

Ambtshalve wijzigingen op ontwerp omