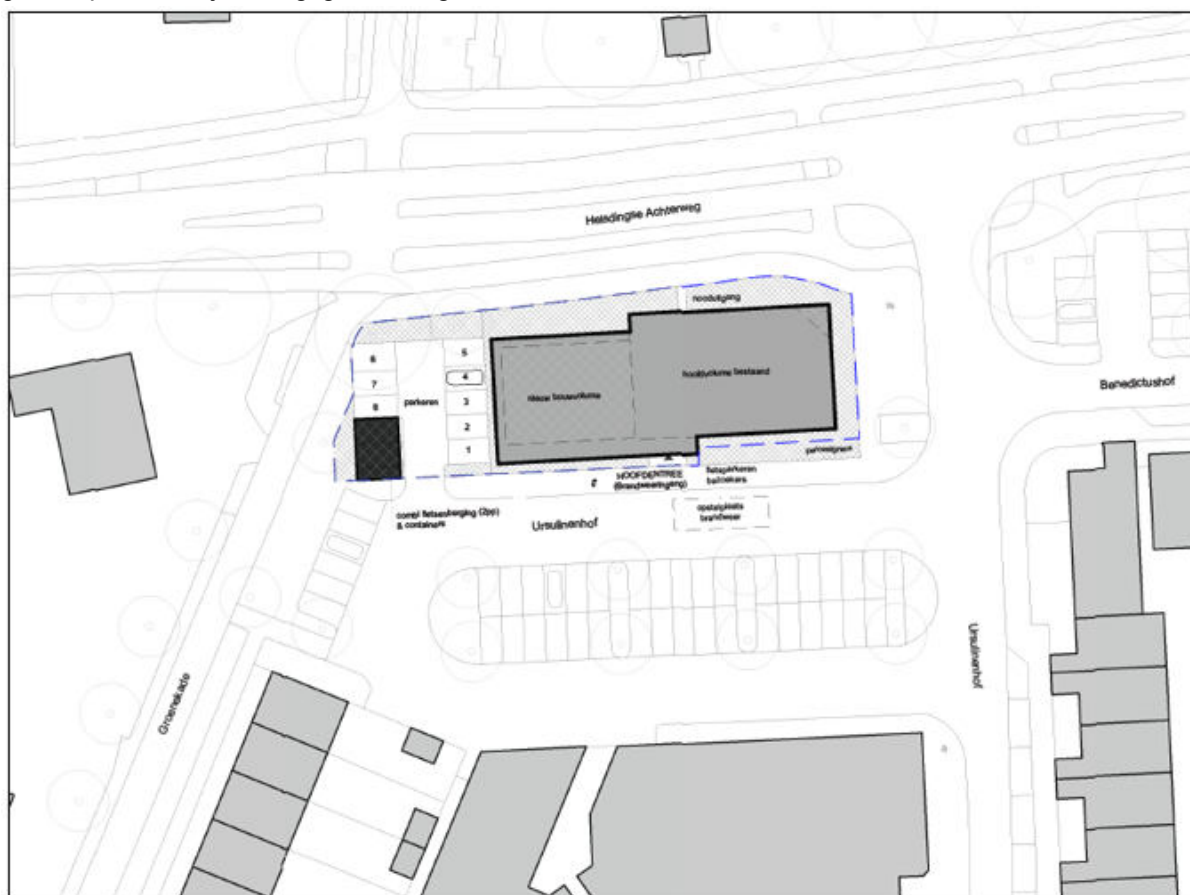
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Nieuwe situatie

Het kantoorgebouw is het meest zichtbaar vanaf de Hellingse Achterweg. Het gebouw ligt vooruitgeschoven in de rooilijn van deze weg. Hiermee is het een prominent gebouw. In de nieuwe situatie blijft het volume gehandhaafd.

Het gebouw typeert zich door een opbouw met een centrale entreezone en 2 kantoorvleugels links en rechts. Deze opzet wordt ook gehanteerd voor de nieuwe plattegronden, waarbij de centrale entree dienst doet voor het ontsluiten van alle appartementen. Op de begane grond worden zorgfuncties voorzien (huisartsenpraktijk en fysiotherapie). Deze functies worden ook ontsloten via de centrale entree. Op het bestaande naastgelegen parkeerterrein wordt een fietsenberging gerealiseerd met inpassende afvalcontainers.

Op de eerste en tweede verdieping komen 8 appartementen. Op de derde verdieping 7: totaal 23 appartementen. De woningen zijn gepositioneerd langs de gevels en hebben een gangzone in het hart van het gebouw. Een aantal woningen krijgt een buitenruimte door middel van een balkon. De doelgroep voor de woningen is met name starters. In figuur 3 is een situatietekening opgenomen. Enkele gevelimpressies zijn weergegeven in figuur 4a en 4b.



Figuur 3: Situatietekening.



Figuur 4a: Gevelimpressie vanaf Ursulinenhof.



Figuur 4b: Gevelimpressie vanaf Helsdingse Achterweg.

Mix van huurappartementen in de middendure sector

De transformatie van de eerste, tweede en derde verdieping van het kantoorgebouw bestaat uit 23 huurappartementen in de middenhuur voor met name de doelgroep starters.

3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

De Ursulinenhof is een erftoegangsweg naar de woningen en het winkelgebied. De weg wordt ontsloten op de Helsdingse Achterweg. Via deze wijkontsluitingsweg is in oostelijke richting het centrum van Vianen, het rijkswegennet (A2) Utrecht/ Den Bosch en A27 (richting Utrecht) bereikbaar. De Ursulinenhof zelf is verankerd in een bestaande woonwijk waardoor er gebruik kan worden gemaakt van de aanwezige infrastructuur met vrijliggende fietspaden langs de Helsdingse Achterweg.

Ook per bus is het gebied bereikbaar. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op loopafstand aan het Clarissenhof met een busverbinding richting Zeist via Utrecht CS (buslijn 74).

Helsdingse Achterweg.



Ursulinenhof.



Parkeerterrein naast kantoorgebouw.



Parkeerterrein tussen kantoor en winkelcentrum.

Parkeren

De gemeenteraad heeft op 10 juni 2021 het paraplubestemmingsplan Wonen en Parkeren vastgesteld. Hierbij is gebruik gemaakt van de meest recente CROW-normen, te weten "Toekomstbestendig parkeren; Van parkeercijfers naar parkeernormen" CROW-publicatie 381 van december 2018. Voor het plangebied gelden de gemiddelde de normen voor weinig stedelijk in rest bebouwde kom. Voor een huurappartement in de middeldure sector kan worden uitgegaan van 1,4 parkeerplaats per woning. Op basis van deze norm ontstaat de volgende parkeerbalans, gebaseerd op de behoefte van het aantal woningen (tabel 3.1).

Tabel 3.1 Parkeerbehoefte nieuwe situatie

Functies	typologie	Parkeernorm	Aantal/ opp.	Totaal pp
woningen	huur, midden/goedkoop	1,4	23	32,2
<i>subtotaal</i>				<i>32,2 pp</i>
kantoren	kantoor, bestaand zonder baliefunctie	2,55 per 100 m ²	1.059 m ² (1e, 2e en 3e verdieping)	- 27
Totaal benodigd aantal extra parkeerplaatsen				5 pp

Het kantoorgebouw op de 1e, 2e en 3e verdieping is in gebruik door zeven bedrijven. Op grond van de Nota parkeernormen zijn hiervoor 27 parkeerplaatsen nodig. Op de begane grond komt een huisartsenpraktijk met fysiotherapie welke al is vergund, zodat deze functie voor de parkeerberekening buiten beschouwing is gelaten. Voor de 23 appartementen is de parkeerbehoefte vastgesteld op afgerond 32 parkeerplaatsen. Per saldo is sprake van een toename van 5 parkeerplaatsen.

De parkeerbehoefte wordt gerealiseerd door gebruik te maken van het bestaande op eigen terrein aanwezige parkeerterrein met 8 parkeerplaatsen. De overige 25 parkeerplaatsen maken gebruik van de bestaande parkeerterreinen die hiervoor ook werden gebruikt voor de zeven gevestigde bedrijven. Per saldo neemt de parkeerdruk in geringe mate toe. In verband hiermede is een parkeerkundig onderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng (notitie 'Parkeerkundige onderbouwing Ursulinenhof 1 Vianen' van 24 juni 2021, Bijlage 1). Op basis hiervan kan het volgende worden afgeleid (overgenomen uit rapport).

De parkeersituatie in het omliggende openbaar gebied voor de huidige situatie is in beeld gebracht aan de hand van een parkeeronderzoek. In dit parkeeronderzoek is aan de hand van parkeerdrukmetingen de parkeerdruk in het omliggende openbare gebied inzichtelijk gemaakt. Uit het parkeeronderzoek blijkt dat in het omliggend openbaar gebied (binnen 100 meter) de parkeercapaciteit 232 parkeerplaatsen bedraagt. Dit is exclusief de parkeergelegenheid bij het zwembad.

Om te bepalen of in het openbare gebied in de omgeving voldoende restcapaciteit aanwezig is, is eerst de toekomstige parkeervraag van de ontwikkeling inzichtelijk gemaakt. Op basis van de parkeerbalans van de ontwikkeling en de resultaten van de parkeerdrukmetingen, de toekomstige parkeerbezetting van de ontwikkeling in het openbaar gebied voor de verschillende momenten in de week bepaald.

Parkeerdruk

Binnen het onderzoeksgebied dient conform gemeentelijk beleid de parkeerdruk onder 85% te blijven. De parkeercapaciteit in het gebied bedraagt 232 parkeerplaatsen. De netto parkeercapaciteit bedraagt hiermee $232 \times 85\% = 197$ parkeerplaatsen. Uit de berekening blijkt dat op alle momenten de parkeerdruk in het omliggende gebied onder de 85% blijft. De maximale parkeerdruk bedraagt 74% op de zaterdagmiddag. De maximale parkeerdruk in de toekomstige situatie in het direct omliggende gebied bedraagt 68%. Met het afwikkelen van de restvraag van parkeren in de omliggende openbare ruimte ontstaat een sluitende parkeerbalans voor deze ontwikkeling.

Resumerend kan worden vastgesteld dat er op basis van dit onderzoek in de omgeving voldoende (onbenutte) openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn (zoals tussen Helsdingseweg en Benedictushof) om deze extra parkeerdruk op te vangen, zodat kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte.

Op eigen terrein wordt naast het parkeerterrein een fietsenberging gerealiseerd voor bewoners van het appartementengebouw. In figuur 3 is de nieuwe parkeersituatie op het eigen terrein weergegeven. Bij uitwerking van het bouwplan dient te worden aangetoond dat kan worden voldaan aan voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig voornoemde parkeernormen. In de Overige regels van het bestemmingsplan wordt dit geborgd.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' vastgesteld. De visie bevat hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving met bijbehorende opgaven geformuleerd. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten. Dat zijn complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transitie. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. Het gaat hier om de volgende prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Drie afwegingsprincipes

Doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving: ontwikkeling van de leefomgeving gaat samen met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw. Om aan het afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, gebruikt het rijk in het omgevingsbeleid drie afwegingsprincipes. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Relatie tot bestemmingsplan

In de uitwerking van prioriteit 3 'Sterke en gezonde steden en regio's' is een aantal beleidskeuzes opgenomen. Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stads- en dorpsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Tegelijk wil het rijk de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen verbeteren. De voorgenomen ontwikkeling

voorziet in de herontwikkeling van een voormalig kantoorgebouw naar 23 woningen in bestaand stedelijk gebied.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang uit de Structuurvisie. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Door de (thans 14) nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. De rijksbelangen zijn bij dit plan niet in het geding.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2017)

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'Ladder' voor duurzame verstedelijking op. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Dit betekent dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving wordt opgenomen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is als een procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De planontwikkeling wordt getoetst aan de Ladder zoals deze vanaf 1 juli 2017 geldt.

Toetsing initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking

De belangrijkste motiveringsplichten van de nieuwe Ladder, namelijk dat de behoefte aan een nieuwe ontwikkeling moet worden aangetoond en dat moet worden toegelicht – als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd – waarom het bestaand stedelijk gebied niet geschikt is voor de nieuwe ontwikkeling, vloeien voort uit andere wettelijke normen en jurisprudentie. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling en de uitvoerbaarheid daarvan worden aangetoond. Bij het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt het volgende geconstateerd:

Ad behoefte

Er is sprake van een behoefte. Dit blijkt onder andere uit paragrafen 4.2.2 en 4.3.2. De invulling van het plangebied met gestapelde woningen voor met name de doelgroep starters sluit goed aan op de provinciale en gemeentelijke ambitie, waarbij gestreefd wordt naar duurzame woningen in de woonkern. De gewenste ontwikkeling voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

Ad bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedelijk gebied wordt in de Bro gedefinieerd als 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Vianen (bestaand stedelijk gebied). De invulling van het plangebied met woningen levert vanuit de verstedelijkingsladder geen belemmering op.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het Rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. De woningbouw is voorts in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Vanuit Rijksbeleid zijn er geen beperkingen aan deze planontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening vastgesteld. Daarmee zijn deze documenten definitief geworden. De Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening treden vanaf 1 april 2021 in werking.

Wonen en leven

Vitale steden en dorpen

De provincie Utrecht kent een grote diversiteit aan steden, dorpen en kernen en een grote diversiteit aan woon- en vestigingsmilieus. De grote steden Utrecht en Amersfoort zijn een populaire vestigingsplaats voor zowel inwoners als bedrijven en groeien snel. Naar verwachting verwelkomt de stad Utrecht in 2024 de 400.000e inwoner. Samen met omliggende kernen maken deze Utrechtse steden deel uit van het stedelijk netwerk van de noordelijke Randstad. Naast deze agglomeraties ligt de charme van de provincie voor een belangrijk deel juist in kleinschaligheid en een aantrekkelijke, vriendelijke leefomgeving in de kleinere, landelijk gelegen kernen.

Ruimte voor wonen en leven

De provincie streeft onder andere de volgende ambities na.

2050: het realiseren van circulaire woningen of woonwijken.

2040: iedereen die in de provincie Utrecht wil wonen kan beschikken over passende woonruimte. Dit betekent onder andere een voldoende aanbod aan woningen in het sociale en middeldure segment.

2040: het realiseren van energieneutrale woningen of woonwijken.

2030: alle nieuwbouw in de provincie Utrecht gebruikt 50% minder primaire abiotische grondstoffen.

Stedelijke kwaliteit

Gezien de grote ruimtevraag die op de provincie afkomt, is het zaak om zorgvuldig om te gaan met de ruimte. Een groot gedeelte van de mensen woont graag in een stedelijke of dorpse omgeving. De menging en aanwezigheid van functies zoals wonen, werken en voorzieningen draagt bij aan deze aantrekkelijkheid. Binnen het stedelijk gebied van steden en dorpen is nog veel ruimte aanwezig die kan worden benut voor verdichting, herontwikkeling of intensivering. In de afgelopen jaren zijn er weliswaar al veel binnenstedelijke locaties ontwikkeld, maar er zijn nog steeds binnenstedelijke mogelijkheden en er komen continu nieuwe mogelijkheden bij. Door structurele economische veranderingen verliezen veel gebouwen en locaties hun oorspronkelijke functie en komen daarmee voor herontwikkeling in beeld. Deze drie aspecten maken dat wij primair blijven inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling.

De provincie vraagt daarbij aandacht voor de wijze van verdichting. Om te kunnen voldoen aan de toekomstige behoefte aan wonen en werken zal de provincie zich moeten inspannen om, in alle kernen, innovatiever en compacter te bouwen dan we tot nu toe gewend zijn. De mate van compactheid is afhankelijk van de locatie, en hangt ook af van hetgeen mogelijk is relatie tot onze opgaven en ambities op het gebied van onder andere binnenstedelijke kwaliteit, energieneutraliteit en gezondheid.

Levend landschap, erfgoed en cultuur

Een aantrekkelijke leefomgeving draagt bij aan het welzijn van mensen. Daarom zet de provincie in op het doorontwikkelen van onze aantrekkelijke landschappen, het beschermen en benutten van historisch erfgoed en het ondersteunen van een goed cultureel aanbod. Het Utrechtse landschap is mooi, verrassend en veelzijdig. De landschappelijke kwaliteiten en structuren zijn belangrijk voor het goede woon-, werk- en leefklimaat, het vestigingsklimaat en de recreatieve aantrekkelijkheid van de provincie. Landschappelijke kwaliteit is een belangrijk onderdeel van een gezonde leefomgeving. De provincie kent vijf karakteristieke landschappen.

De kern Vianen ligt in de kernrandzone van het landschap Groene Hart met de volgende kernkwaliteiten: 'openheid, (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.), landschappelijke diversiteit en rust & stilte.' Het Groene Hart is door het Rijk in de Nationale Omgevingsvisie aangewezen als bijzonder landschap.

De kernrandzone is het gedeelte van het landschap en het landelijk gebied dat direct aansluit aan het stedelijk gebied. Deze zone om de Utrechtse kernen is van grote waarde voor de leefbaarheid van de kern als uitloophet gebied en door de hier aanwezige stedelijke functies.

Verstedelijkingsstrategie Regio U16

De afgelopen decennia kende de regio een sterke groei in met name het stedelijk gebied. Prognoses wijzen uit dat dit de komende decennia zo zal blijven. De verwachting is dat er tot 2040 in de regio zo'n 99.000 – 125.000 woningen extra nodig zijn. De ambitie is om deze groei te accommoderen, met behoud van de Utrechtse kwaliteiten en de daarmee samenhangende hoge kwaliteit van leven en versterking van de concurrentiekracht. Naar verwachting is er voor de eerstkomende jaren tot 2025/2030 voldoende plancapaciteit. Er zijn mogelijkheden voor (her)ontwikkeling van locaties nabij bestaande knooppunten. Die mogelijkheden zijn geïnventariseerd en worden gemonitord. Vanwege de snel toenemende vraag naar woningen zal deze geplande woningbouw met tempo gerealiseerd moeten worden. De huidige situatie én de toenemende groei vragen om grote investeringen in de mobiliteitsnetwerken.

Regionale uitwerking; Utrecht

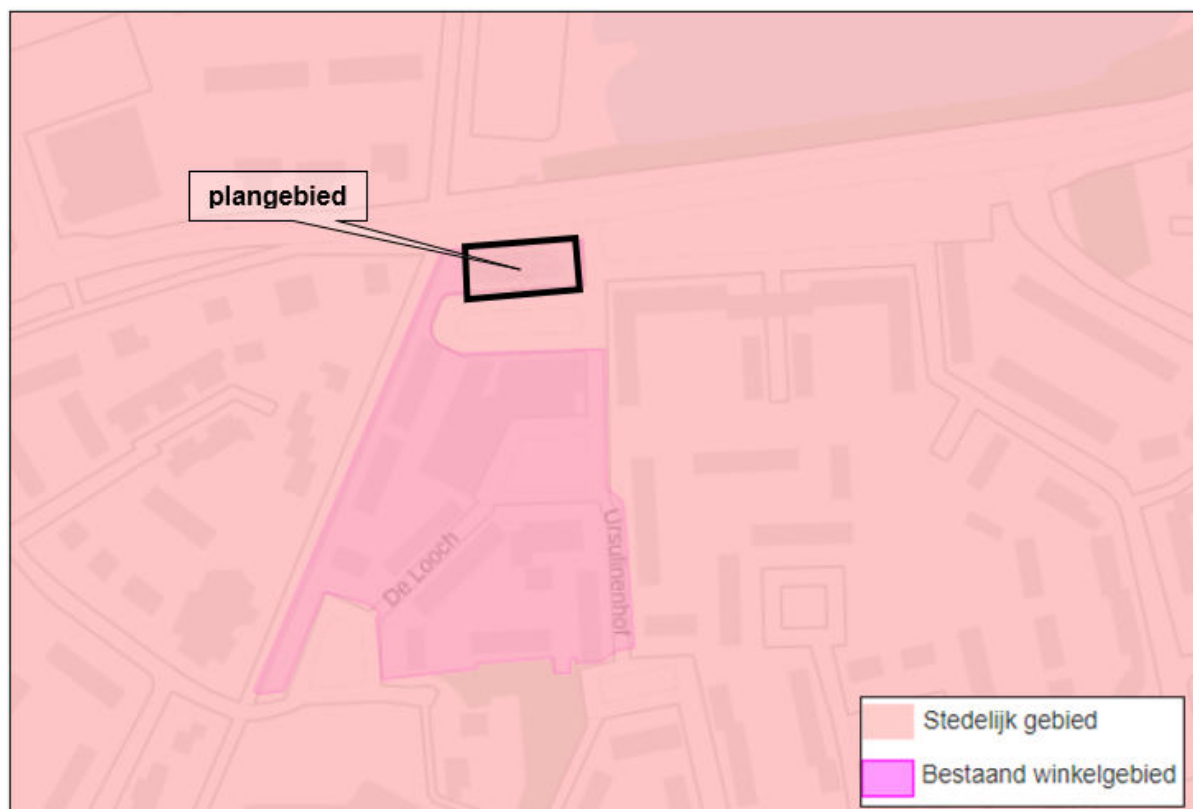
De Regio Utrecht bestaat uit de gemeenten Bunnik, De Bilt, Houten, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Vijfheerenlanden, IJsselstein en Zeist. De Regio maakt deel uit van de Noordvleugel van de Randstad en daarmee van het economisch zwaartepunt van Nederland. De regio kent een hoge verstedelijkingsdruk en zal de komende jaren nog sterk groeien. De regio heeft voldoende capaciteit om de binnenstedelijke ambitie van 2/3 van het totale woningbouwprogramma te realiseren. Het Programma Woningbouw 2013 t/m 2028 (in aantallen woningen) voor de (voormalige) gemeente Vianen is vastgesteld op 2.150 waarvan 650 woningen binnen de rode contour kunnen worden gerealiseerd. De woningbouw die dit bestemmingsplan mogelijk maakt is onderdeel van het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Toetsing planinitiatief

De planontwikkeling ligt in het binnenstedelijk gebied. Er is alleen sprake van een verbouwing van een bestaand kantoorgebouw naar 23 wooneenheden in de huursector. Deze ontwikkeling is in overeenstemming met de Ladder van duurzame verstedelijking. In de Provinciale Omgevingsvisie is het plangebied aangeduid als Algemene beleidslijn voor verstedelijking. Een uitsnede van kaart 11: Vitale steden en dorpen is opgenomen in figuur 5.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen de rode contour, waarbij optimaal gebruik wordt gemaakt van de binnenstedelijke ruimte. De planontwikkeling is in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking en de Provinciale Omgevingsvisie. De transformatie draagt tevens bij aan vermindering van het oppervlak aan kantoren. Er zijn geen strijdigheden met de Provinciale belangen.



Figuur 5: Uitsnede kaart 11 'Vitale steden en dorpen'. Het plangebied is zwart omlijnd aangeduid.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht vastgesteld, (afgekort PRV). Deze verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wro. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen in acht moeten worden genomen. De verordening heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. De verordening bevat geen bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit.

Paragraaf 9.2 (Stedelijke functies in stedelijk gebied)

Bepalingen over verstedelijking (voor woningbouw) zijn vastgelegd in paragraaf 9.2 (Stedelijke functies in stedelijk gebied). In artikel 9.15 is vastgelegd dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk gebied bestemmingen en regels kan bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken;
- b. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling.

Een motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. In de toelichting is hierover opgenomen dat het provinciaal programma Wonen en werken de hoofdlijnen bevat van de gezamenlijke regionale programmeringsafspraken van gemeenten en provincie. In deze regionale programmering:

- worden de basisprincipes voor verstedelijking gevolgd, te weten:
 1. zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
 2. daarnaast in overig stedelijk gebied;
 3. eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors);
- worden afspraken vastgelegd om te borgen dat binnen het programma tenminste 50% van de te bouwen woningen in het sociale en middensegment plaatsvindt; en
- worden afspraken gemaakt over energieneutrale, circulaire, klimaatadaptieve woningbouw,

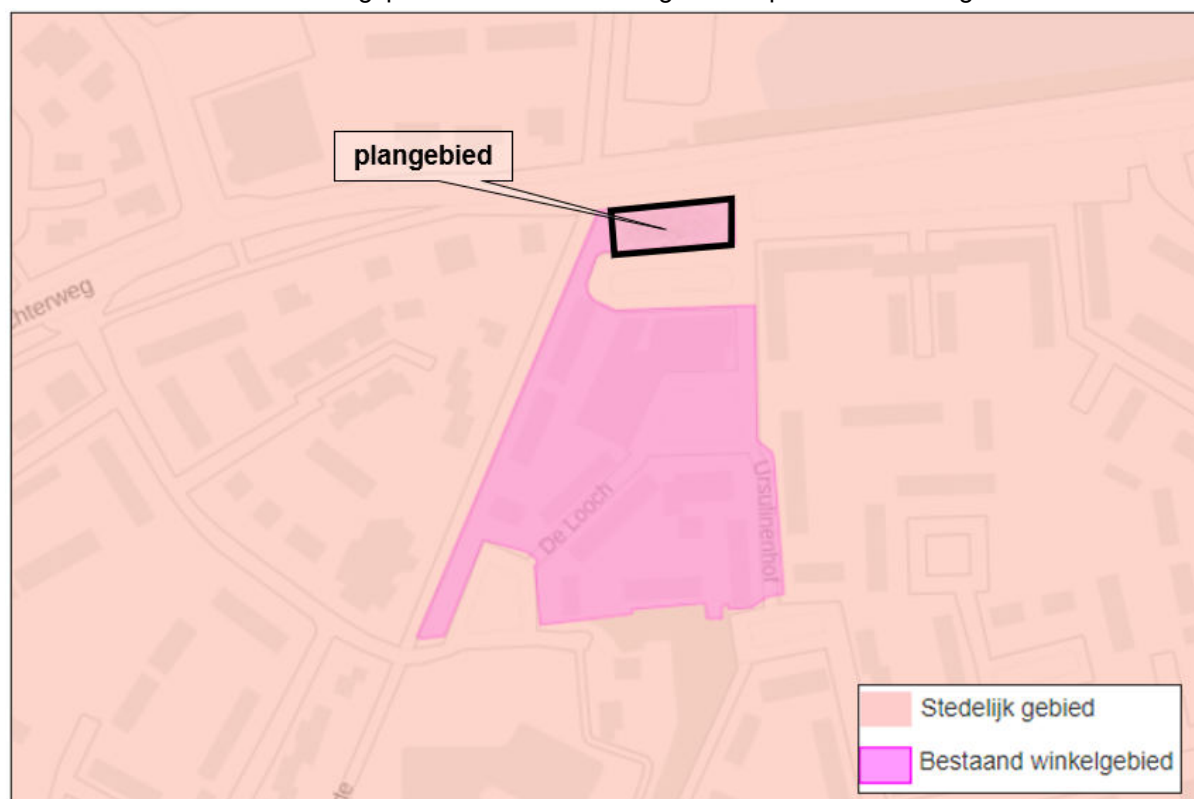
evenredige groenontwikkeling en efficiënt ruimtegebruik.

Toetsing planinitiatief

De planontwikkeling is in overeenstemming met artikel 9.15, omdat het plangebied als zodanig is aangewezen en vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart 19 'Wonen, werken en recreëren kaart 2' (figuur 6). De 23 woningen maken onderdeel uit van het gemeentelijke woningbouwprogramma. In de toelichting op artikel 9.15 is vastgelegd dat de toelichting op het ruimtelijk plan een beschrijving bevat van de wijze waarop rekening is gehouden met energieneutrale, circulaire, klimaatadaptieve woningbouw en efficiënt ruimtegebruik. In paragraaf 4.3.4 wordt hierop ingegaan.

Conclusie

Het plangebied is op grond van artikel 9.15 aangewezen als 'Wonen, werken en recreëren' als onderdeel van een bestaand winkelgebied. Het woongebouw ligt in stedelijk gebied. De woningbouw maakt onderdeel uit van het gemeentelijke woningbouwprogramma. Mitsdien is dit bestemmingsplan in overeenstemming met de Interim Omgevingsverordening. Eveneens wordt voldaan aan de richtlijnen voor duurzaamheid. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de provinciale belangen.



Figuur 6: Uitsnede kaart 19 'Wonen, werken en recreëren kaart 2'. Het plangebied is zwart omlijnd aangeduid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Vianen 2030

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Vianen (nu gemeente Vijfheerenlanden) heeft op 4 december 2012 de Structuurvisie Vianen 2030 vastgesteld met de aansprekende titel 'De verbinding tussen rood en groen en tussen toen en toekomst'. De visie vormt een actualisatie van de gemeentelijke Structuurvisie Vianen 2025 en borduurt daarin op hoofdlijnen voort. Het doel van de actualisatie van de structuurvisie is te voldoen aan de Wet ruimtelijke ordening. De visie (het wensbeeld) loopt tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De structuurvisie formuleert beleid en bevat doelstellingen voor de diverse thema's zoals landschap, natuur, water, recreatie en toerisme, voorzieningen, wonen, bedrijventerreinen en infrastructuur en verkeer.

Zeven kwaliteiten

De gemeente Vianen is centraal gelegen in Nederland en dichtbij de stad Utrecht. In de regio en in de gemeente zelf is veel werkgelegenheid. Tegelijkertijd is de gemeente een zeer groene gemeente met fraaie landschappen, natuur, recreatieve kwaliteiten en waardevolle cultuurhistorie. Deze combinatie van kwaliteiten, samen met het vrij brede voorzieningenaanbod (vooral van maatschappelijke voorzieningen) en de grote diversiteit aan woonmilieus - van het oude stadje Vianen tot de dorpse sfeer van de kleine kernen Everdingen, Hagestein en Zijderveld - maakt Vianen tot een zeer prettige en gewilde gemeente om in te wonen. Tegelijkertijd zijn er ook verbeterpunten voor de toekomst te noemen, zoals verbetering van de leefkwaliteit als gevolg van de ligging van Vianen aan de A2 en A27. Bovendien speelt er een aantal autonome ontwikkelingen die de aanwezige kwaliteiten onder druk zetten. De (zeven) belangrijkste kwaliteiten zijn:

1. Groene gemeente
2. Rijke cultuurhistorie
3. Recreatieve trekpleister
4. Vrij breed voorzieningenniveau
5. Centrale ligging en goede bereikbaarheid
6. Veel werkgelegenheid
7. Grote diversiteit aan prettige woonmilieus.

Ad grote diversiteit aan prettige woonmilieus

Vianen is een aantrekkelijke gemeente om in te wonen. Er is binnen de gemeente een grote diversiteit aan woonmilieus aanwezig: de oude binnen- en buitenstad en de kleinstedelijke wijken van de stad Vianen, de dorpse sfeer van de kleine kernen Hagestein, Everdingen en Zijderveld en het landelijk wonen in de linten in het buitengebied. De verschillende sferen en de recreatieve uitlopmogelijkheden in het buitengebied (waaronder de uiterwaarden), alsmede de goede bereikbaarheid spelen mee bij de aantrekkelijkheid van Vianen als woongemeente.

Een ander belangrijk aandachtspunt is dat de vraag naar woningen niet correspondeert met het aanbod van woningen. Deels heeft dat te maken met de grote regionale behoefte en deels met de aanwezige woningtypes in relatie tot de bevolkingsopbouw. Ook in Vianen vergrijsd de bevolking. Doordat in deze bewonersgroep van 65-plus relatief veel éénpersoonshuishoudens vertegenwoordigd zijn, heeft een groei van deze groep extra invloed op de vraag naar passende woningen. Veel senioren willen een aanpasbare woning of een seniorenwoning. Het aanbod echter bestaat vooral uit eengezinswoningen. In Vianen is het voor een groeiende groep mensen (vooral ouderen) zonder ondersteuning moeilijk of zelfs onmogelijk om zelfstandig te wonen.

Ambitie Bevolking en wonen

Ten aanzien van het aspect 'bevolking en wonen' streeft de gemeente naar het bereiken van een inwoneraantal van minimaal 21.000 om het huidige stedelijke voorzieningenniveau in stand te houden. De gemeente streeft primair naar het realiseren van meerdere gedifferentieerde woonmilieus in de gemeente, zodat optimaal op de vraag kan worden ingespeeld. Uitgangspunt van het woonbeleid is onder andere:

- 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 behouden van de kwaliteiten in de bestaande woongebieden;
- dat bij de (her)ontwikkeling van projecten wordt uitgegaan van 30% seniorenwoningen en 20% jongerenhuisvesting;

Het woningbouwprogramma zal niet alleen moeten aansluiten op de kwantitatieve behoefte, maar tevens op de kwalitatieve behoefte. De Ursulinenhof ligt in de Structuurvisiekaart dicht bij voorzieningen zoals sportcentrum Haldingen en een sub(winkel)centrum.

Conclusie

De strategische visie heeft een hoog abstractieniveau waar geen uitspraken worden gedaan op perceelniveau. Het plangebied ligt in bestaand dorpsgebied (figuur 7). Gesteld kan worden dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Structuurvisie, omdat woningen worden gerealiseerd in het bestaand dorpsgebied voor met name de doelgroep starters, waaraan een tekort is.



Figuur 7: Uitsnede Structuurvisiekaart.

4.3.2 Woonvisie 2020 -2025

De gemeenteraad van Vijfheerenlanden heeft op 16 juli 2020 de Woonvisie 2020-2025 vastgesteld met als ondertitel 'Samen sterk, met eigenheid en diversiteit'. Het doel van de nieuwe Woonvisie voor Vijfheerenlanden is dat het voor iedereen goed wonen is in Vijfheerenlanden en de woonwensen en woningbehoefte van al de inwoners zoveel mogelijk binnen de gemeentegrenzen mogelijk te maken. Het resultaat is een Woonvisie op hoofdlijnen met puntig geformuleerd waar Vijfheerenlanden naar toe wil de komende jaren op het gebied van wonen, passend binnen de ambities zoals die zijn neergelegd in de regionale samenwerkingsverbanden U16, en de netwerksamenwerking Alblasterwaard-Vijfheerenlanden. De gemeente kiest bewust voor beleid niet tot achter de komma te formuleren, omdat zij per situatie ruimte wil bieden aan de creativiteit van de inwoners en omdat zij ruimte willen maken voor goede initiatieven in nieuwbouw, maar vooral ook in de bestaande voorraad.

Vijfheerenlanden blijft groeien

Het aantal huishoudens blijft de komende jaren toenemen. In de periode 2020 tot 2030 met ruim 2.500 huishoudens. Daarna groeit dit aantal verder door tot circa 27.015 huishoudens in 2040. In totaal gaat het voor de periode 2020-2040 om een extra behoefte ruim 3.860 woningen.

- Gezinnen zijn de grootste doelgroep in Vijfheerenlanden. De omvang van deze groep neemt de komende jaren verder toe.
- De oudere doelgroep groeit relatief hard, tot 2040 zelfs met meer dan 50%.
- Het aantal alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar groeit ook, zij het minder sterk. Vanaf 2030 neemt de omvang van deze groep weer af.
- Het aantal jonge huishoudens (tot 35 jaar) krimpt tot 2030 ongeveer 10%.

Over de hele linie is daarbij sprake van huishoudensverdunning. Met andere woorden, een verschuiving naar steeds kleinere huishoudens.

Sterke en vitale kernen

Door de wijken en kernen sterk te houden blijft de gemeente Vijfheerenlanden aantrekkelijk voor inwoners en nieuwkomers. Het verschil in kracht en vitaliteit van de kernen wordt geaccepteerd, zowel in de benadering voor het woningbouw- als het voorzieningenbeleid. Een belangrijk uitgangspunt in deze Woonvisie is dat er in principe in elke kern bouw mogelijkheden zijn.

Of initiatieven gefaciliteerd kunnen worden hangt af van lokale omstandigheden en bijvoorbeeld de beschikbaarheid van transformatielocaties. Zo wil de gemeente sterke lokale initiatieven die de bestaande voorraad aanvullen en passen binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking graag faciliteren.

De gemeente zet zich in om de leefbaarheid op het huidige niveau te behouden of te verbeteren. Dat betekent dat zij onder andere zich inzet op het mengen van de functies wonen en werken, mits dat geen overlast met zich meebrengt. Ook richt de gemeente zich op het in standhouden van voorzieningen op regioniveau, om zo vitale kernen te hebben en houden. Het uitgangspunt is dat we lokaal doen wat lokaal kan: we kijken naar de kansen en behoeften op kernniveau. Voor de twee stedelijke kernen Leerdam en Vianen hanteert de gemeente een gelijke doelstelling. Zij zien bij deze twee kernen echter ook mogelijkheden om bij te dragen aan de regionale opgave. Deze bijdrage betreft indicatief een percentage van circa 10% van het huidige inwoneraantal, ofwel een aantal van circa 800 woningen per kern in de periode tot 2040.

Duurzaamheid is een belangrijk thema in Vijfheerenlanden

De gemeente ziet dat energielasten een groeiend deel van de totale woonlasten vormt. Dit is extra relevant voor lagere inkomens in huur en koop. De woningcorporaties steken veel energie in verbetering van de woningvoorraad. Daarbinnen worden tot 2020 90% van alle huurwoningen energetisch verbeterd tot minimaal Label B (ca. 17.000 woningen) en stimuleren zij samen met ons gedragsverandering in stookgedrag via voorlichting. Bij particulieren is verbetering van de huidige woningvoorraad een uitdaging. De gemeente organiseert wijkavonden, stelt wooncoaches en energieloketten beschikbaar. Ook bij het inrichten van woonwijken houdt de gemeente rekening met de wateropgave door gebruik van waterdoorlatende verharding waar dat mogelijk en passend is. Daarnaast heeft ook de woningbouwopgave gevolgen voor het klimaat. De gemeente wil een deel van de CO₂- uitstoot die hier het gevolg van is compenseren door het planten van bomen voor woningen die in de gemeente gebouwd worden.

Conclusie

De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt is in overeenstemming met de uitgangspunten van de gemeentelijke Woonvisie 2010 -2025, omdat er 23 appartementen worden toegevoegd voor met name de doelgroep starters, alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar. De voorgenomen ontwikkeling en daarmee ook het bestemmingsplan wordt vanuit volkshuisvestelijk oogpunt haalbaar geacht.

4.3.3 Welstandsnota Vianen

De gemeenteraad van Vianen op 29 september 2015 de herziening van de Welstandsnota Vianen vastgesteld. Doel van het welstandsbeleid is het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

Vianen kiest ervoor om keuzes te maken waardoor er meer aandacht en tijd kan worden besteed aan de kernwaarden en kwaliteiten van de gemeente. De meeste woongebieden en bedrijventerreinen zijn aangewezen als gebieden waar geen welstandscriteria gelden. Hier is een vrij niveau van toepassing. Redelijke eisen van welstand zijn alleen van toepassing voor het centrum, het landelijk gebied, de kleine kernen en langs enkele hoofdroutes. Hiermee kan op beeldbepalende plekken in meer of mindere mate gestuurd worden op het aanzien van de gemeente.

Het plangebied ligt aan de rand van een wijkontsluitingsweg in een woongebied dat een soepel welstandsniveau heeft. Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit de omringende gebieden. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in roolijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het materiaalgebruik.

Conclusie

Bij uitwerking van het bouwplan zal rekening worden gehouden met de criteria uit de Welstandsnota Vianen. De ontwikkeling zal hieraan worden getoetst op het moment dat de omgevingsvergunning wordt ingediend.

4.3.4 Duurzaamheid

Eind 2015 heeft de gemeenteraad van Vianen de beleidsnota Visie Duurzaamheid Vianen 2016-2021 vastgesteld. In dit gemeentelijke duurzaamheidsbeleid zijn concrete doelstellingen en maatregelen opgenomen. Denk hierbij aan het uitbreiden van het aantal zonnepanelen op het gemeentelijk vastgoed, natuur- en milieueducatie voor scholen en een fonds voor inwoners die hun woning willen verduurzamen. Binnen het aandachtsgebied Duurzaamheid richt de gemeente zich op tastbare projecten die bijdragen aan een duurzamere leefomgeving en het creëren van meer bewustzijn onder inwoners en ondernemers van het belang van duurzaamheid.

Conclusie

De woningen worden overeenkomstig de voorschriften van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) gebouwd, waarbij wordt voldaan aan de bepalingen in het Bouwbesluit. Bij uitwerking van het bouwplan wordt rekening gehouden met de gemeentelijke uitgangspunten op het gebied van duurzaam bouwen.

4.4 Conclusie

Het planinitiatief voldoet aan het geschetste rijksbeleid. Sprake is van een duurzame verstedelijking, waarbij rekening is gehouden met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Er is geen strijdigheid met de rijksbelangen.

De planontwikkeling past binnen het provinciale beleid, zoals dat is vastgelegd in de Provinciale Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening. Bovendien vindt er een sanering plaats van een kantoorfunctie. De herinrichting van het plangebied draagt bij aan het versterken van de kernkwaliteiten van het dorpsgebied in de woonkern.

De functiewijzing naar Wonen is tevens in overeenstemming met het gemeentelijke beleid, omdat de bestaande situatie plaats maakt voor een transformatie naar wonen overeenkomstig de hiervoor genoemde uitgangspunten van het gemeentelijke beleid. De 23 appartementen leveren een bijdrage aan de woningvraag voor met name de doelgroep starters, alleenstaanden en stellen.

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan opgenomen planontwikkeling in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal, regionaal en lokaal vastgesteld beleid.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een Watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

5.2 Beleid Rijk en provincie

5.2.1 Rijk

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid en is, voor wat betreft de ruimtelijke aspecten, een structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Waterwet is vastgelegd dat het Rijk dit plan eens in de zes jaar actualiseert. Het NWP2 geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer. Het NWP2 richt zich op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

In het Nationaal Waterplan zijn de maatregelen benoemd die worden genomen om de verschillende doelen te bereiken. In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Het waterbeleid zoals geformuleerd in het NWP2 werkt door op provinciaal en regionaal niveau, om zo te komen tot gebiedsgericht beleid. Via het provinciaal en gemeentelijk waterbeleid en het beleid van de waterschappen dient het rijksbeleid zoals geformuleerd in het NWP door te werken tot op bestemmingsplanniveau. De watertoets, die is geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening, blijft een belangrijk instrument om de waterbeheerder vroegtijdig bij ruimtelijke planprocessen te betrekken. Daarnaast is in het NWP2 aangegeven dat aandacht moet worden geschonken aan de planologische borging van beschermingszones van primaire waterkeringen, door deze vast te leggen in bestemmingsplannen. Eén en ander is op rijksniveau in het Barro vastgelegd.

5.2.2 Provincie

De watersystemen in stedelijk gebied zijn voornamelijk afgestemd op afvoer (bij regen) en aanvoer (in droge perioden) van water. Een dergelijk systeem bezit onvoldoende veerkracht om te kunnen inspelen op de toekomstige ontwikkelingen. Aandachtspunten bij het streven naar een veerkrachtige duurzame inrichting en beheer in zowel bestaand als nieuw stedelijk gebied zijn de realisering van extra open water, de afkoppeling van schoon verhard oppervlak van de riolering, de aanleg van een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel, het saneren van vervuilsbronnen, de realisering van een natuurvriendelijke oeverinrichting en een duurzamer gebruik van (leiding)water (duurzame waterketen).

Vanaf het begin van planvorming dient overleg gevoerd te worden tussen gemeente, waterbeheerders en andere betrokkenen. Doel van dit overleg is gezamenlijk de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten. Hierbij geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en dat de drietrapsstrategie “vasthouden, bergen en afvoeren” moet worden gehanteerd. Voor nieuw stedelijk gebied, dient rekening te worden gehouden met de eis voor het minimale wateroppervlak ten behoeve van de waterberging; dit moet 10% van het bruto stedelijk gebied worden (inclusief stadsrand).

5.3 Beleid waterschap Rivierenland

De locatie ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Het schap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk specifiek bouwproject wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bebouwing op het waterbeheer.

Waterschapsbeleid

Met het Waterbeheerplan 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' blijft het waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Hiermee trekt het Waterschap Rivierenland de lijn door van het vorige waterbeheerplan. Bij de uitvoering van het programma beweegt het waterschap mee met veranderingen en benutten zij de kansen die zich voordoen in de regio. Om inhoudelijke ambities te bereiken ligt het accent in de periode 2016-2021 onder meer op:

- Gebiedsgericht werken;
- Waterbewustzijn;
- Innovatie.

Het waterbeheerprogramma is het centrale beleidsdocument van het waterschap. Het programma biedt houvast voor bestuurders en ambtenaren. De doelen en maatregelen in het waterbeheerprogramma zijn opgesteld samen met provincies, gemeenten en andere partijen. Het waterschap houdt rekening met provinciale functies en werkt mee aan het realiseren van provinciale doelen.

5.4 Waterhuishouding

Toetsingskader

Het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer in het binnendijkse gedeelte wordt gevoerd door het Waterschap Rivierenland. Het waterschap beheert de waterkeringen en in het Utrechtse deel van haar beheergebied, de wegen, niet zijnde rijks- of provinciale wegen buiten de bebouwde kom. De rioleringsstaak binnen het plangebied valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Vijfheerenlanden. In het kader van de watertoets wordt deze waterparagraaf overlegd met het waterschap, waarna de opmerkingen worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Veiligheid en Waterkeringen

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone van een waterstaatswerk. Er is alleen sprake van een functiewijziging van een bestaand gebouw. Er zijn dus geen beperkingen.

Oppervlaktewateren

In het plangebied liggen geen watergangen. Bovendien vinden er geen bouwactiviteiten plaats. Er zijn dus geen beperkingen.

Beschrijving waterkwantiteit

Het plangebied bestaat uit een bebouwd gebied met een kantoorgebouw met in het westelijk gedeelte een parkeerterrein. In de nieuwe situatie worden alleen 23 appartementen en een huisartsenpraktijk met fysiotherapie mogelijk gemaakt in een bestaand pand. Voorts wordt het al verharde parkeerterrein herstraat. De oppervlakte van het verhard oppervlak blijft hierdoor gelijk, zodat watercompensatie niet is vereist.

Waterafvoer

Het hemelwater en afvalwater is op het bestaande riool aangesloten overeenkomstig het gemeentelijke rioleringsbeleid. Bij de verbouwing zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogbare materialen.

Wateradvies

De Watertoets is via www.dewatertoets.nl op 15 juli 2019 (dossiercode 20190715-9-20996) uitgevoerd. Op basis van uw ingevoerde gegevens blijkt dat de ruimtelijke ontwikkeling Ursulinenhof 1, Vianen voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. De reden is dat het plan alleen een functiewijziging inhoudt. Functiewijzigingen binnen bestaande bebouwing hebben geen invloed op een watersysteem.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen zijn er geen bezwaren tegen de gevraagde planontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Milieu en omgevingsaspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij deze ruimtelijke ontwikkeling binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

6.1 Milieu

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor deze planontwikkeling zijn M.E.R., Milieuzonering, Geluid, Bodem, Luchtkwaliteit en Externe veiligheid.

6.1.1 M.E.R.

Wettelijk kader

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject), maar de omvang onder de drempelwaarde van 2.000 woningen ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van de toelichting van dit bestemmingsplan.

Onderzoek/ beoordeling

Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

Plan/besluit

Dit bestemmingsplan voorziet in het oprichten van 23 woningen. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de grens voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Op basis van de kenmerken genoemd in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieuboordeling van bepaalde openbare en particulier projecten' dient te worden gemotiveerd waarom geen MER noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Het plan is getoetst aan de volgende kenmerken.

- *Kenmerken van het project*

Sprake is van een geringe omvang van het plangebied, terwijl er geen cumulatie is met andere projecten. Evenmin is het gebruik van natuurlijke hulpbronnen aan de orde. Voorts is er geen sprake van productie van afvalstoffen en verontreiniging. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van nabijgelegen milieubelastende activiteiten (in paragraaf 6.1.2 wordt hierop nader ingegaan). Risico van ongevallen speelt eveneens niet bij de voorgestelde functiewijziging.

- *Plaats van het project*

Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, 'Uiterwaarden Lek', bevindt zich op een afstand van minimaal 5 km ten westen van het plangebied. De woningen liggen niet binnen de invloedssfeer van Natura 2000-gebieden voor wat betreft stikstofdepositie. Dit aspect is beschreven in paragraaf 6.3. Het plangebied is voorts niet van historisch, cultureel of archeologisch belang. Dit onderwerp is beschreven in paragraaf 6.2.

- *Kenmerken van het potentiële effect*

Het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke effecten op de bevolking. Evenmin is er sprake van een grensoverschrijdend karakter. De complexiteit is gering gelet op de omvang van het plangebied.

Conclusie

Op basis van bovenstaande korte toelichting in relatie tot vormvrije m.e.r.-beoordeling kan worden geconcludeerd dat de beoogde planontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu tot gevolg zal hebben.

6.1.2 Milieuzonering

Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009).

De richtafstanden in Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld tot de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 6.1 vermeld.

Tabel 6.1: Richtafstanden en omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied ligt langs een wijkontsluitingsweg. Aan de zuidzijde ligt een parkeerterrein van een winkelwinkencentrum. Op de begane grond is een huisartsenpraktijk met fysiotherapie gevestigd. Gesteld kan worden dat er sprake is van een gemengd gebied met matige functiemenging. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandstap kunnen worden verminderd (tabel 6.1). Deze richtafstand geldt met name voor het onderdeel geluid.

Uit inventarisatie is gebleken dat er in de omgeving van het plangebied alleen winkels zijn gelegen van winkelcentrum Monnikenhof. De winkels liggen op een afstand van meer dan 30 m van het woongebouw. Detailhandel valt onder milieucategorie 1 met een richtafstand van 0 m in gemengd gebied, zodat er geen beperkingen zijn. Op de begane grond is een huisartsenpraktijk met fysiotherapie gevestigd. Ook deze activiteit valt onder milieucategorie 1 met een richtafstand van 0 m in gemengd gebied, zodat er geen beperkingen zijn.

Resumerend kan worden gesteld dat de aanwezige bedrijvigheid in de omgeving niet gehinderd wordt door realisatie van deze woningbouw, zodat er vanuit milieuzonering geen bezwaren bestaan tegen deze planontwikkeling.

Conclusie

Uit de inventarisatie is gebleken dat er geen relevante milieubelastende activiteiten in de nabijheid van de woningbouw zijn gevestigd. Andersom geredeneerd is er geen aanleiding om aan te nemen dat de woningen milieuhygiënische knelpunten opleveren voor bestaande winkels en de huisartsenpraktijk met fysiotherapie in de directe omgeving. De woningen hebben een goed woon- en leefklimaat. Vanuit milieuzonering bestaan er geen bezwaren tegen dit bestemmingsplan.

6.1.3 Geluid

6.1.3.1 Wegverkeerslawaaï

Wettelijk kader wegverkeerslawaaï

Wegverkeerslawaaï kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeerslawaaï kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen. Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder regels aan de maximale geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen. Voor deze bestemmingen zijn voorkeursgrenswaarden opgesteld. Deze voorkeursgrenswaarden worden mede bepaald door de locatie van de gevoelige bestemmingen en het type weg. Bij realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen dient de geluidsbelasting ten hoogste de voorkeursgrenswaarde te bedragen.

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden, voor zover sprake is van gevoelige functies. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

Onderzoek/ beoordeling

De relevante rijksweg in de directe omgeving van het plangebied is rijksweg A2. Verder ligt het plangebied in de geluidzone van Helsdingse Achterweg, Clarissenhof en Het Slyk. De overige wegen zijn ingericht als 30 km/uur gebieden. In deze situatie is sprake van bestaande wegen en nieuwe woningen.

De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen bedraagt (inclusief aftrek) 48 (dB) Lden met een maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor de rijksweg en de overige wegen 63 (dB) Lden. Indien de berekende belasting genoemde waarde overschrijdt, dient in eerste instantie onderzocht te worden of maatregelen mogelijk zijn die de geluidsbelasting verlagen tot de voorkeursgrenswaarde of minder.

In verband met het vorenstaande is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Cauberg Huygen B.V. te Rotterdam (rapport van 26 februari 2021, Bijlage 2). Uit het akoestisch onderzoek blijkt het volgende (overgenomen uit rapport):

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt alleen ten gevolge van de Helsdingse Achterweg (50 km/u) en rijksweg A2 (100 km/u) overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63, respectievelijk 53 dB wordt nergens overschreden. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt maximaal 60 dB voor aftrek.

Maatregelen en hogere waarden

Omdat geluidreducerende bron- en overdrachtsmaatregelen niet doeltreffend zijn en stuiten op diverse bezwaren is het realistisch om voor het plan met maximaal 23 woningen de volgende hogere waarden (na aftrek) aan te vragen:

- maximaal 54 dB t.g.v. de Helsdingse Achterweg (50 km/u).
- maximaal 51 dB t.g.v. de rijksweg A2 N207 (100 km/u).

Hierbij is nog geen rekening gehouden met de afschermende werking van de nieuwe uitkragende balkons.

Cumulatieve geluidbelasting en gevelgeluidwering

De cumulatie van de wegen resulteert in een gecumuleerde geluidbelasting van maximaal 60 dB (voor aftrek). Het treffen van maatregelen bij de ontvanger in de vorm van een adequate gevelgeluidwering ter borging van het wooncomfort en akoestisch binnenklimaat heeft derhalve de voorkeur. De maximaal vereiste karakteristieke geluidwering zal 27 dB(A) bedragen, uitgaande een maximaal binnenniveau van 33 dB (conform kwaliteitsniveau "nieuwbouw" uit het Bouwbesluit 2012). De benodigde geluidwerende voorzieningen in de gevels worden in een separaat onderzoek bepaald.

De benodigde geluidwerende voorzieningen in de gevels kunnen in een later stadium worden uitgewerkt. Bij het indienen van de omgevingsvergunning zal op basis van de berekende gecumuleerde

geluidbelasting, de geluidwering van de gevels worden bepaald en getoetst aan de gestelde geluidwering eisen van het Bouwbesluit 2012. Dit rapport zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan het bevoegd gezag. Bij realisatie van het bouwplan wordt hiermee rekening gehouden.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling, die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, nadat een procedure hogere grenswaarde wegverkeerslawaaai is doorlopen. Het ontwerpbesluit zal gelijktijdig met tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan worden bekend gemaakt.

6.1.3.2 Spoorweglawaaai

Wettelijk kader railverkeerslawaaai

Op 1 juli 2012 zijn de “spelregels” voor hoofdspoorwegen gewijzigd. Middels de vaststelling van geluidproductieplafonds (gpp's) is een grens voor de maximale optredende geluidniveaus voor langs Rijksinfrastructuur vastgelegd. De bij vaststelling gehanteerde gegevens zijn vastgelegd in het bronregister. Voor de beoordeling van een plan blijft de Wgh van toepassing maar dient gebruik te worden gemaakt van de brongegevens uit het register.

Onderzoek/ beoordeling

In de nabijheid van het plangebied liggen geen spoorwegen. Vanuit oogpunt van spoorweglawaaai zijn er geen beperkingen.

6.1.3.3 Industrielawaaai

Wettelijk kader industrielawaaai

Industrielawaaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van industrielawaaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe een industrieterrein te zoneren, indien het bestemmingsplan de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers (conform art. 2.4, Inrichtingen en Vergunningenbesluit) toestaat (art. 40 Wgh). Dat betekent dat de maximale geluiduitstraling van het industrieterrein wordt vastgelegd middels het opnemen van een 50 dB(A)-contour voorkeursgrenswaarde) in het bestemmingsplan.

Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied ligt niet in de zone van een gezoneerd industrieterrein. Industrielawaaai vormt daarmee geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

6.1.4 Bodem

Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

Onderzoek/ beoordeling

Het huidige gebruik als kantoor en op de begane grond een huisartsenpraktijk/ fysiotherapie is qua gevoeligheid niet anders dan het beoogde nieuwe gebruik ten behoeve van 23 appartementen op de verdiepingen. De bodem wordt niet geroerd, zodat bodemonderzoek niet noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling.

Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit of hetgeen is gesteld in het grondstromenbeleid van het bevoegd gezag.

Conclusie

Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig met betrekking tot de voorgenomen functiewijziging naar kantoor naar wonen op de verdiepingen in onderhavig plangebied. Hiermee is dit bestemmingsplan uitvoerbaar ten aanzien van bodem.

6.1.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: *Wet luchtkwaliteit*), het *Besluit niet in betekende mate* (luchtkwaliteitseisen) en het *Besluit gevoelige bestemmingen* (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in de onderstaande tabel. Vanaf 2011 zijn de grenswaarden (jaargemiddelde en 24-uursgemiddelde concentratie) voor PM₁₀ van kracht. Voor NO₂ geldt dat vanaf 2015 moet worden voldaan aan de (jaargemiddelde en uurgemiddelde) grenswaarden.

Tabel 6.2: Grenswaarden Wet luchtkwaliteit

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uursgemiddelde	Opmerkingen
NO ₂	40 µg/m ³	200 µg/m ³	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM _{2,5}	25 µg/m ³	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
PM ₁₀	40 µg/m ³	n.v.t.	50 µg/m ³	24-uursgemiddelde mag 35x per jaar worden overschreden

Wet luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat een ruimtelijke plan of project doorgang kan vinden indien:

- een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt; en
- de luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft; en
- een project "niet in betekende mate" (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht; (De NIBM bijdrage is gedefinieerd als een toename van de concentraties van zowel fijn stof (PM₁₀, PM_{2,5}) als stikstofdioxide (NO₂) met minder dan 3% van de grenswaarde of wel 1,2 µg/m³ PM₁₀ of NO₂ jaargemiddeld.)
- een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL). Het programma bevat een pakket maatregelen dat erop gericht is om grote ruimtelijke projecten (projecten In Betekende Mate of IBM-projecten) tijdig aan de grenswaarden te laten voldoen.

Het Besluit NIBM heeft een aantal NIBM-grenzen vastgesteld, waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden. Onder andere voor woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Onderzoek/ beoordeling

Met het plan wordt beoogd in totaal 23 woningen te realiseren. (De huisartsenpraktijk en fysiotherapie is reeds vergund en kan bij de beoordeling achterwege worden gelaten.) Het aantal woningen valt ruim onder de grens van 1500 woningen die opgenomen is in het Besluit NIBM, waarvoor met zekerheid kan worden gesteld dat de 3% grenswaarde voor verontreinigende stoffen niet overschreden wordt. Er zijn daarom geen berekeningen nodig ten behoeve van het bestemmingsplan.

De luchtkwaliteit wordt in het kader van goede ruimtelijke ordening ook beschouwd met behulp van de meest recente versie van de online kaarten uit het Geoloket van de ODRU. Naast de wettelijke grenswaarden is er ook sprake van een advieswaarde voor fijn stof (PM₁₀) welke wordt aangehouden door onder andere de GGD en de WHO. Deze bedraagt 21 µg/m³ en is daarmee ruim lager dan de

grenswaarden gesteld in de Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliteit). Ter plaatse van het bestemmingsplan bevindt de concentratie PM₁₀ zich in 2018 tussen de 21 en 22 µg/m³, in 2030 is dit 17 tot 18 µg/m³. Daarmee zijn de concentraties iets hoger dan de advieswaarde van 20 µg/m³. De concentraties nemen in de toekomst toe af, de verwachting is dat deze trend zich doorzet.

Conclusie

De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de concentratie van verontreinigende stoffen in de buitenlucht. In de omgeving van het plangebied worden grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet overschreden. De realisatie van het plan wordt conform Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) toelaatbaar geacht.

6.1.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Onderzoek / beoordeling

Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, weg en het spoor in werking getreden. Met de invoering van dit Besluit beoogt het Rijk een evenwicht tot stand te brengen tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid.

Transport over water

Er ligt in de omgeving van het plangebied geen hoofdvaarweg, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Transport over spoor

Er liggen in de omgeving van het plangebied geen spoorbanen. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Wegtransport

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen rijksweg of provinciale weg met een route gevaarlijke stoffen. Door het transport van toxische stoffen (of gevaarlijke stoffen) over de snelweg A2, wegvak U84, reikt het invloedsgebied wel over het plangebied. In paragraaf 6.1.6.1 wordt hierop ingegaan.

Transport per buisleiding

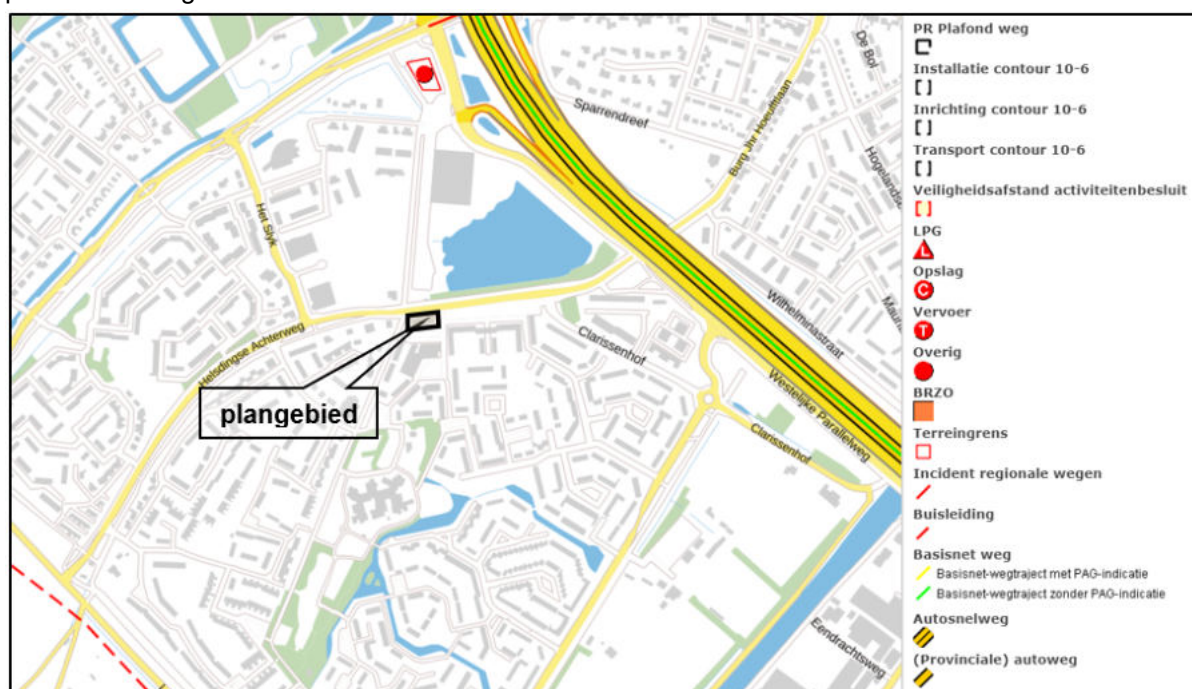
Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt vanaf 1 januari 2011 de AMvB Buisleidingen. Hierbij dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in de AMvB. In de omgeving van het plangebied liggen geen leidingen die reiken tot het plaatsgebonden risico PR10-6 dan wel het invloedsgebied tot over het plangebied. Er zijn voor wat betreft het transport door buisleidingen geen beperkingen voor de planontwikkeling.

Inrichtingen

Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt.

Risicokaart

De Risicokaart geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de Risicokaart (figuur 8) zijn er in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle bedrijven gevestigd, zodat er geen belemmeringen zijn voor deze planontwikkeling.



Figuur 8: Uitsnede Risicokaart (plangebied zwart aangeduid).

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 twee zendmasten aanwezig zijn (GSM 1800, LTE en UMTS).

De uitgangspunten voor plaatsing van antennes zijn vastgelegd in het Nationaal Antennebeleid (8 december 2000). Elektromagnetische velden van antennes kunnen het lichaam opwarmen. Dat kan slecht zijn voor de gezondheid en daarom zijn er blootstellingslimieten. Alle zendmasten moeten voldoen aan de blootstellingslimieten. Het bedrijf dat de zendmast installeert moet ervoor zorgen dat de totale blootstelling door de zendmast op voor publiek toegankelijke plekken de blootstellingslimieten niet overschrijdt. Het Agentschap Telecom houdt toezicht op het hanteren van deze limieten door steekproefsgewijs metingen bij antennes uit te voeren.

Voor de blootstelling aan straling van zendmasten worden de blootstellingslimieten gehanteerd die zijn vastgesteld door de International Commission on Non-Ionizing Radiation Protection (ICNIRP). Fabrikanten zijn verplicht te voldoen aan deze eisen, waardoor verondersteld mag worden dat al deze producten veilig zijn. Het Agentschap Telecom, dat valt onder het Ministerie van EZK, controleert dit. De limieten waaraan burgers 24 uur per dag mogen worden blootgesteld voor antennes voor mobiele communicatie lopen op tot 61 V/m. Dit zijn de frequenties 900 MHz, 1800 MHz en 2000 Mhz tot 300 GHz. WiFi valt hier ook onder. De limieten zijn voor GSM 900 MHz 41 V/m en voor UMTS, LTE en Vaste Verbinding 1800 MHz 61 V/m.

Deze blootstellinglimieten kunnen worden vertaald in afstanden ten opzichte van de antenne-installatie voor mobiele telecommunicatie. Dit betreft afstanden voor, onder en achter de antenne, waarbinnen de referentieniveaus kunnen worden overschreden. Het gebied binnen deze afstanden dient niet voor het publiek toegankelijk te zijn. Zolang de blootstellingslimieten niet worden overschreden, zijn er geen aanwijzingen dat de elektromagnetische velden van antenne-installaties effecten op de gezondheid hebben. Daarom wordt het voorzorgsprincipe niet toegepast bij het plaatsen van antenne-installaties.

De 2 antenne-installaties worden zodanig herplaatst dat deze boven het dak van het gebouw uitsteken. Hierbij wordt een minimaal aan te houden veiligheidsafstand van 3 m in acht genomen, zodat er voor bewoners van de (bovenste) appartementen geen sprake is van blootstelling aan stralingsniveau, temeer daar antennes horizontaal stralen en niet verticaal. Met inachtneming hiervan kan worden gesteld dat er - conform de GGD richtlijn Gezondheidsrisico's RF-velden Zendingrichtingen (16 oktober 2006) - geen sprake is van overschrijdingen zijn van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkte.

6.1.6.1 Beoordeling externe veiligheid

Algemeen

Het plangebied, bestemd voor 23 woningen, ligt op een afstand van ca. 300 meter van de snelweg A2. Het plangebied bevindt zich binnen het effectgebied hiervan.

Plaatsgebonden risico

Voor deze risicobronnen is geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour PR=10⁻⁶ die over het plangebied ligt.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Er dient een verantwoording GR te worden opgesteld, omdat het plangebied binnen het invloedsgebied ligt van de snelweg A2, wegvak U84. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is niet aan de orde, omdat het groepsrisico ten gevolge van de 23 woningen nagenoeg niet wijzigt. De hoogte van het groepsrisico moet worden onderzocht en bestuurlijk worden verantwoord. Door deze verantwoordingsplicht zijn betrokken partijen gedwongen om een goede ruimtelijke afweging te maken waarin de veiligheid in het plangebied en de omgeving voldoende is gewaarborgd. De Veiligheidsregio Utrecht is hierbij als adviseur betrokken. Op basis hiervan kan het volgende worden vastgesteld.

Situatie groepsrisico

Het groepsrisico neemt door het plan zeer gering toe en blijft in de toekomstige situatie kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is niet nodig gelet op de relatief grote afstand ten opzichte van de snelweg en de hiertussen gelegen bebouwing. Ter beperking van het groepsrisico zijn geen bijzondere maatregelen noodzakelijk, omdat het groepsrisico verwaarloosbaar is.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. Het plangebied is goed bereikbaar voor hulpdiensten vanaf verschillende windrichtingen. Via het bestaande wegennetwerk kan ook van de bron af gevlucht worden.

Zelfredzaamheid

De personen binnen het plangebied zijn hoofdzakelijk zelfredzaam. Er worden 23 woningen gerealiseerd waar zelfredzame personen wonen. Het bestemmingsplan voorziet niet in functies die specifiek bedoeld zijn voor verminderd zelfredzame personen. Eventueel aanwezige kinderen, ouderen en gehandicapten worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers de verminderd zelfredzame personen kunnen begeleiden.

Advies Veiligheidsregio Utrecht

Bij brief van 22 oktober 2019 heeft de Veiligheidsregio Utrecht geadviseerd over 'voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp' en 'zelfredzaamheid'. Voorts dienen voor het beoogde gebruik in de omgevingsvergunning aanvullende eisen te worden gesteld ten aanzien van de brandveiligheid in relatie tot de omgeving. Hierbij valt te denken aan:

- a. Bij het toepassen van een mechanisch ventilatiesysteem in de bebouwing een voorziening op te nemen, waarmee bij een calamiteit (zoals een toxische wolk of een grote brand in de omgeving) het

ventilatiesysteem eenvoudig per individuele woning handmatig kan worden uitgeschakeld. Dit kan door een uitstand in de ventilatieschakelaar of een makkelijk bereikbare plaats van de stekker van de ventilatie unit. Door deze maatregel kunnen personen die verblijven in deze gebouwen zich tijdelijk onttrekken aan de schadelijke of irriterende stoffen in de lucht.

- b. In het bedrijvengedeelte van het gebouw moet het ventilatiesysteem centraal afsluitbaar zijn. Bij de bedrijfshulpverlening moet de positie van de schakelaar bekend zijn en de handelswijze volgens dit scenario moet een onderdeel zijn in het RI&E en het bedrijfsnoodplan.

De adviezen van de Veiligheidsregio zullen bij uitwerking van de plannen worden overgenomen. Het volledige advies is opgenomen in Bijlage 3.

Verantwoording

Het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van Vijfheerenlanden hebben kennis genomen van de inhoud van deze rapportage en de gegeven adviezen en achten het groepsrisico, na het nemen van de voorgestelde maatregelen, aanvaardbaar.

Conclusie

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de A2, wegvak U84. Met de voorgenomen ontwikkeling kunnen 23 woningen worden opgericht. Dit leidt tot een zeer beperkte toename van het aantal personen waardoor de toename van het groepsrisico verwaarloosbaar is. Uit de beknopte verantwoording blijkt daarnaast dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Het aspect externe veiligheid staat de vaststelling van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

6.2 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd in de Erfgoedwet die per 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden.

Archeologisch beleid gemeente Vianen

Gemeenten dienen bij bodemingrepen het behoud van archeologische waarden af te wegen tegen andere belangen. Om deze belangenafweging op adequate en verantwoorde wijze structureel te kunnen maken, heeft de voormalige gemeente Vianen reeds in 2007 een archeologische beleidskaart laten opstellen voor haar grondgebied. Deze beleidskaart is in 2012 geactualiseerd. Als onderdeel van deze kaartenset zijn daarbij detailkaarten van de kernen Vianen, Hagestein, Everdingen en Zijderveld vervaardigd.

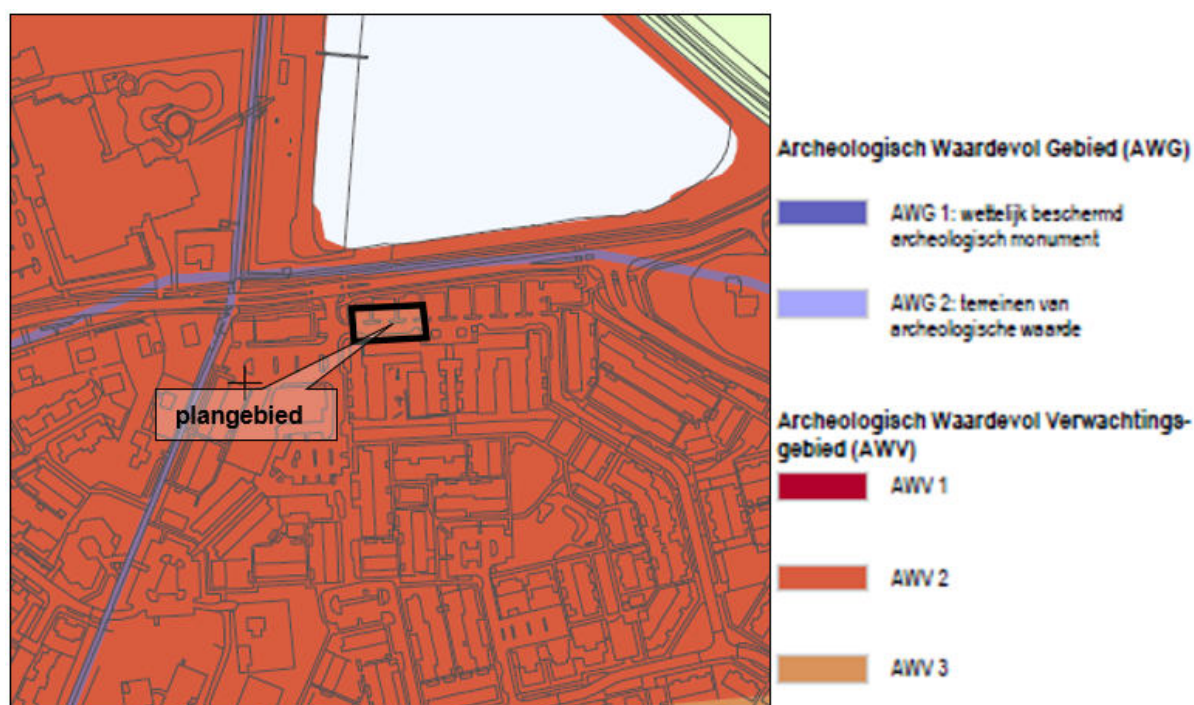
Onderzoek/ beoordeling

Op de archeologische beleidsadvieskaart staan voor de verschillende verwachtingszones de eisen ter behoud van archeologische waarden aangegeven. Het plangebied heeft op de archeologische kaart een hoge archeologische verwachting. Voor plangebieden groter dan 30 m² en/of gelegen binnen een straal

van een AMKL-terrein zijn geen bodemingrepen dieper dan 30 cm -mv toegestaan (figuur 9). In het bestemmingsplan 'Kom Vianen' is dit als zodanig vastgelegd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Onderzoek is nodig voor plangebieden gelijk of groter dan 30 m² en er dieper in de grond wordt geroerd dan 0,3 m. Een archeologisch onderzoek kan evenwel achterwege worden gelaten, omdat er niet in de grond wordt geroerd. Het is niet volledig uit te sluiten dat er in de toekomst nieuwe bodemingrepen plaatsvinden. In verband hiermede zal de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' worden gehandhaafd, zodat de archeologische waarden voldoende blijven geborgd.

Conclusie

Het initiatief tast de archeologische waarden niet aan, omdat er geen bodemingrepen plaatsvinden. Vanuit dit gezichtspunt zijn er geen belemmeringen. Door middel van het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' blijven de archeologische waarden geborgd.



Figuur 9: Uitsnede archeologische beleidskaart (geactualiseerd beleid 2012).

6.2.1 Cultuurhistorie en monumenten

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. De bestaande bebouwing is van eenvoudige architectuur en heeft geen cultuurhistorische waarde.

Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

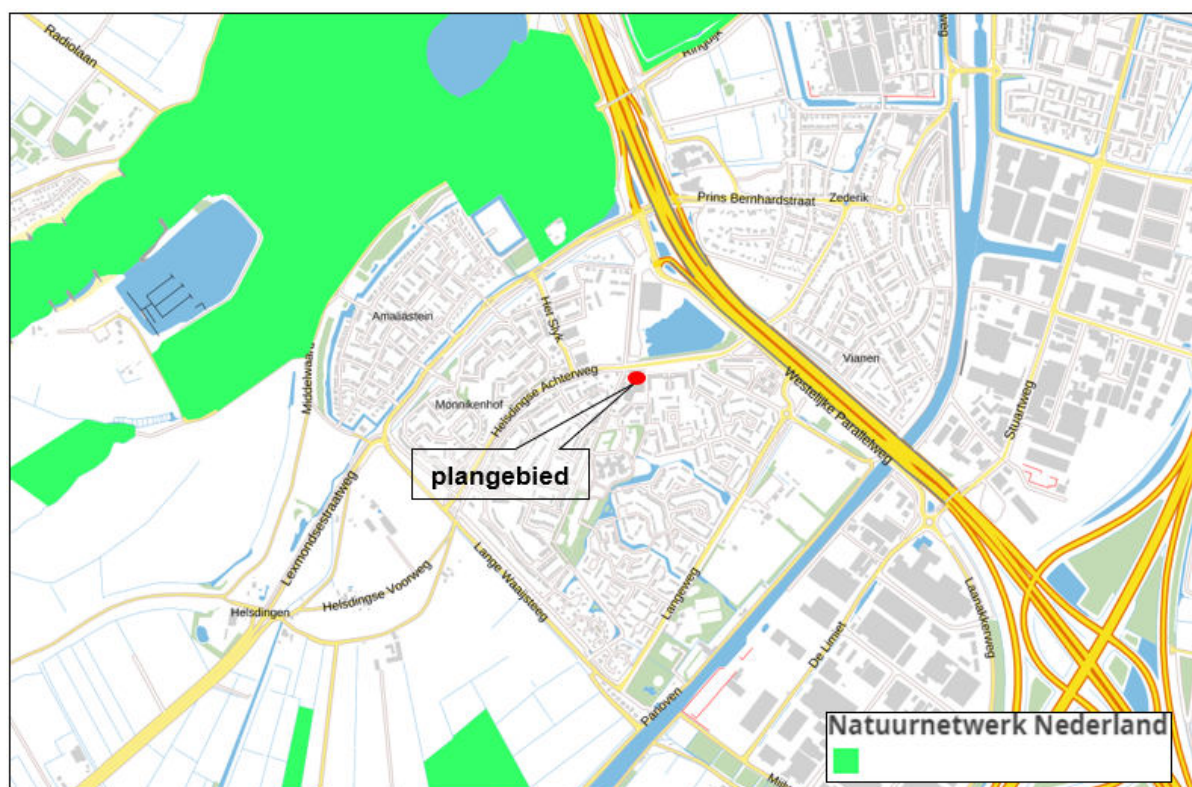
6.3 Flora en fauna

Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen. De Wet Natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische hoofdstructuur (EHS), of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied of beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, 'Uiterwaarden Lek' ligt 5 km ten westen van het plangebied. Sprake is van herontwikkeling van een bestaand kantoorpand naar 23 woningen, dat geen invloed heeft op dit Natura2000-gebied. Evenmin worden (significante) externe effecten op Natura2000-gebieden verwacht als gevolg van deze bestemmingswijziging. Ten noorden van het plangebied ligt op circa 430 m nieuwe natuur van Natuurnetwerk Nederland (NNN) van de provincie Utrecht (figuur 10). Ook hier heeft de planontwikkeling geen nadelige gevolgen voor het NNN.



Figuur 10: Het NNN is groen weergegeven (plangebied met rode stip aangeduid).

Stikstofdepositie

Natura2000-gebieden kunnen gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Het op circa 5 km westelijk gelegen natura2000-gebied 'Uiterwaarden Lek' en 'Zouweboezem' zijn stikstofrelevant habitatrichtlijngebieden. In onderhavige situatie is er sprake van een vervolgfunctie in een bestaand gebouw naar wonen in plaats van een kantoor met vergelijkbare verkeersbewegingen. Belangrijke nadelige milieugevolgen voor de

natuur vallen hierdoor niet op voorhand uit te sluiten. Uit de uitgevoerde AERIUS berekeningen voor de aanlegfase, gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie per saldo niet toeneemt. In de onderbouwing 'Effecten depositieplan Ursulinenhof 1 te Vianen' wordt dit aangetoond (rapport van 22 maart 2021, Bijlage 4). De AERIUS-berekening van de aanlegfase is opgenomen in Bijlage 5; de berekening van de gebruiksfase in Bijlage 6. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

6.3.1 Ecologisch onderzoek

Soortenbescherming

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden. In verband hiermede is een ecologisch onderzoek uitgevoerd door Watersnip Advies (rapport van januari 2020, bijlage 1). De conclusies en aanbevelingen luiden als volgt.

Natuurgebieden H.3	Gevolgen
Natura2000	
Habitattypen	Natura2000-gebieden Uiterwaarden Lek en Zouweboezem hebben habitattypen die zijn aangewezen als stikstofgevoelig. Voor de nieuwe ontwikkeling dient daarom getoetst te worden of er sprake is van stikstof depositie op de natuurgebieden.
Soorten	Nee
NNN-gebieden	Nee
Structuurvisie Utrecht	Nee

Soortgroep H.4	Overtreding verbodsbepalingen
Algemeen	Voor de beschermde soorten, Bastaardkikker, Bruine Kikker, Meerkikker, Gewone pad, Kleine watersalamander, Bosmuis, Bunzing, Dwergmuis, Egel, Haas, Hermelijn, Huisspitsmuis, Veldmuis, Wezel, Ree, Konijn, Vos en Woelrat geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) door de provincie Utrecht. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.
Vogels	Inee. Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wnb wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaard periode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Vogelnesten die jaarrond beschermd worden door de Wnb, zijn niet aangetroffen of te verwachten binnen het plangebied. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.
Vissen	Nee
Amfibieën	Nee, mits voorkomen wordt dat er gedurende de voortplantingsperiode van de Rugstreeppad (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.

Reptielen	Nee
Zoogdieren	Nee
Vleermuizen	Uit de bureaustudie blijkt dat er verschillende beschermde vleermuissoorten voorkomen in de omgeving van het plangebied, zoals Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger, Rosse vleermuis, Ruige dwergvleermuis (0-1 km) en Baardvleermuis, Fransjestaart, Gewone grootoorvleermuis, Meervleermuis, Tweekleurige vleermuis en Watervleermuis (1-5km). Tijdens de bouwkundige inspectie is gebleken dat er een mogelijkheid bestaat dat er rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in het plangebied. De werkzaamheden zullen met name inpandig plaatsvinden en daardoor geen invloed hebben op de potentieel aanwezige vleermuizen. Ook een eventueel aan te bouwen extra verdieping zal geen invloed hebben op de mogelijk aanwezige vleermuizen. Aanvullend vleermuisonderzoek is niet nodig. Foerageergebied is alleen beschermd indien het van groot belang is voor de functionaliteit van de verblijfplaatsen van de soorten, doordat er onvoldoende alternatieven aanwezig zijn.
Overige soorten	Nee

Algemene Zorgplicht

Voor planten- en diersoorten geldt in het kader van de Wet Natuurbescherming de algemene zorgplicht. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege dient te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

In het kader van natuur-inclusief bouwen kan er in de nieuwe situatie ruimte gemaakt worden voor beschermde soorten. Hierbij kan gedacht worden aan het plaatsen van nestkasten voor vogels, zoals Gierzwaluw en Huismus. Ook kan hierbij gedacht worden aan het ophangen van vleermuisverblijven.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd er vanuit de Wet natuurbescherming geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling. Bij uitwerking van het bouwplan wordt rekening gehouden met de in het rapport opgenomen aanbevelingen.

6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

6.4.1 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen er naast de gebruikelijke kabels en leidingen geen ruimtelijk relevante gas- en watertransportleidingen waarvoor een beschermende regeling nodig is.

Hoofdstuk 7 Juridische opzet

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling en de regels.

7.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven.

7.3 Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De regels zijn, overeenkomstig de SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van de regels. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn per bestemming regels opgenomen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing van de gronden. In paragraaf 7.3.2 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die voorkomen binnen het plangebied.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Het betreft regels die voor het hele plangebied of voor verschillende bestemmingen van toepassing zijn. In dit hoofdstuk zijn onder andere de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouw- en gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels voor parkeren opgenomen.
- Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

7.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de planregels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

7.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels en omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Artikel 3 Gemengd - 1

De op de kaart voor 'Gemengd - 1' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen op de begane grond met op de verdiepingen wonen.

Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen en andere bouwwerken. Met betrekking tot de situering van het hoofdgebouw is op de verbeelding een bouwvlak ingetekend, waarin het hoofdgebouw gesitueerd dient te worden. In de planregels is verder de toegestane hoogte van het hoofdgebouw vastgelegd. Het maximaal aantal woningen is aangeduid op de verbeelding. Daarnaast is de fietsenberging middels een bouwaanduiding op de verbeelding weergegeven met de aanduiding 'bijgebouw'.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' is opgenomen, omdat sprake is van een gebied met hoge verwachtingen van de aanwezigheid van archeologische waarden. Van de mogelijkheden die de onderliggende bestemming biedt voor de uitvoering van (bouw)werkzaamheden kan pas gebruik worden gemaakt indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat als gevolg van de geplande werkzaamheden geen schade wordt toegebracht aan archeologische waarden. Voor kleine uitbreidingen (maximaal 30 m²) is een uitzondering gemaakt. De kosten van het archeologisch onderzoek staan voor dergelijke kleinschalige bouwwerkzaamheden niet in verhouding tot de omvang en kosten van de verbouwing.

Aan een te verlenen omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden die er op gericht zijn om archeologische resten te behouden. Deze voorwaarden kunnen ook gericht zijn op de wijze waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd. Verlangd kan worden dat de werkzaamheden plaatsvinden onder archeologische begeleiding.

7.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In het artikel 'Algemene bouwregels' zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen waar het merendeel van de bebouwing aan voldoet. Daarnaast is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door het bevoegd gezag te verlenen afwijking kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk 2 van de regels, worden aangebracht.

Artikel 9 Overige regels

In dit artikel zijn de parkeerregels opgenomen. Deze komen er op neer dat het parkeerbeleid van de gemeente dient te worden toegepast bij nieuwe bouwplannen en functiewijzigingen.

7.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 10 Overgangsrecht

Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

Artikel 11 Slotregel

Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd. Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

7.4 Handhaving bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft alleen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. *Voldoende kenbaarheid van het plan*

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

2. *Voldoende maatschappelijk draagvlak voor beleid en regeling in het plan*

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling vanuit een oogpunt van algemeen belang aanvaardbaar is. De belangen van omwonenden worden hierbij vooraf gewogen in het kader van de inspraak.

3. *Realistische en inzichtelijke regeling*

Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

4. *Actief handhavingsbeleid*

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

8.1 Financiële haalbaarheid

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant van de planontwikkeling hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten exploitatieovereenkomst, waaronder ook de afwikkeling van planschade. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke betrokkenheid

9.1 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan een aantal personen en/of instanties.

9.2 Communicatie

In het kader van de omgevingsdialoog heeft initiatiefnemer voor de omgeving en belangstellenden een project website www.Ursulinenhove.nl gelanceerd met een vragenlijst. Omwonenden hebben tot nog toe geen vragen gesteld en/of opmerkingen hierover gemaakt.

9.3 Zienswijzen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 29 oktober 2021 tot en met 9 december 2021 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen ingediend.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Ursulinenhof 1, Vianen met identificatienummer NL.IMRO.1961.bpVlursulinenhof1-VA01 van de gemeente Vijfheerenlanden.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.6 archeologisch deskundige

De gemeentelijke (beleids)archeoloog of een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologie.

1.7 archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het belang voor de archeologie en de kennis van de beschavingsgeschiedenis.

1.8 archeologisch onderzoek

Het verrichten van werkzaamheden met als doel het verzamelen van kennis en wetenschap van bekende of verwachte overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

1.9 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.10 bebouwingsgrens

Een grens van een bouwperceel, welke niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen.

1.11 bebouwingspercentage

Het op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage tot waar het bouwperceel maximaal mag worden bebouwd, of wanneer dat in deze regels uitdrukkelijk is bepaald, het percentage tot waar het bouwvlak maximaal mag worden bebouwd.

1.12 bedrijf aan huis

Een bedrijf dat vanwege zijn kleinschalige omvang en geringe invloed op de omgeving kan worden uitgeoefend in een gedeelte van de woning, door de gebruik(st)er van die woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.13 beroep aan huis

Een dienstverlenend of kunstzinnig beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, door de gebruik(st)er van die woning, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.14 bestaand

- bij bebouwing: een legaal bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van de terinzagelegging is ingediend, dan wel een bouwwerk welke naar het doorlopen van een wijzigings- of afwijkingsprocedure kan worden vergund, tenzij in de regels anders bepaald;
- bij gebruik: het legale gebruik dat bestaat op het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen, dan wel nadien kan worden gebruikt krachtens een verleende vergunning, tenzij in de regels anders bepaald.

1.15 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.18 bijgebouw

Een gebouw dat architectonisch ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van dat hoofdgebouw.

1.19 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.20 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.21 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

1.22 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Bij woningen betreft dit het gehele perceel inclusief voor- en zijtuinen.

1.23 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.25 bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.26 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.27 dienstverlening

Het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

1.28 gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.29 gemeentelijk parkeerbeleid

De door burgemeester en wethouder vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Indien er geen geldende beleidsregels aanwezig zijn, gelden de actuele CROW kentekens. Zijn er wel beleidsregels en wijzigen deze gedurende de planperiode dan gelden de gewijzigde regels.

1.30 hoofdgebouw

Een gebouw dat, gezien zijn bestemming, vorm of gebruik, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.31 horeca

Een bedrijf, waar bedrijfsmatige dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of bedrijfsmatig zalen worden geëxploiteerd, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

1.32 huishouden

Persoon of groep personen die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid gericht op een duurzaam samenzijn waarbij sprake is van de continuïteit in de samenstelling ervan en die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen.

1.33 kamergewijze verhuur

Woonvorm waarbij een pand door meerdere personen die geen gezamenlijke huishouden vormen wordt bewoond, en waarbij sprake is van woonruimtes waarbij afzonderlijke huishoudens afhankelijk zijn van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten de woonruimte.

1.34 maatschappelijke voorzieningen

Het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder begrepen: gezondheidszorg en/of, zorg- en welzijn en/of, jeugd/kinderopvang en/of, openbare dienstverlening en/of, verenigingsleven.

1.35 nutsvoorzieningen

Gebouwde dan wel ongebouwde voorzieningen ten behoeve van algemene nutsdoeleinden zoals de watervoorziening, afval, energievoorziening of het (tele)communicatie-verkeer.

1.36 onzelfstandige woonruimte

Woonruimte, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten die woonruimte.

1.37 opslag

Het bewaren van goederen, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard.

1.38 overkapping

Een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het gebruiksgenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren.

1.39 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het oorspronkelijke aansluitende terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

1.40 perceelsgrens

Een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

1.41 plangrens:

De geometrisch bepaalde lijn, die de grens vormt van het plan.

1.42 prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.43 seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.44 voertuigen

Fietsen, bromfietsen, gehandicaptenvoertuigen, motorvoertuigen en wagens.

1.45 voldoende parkeergelegenheid

Van voldoende parkeergelegenheid is sprake, indien wordt voldaan aan het gemiddelde van de CROW kencijfers zoals opgenomen in de rij 'weinig stedelijk', aanwezigheidspercentages en berekeningsaantallen zoals opgenomen in de meest actuele CROW publicatie of het gemeentelijk parkeerbeleid.

1.46 voorgevel

De lijn waarin de voorgevel van het (hoofd)gebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

1.47 voorgevellijn

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.48 wonen

Het gehuisvest zijn in een woning of wooneenheid conform het begrip 'woning' of 'wooneenheid'.

1.49 woning of wooneenheid

Een gebouw, bestaande uit hoofdgebouwen en de bijgebouwen/aan- en uitbouwen, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand

De afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot (bouw)perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn is.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de dakhelling

Longs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 de inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van de daken en dakkapellen, exclusief 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.

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk, inclusief de maat van de verticale projectie van de dakoverstekken in het geval die meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd:
1. wonen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen', uitsluitend wonen op de verdiepingen is toegestaan;
 2. maatschappelijke voorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- b. tuinen en erven;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - d. in- en uitritten;
 - e. parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen als genoemd in 3.1 gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op verbeelding met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 14 m, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'maximum bouwhoogte';
- e. indien en voor zover de woningen niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, zijn deze slechts toegestaan indien de woningen voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde (voor wegverkeerslawaaï).

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen';
- b. de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 3 m.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór de naar het openbaar gebied gekeerde voorgevellijn van het hoofdgebouw maximaal 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn van de naar het openbaar gebied gekeerde voorgevellijn van het hoofdgebouw maximaal 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 2 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Beroep- of bedrijf aan huis

Een woning mag worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, mits:

- a. niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte van de gebouwen daarvoor wordt aangewend met een maximum van 40 m²;
- b. het beroep- of bedrijf aan huis door de bewoner zelf wordt uitgeoefend;
- c. het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
- d. uitsluitend beroeps- of bedrijfsactiviteiten worden toegestaan in categorie 1 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt;
- f. er geen horeca plaatsvindt;

- g. per beroeps- of bedrijfsuitoefening maximaal 1 reclame- en/of naambord aan de gevel of op het bouwperceel is toegestaan van maximaal 0,25 m²;
- h. er geen buitenopslag plaatsvindt.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming (en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van archeologisch onderzoek worden gebouwd, tenzij:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte van de bouwwerken niet wordt uitgebreid en waarbij de bestaande fundering wordt benut;
- b. op basis van archeologisch onderzoek, waarvan het rapport is gevoegd bij de vergunningaanvraag, is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of het bouwplan geen bodemverstorende activiteiten met zich meebrengt;
- c. het bouwplan betrekking heeft op een oppervlakte kleiner dan of gelijk aan 30 m².

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 4.2 indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.

4.3.2 Voorwaarden aan afwijking

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een afwijking als genoemd in 4.3.1 de volgende regels aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslissen over een afwijking winnen zij bij de archeologisch deskundige schriftelijk advies in omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke regels aan de vergunning moeten worden verbonden.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden voor de Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van het bevoegd gezag voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. groundbewerkingen dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. aanleggen van leidingen dieper dan 0,3 meter onder maaiveld;
- d. ophogen van de bodem met meer dan 1 meter.

4.4.2 Uitzonderingen

Het in sublid 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. welke het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. welke reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.4.3 Toetsingscriteria

- a. De omgevingsvergunning voor een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheden kan slechts worden verleend, indien door de in sublid 4.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.
- b. Bij het verlenen van de vergunning kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden aan de vergunning verbinden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - 3. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning wint zij bij de archeologisch deskundige schriftelijk advies in omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek of beschikbare informatie van het bevoegd gezag is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn,

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Bestaande en afwijkende maatvoering

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en deze algemene bouwregels zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
- b. het bepaalde onder a. geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- c. In geval van herbouw is het bepaalde onder a, uitsluitend van toepassing indien herbouw op dezelfde plaats geschiedt.

6.2 Overschrijding bouwgrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 2 m bedraagt.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Verboden gebruik

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:

- a. opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik, waarbij in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt: brand- en explosiegevaarlijke opslag, waaronder opslagruimte voor vuurwerk;
- b. het plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens;
- c. het storten en/of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- d. het gebruik of laten gebruiken van de gebouwen voor een seksinrichting;
- e. (raam)prostitutie;
- f. andere doeleinden dan waarvoor het bevoegd gezag een afwijking heeft verleend.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijkingen

Het bevoegd gezag kan overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, afwijken van het bepaalde in deze planregels:

- a. voor het toestaan van een bedrijf aan huis dat niet is genoemd in de bij deze planregels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis, maar dat naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden geacht te behoren tot een groep van rechtstreeks toegelaten gelijkwaardige bedrijfsactiviteiten aan huis;
- b. voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven bouwhoogten, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10% bedragen van de in deze planregels genoemde, dan wel op de verbeelding aangegeven afmetingen;
- c. ten aanzien van de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de bestemmings- en/of bouw- en/of aanduidingsgrenzen in geringe mate worden overschreden, indien een meetverschil en/of de definitieve verkaveling daartoe aanleiding geven, mits de grenzen met niet meer dan 2 meter worden overschreden;
- d. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van (hoofd-)gebouwen binnen het bouwvlak en toestaan dat de grenzen van het bebouwingsvlak en/of de bestemmingsgrens naar de buitenzijde worden overschreden door bouwwerken zoals, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bebouwingsgrens en/of bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 meter wordt overschreden;
- e. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van (hoofd-)gebouwen binnen het bouwvlak en toestaan dat de grenzen van het bouw- en/of bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden ten behoeve van brand- en vluchtwegvoorzieningen aan het gebouw;
- f. ten aanzien van het bouwen van technische ruimten, lift- en/of trappenhuizen mits:
 1. de oppervlakte van de overschrijding, per technische ruimte, lift- en trappenhuis, niet meer bedraagt dan 20 m²;
 2. de bouwhoogte van een technische ruimte, lift- of trappenhuis niet meer bedraagt dan 3 m boven de, voor het desbetreffende bouwvlak geldende, maximale bouwhoogte;
- g. voor ondergeschikte overschrijdingen van de goothoogte ten behoeve van bijzondere architectuur (bijzondere kapvormen), mits de overschrijding niet meer dan 4 meter bedraagt.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Parkeerregels

9.1.1 Algemene parkeerregels

Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde parkeernormen. Voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeernormering en de van toepassing zijnde stedelijke zone, zoals vastgelegd in het gemeentelijk parkeerbeleid, bepaald of voorzien is in voldoende parkeergelegenheid.

9.1.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeerbehoefte wordt bepaald met inachtneming van door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Indien er geen beleidsregels aanwezig zijn, gelden de actuele CROW kencijfers. Zijn er wel beleidsregels en wijzigen deze gedurende de planperiode dan gelden de gewijzigde regels. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

9.1.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet, voor wat betreft de toename in de parkeerbehoefte, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden. De parkeerbehoefte wordt bepaald aan de hand van de parkeernormering op basis van de meest actuele CROW publicatie dan wel het gemeentelijk parkeerbeleid. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

9.2 Specifieke gebruiksregels

9.2.1 Algemeen

Op grond van het bepaalde in de regels mogen voor de verschillende bestemmingen aangewezen gronden daarvoor slechts worden bebouwd en gebruikt onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid voor voertuigen wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan de parkeernormering op basis van de meest actuele CROW publicatie dan wel het gemeentelijk parkeerbeleid. Indien dit gemeentelijke parkeerbeleid gedurende de planperiode wijzigt, dient rekening te worden gehouden met de wijziging.

9.2.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken als bedoeld in artikel 9.1, indien niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering op basis van de meest actuele CROW publicatie dan wel het gemeentelijk parkeerbeleid. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

9.3 Afwijken parkeren

9.3.1 Afwijken van de parkeerregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.1, artikel 9.2 en artikel 9.4, met in achtneming van de parkeernormering op basis van de meest actuele CROW publicatie dan wel het gemeentelijk parkeerbeleid, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie. Het college neemt hierbij in overweging of:

- a. het voldoen aan de parkeerregels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- b. er op andere wijze in de benodigde parkeer- en stallingsbehoefte wordt voorzien;

c. er een financiële voorwaarde dient te worden gesteld.

Indien gedurende de planperiode het gemeentelijk parkeerbeleid wijzigt, geldt het gewijzigde parkeerbeleid.

9.3.2 Afwijken van de parkeereis

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.1 indien in het plangebied, dan wel in de directe omgeving, op een andere wijze in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, met dien verstande dat aan de omgevingsvergunning financiële voorwaarden verbonden kunnen worden.

9.4 Nadere eisen parkeervoorzieningen

9.4.1 Afmetingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van maatvoering van de parkeervoorzieningen indien dit, gelet op de feitelijke omstandigheden, noodzakelijk is.

9.5 Afwijken verbod kamergewijze verhuur en/of woon (zorg) initiatieven

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het toegestane gebruik van een woning en/of wooneenheid door kamergewijze verhuur en / of woon (zorg) initiatieven met meerdere huishoudens toe te staan mits het:

- a. past binnen de daarvoor geldende gemeentelijke beleidsregels;
- b. past binnen de geldende bouwregels en de voor het overige geldende gebruiksbepalingen;
- c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- d. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- e. door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgeven met betrekking tot de (plan)kosten;
- f. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke motivatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 10.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 10.1 sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 10.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 10.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 10.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Ursulinenhof 1, Vianen van de gemeente Vijfheerenlanden.

Bijlage bij regels

Inhoudsopgave

Bijlage bij regels	3
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis	6

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis

Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW						
014	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:						
014	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN						
1552	2	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30	2
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:						
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT						
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN						
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:						
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS						
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.						
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN						
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²	0	10	10	0	10	1
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
45	-	BOUWNIJVERHEID						
45	3	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	0	10	30	10	30	2
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
5020.4	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1

Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN						
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1
55	-	LOGIES-, MAALTJIDEN- EN DRANKENVERSTREKKING						
5552		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2
60	-	VERVOER OVER LAND						
6022		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE						
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED						
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK						
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG						
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE						
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2
9234		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2
9234.1		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1
9262	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING						
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1

IntROview B.V.

Sterrenlaan 24

2743 LS Waddinxveen

telefoon 0182 630480

info@introview.nl

www.introview.nl

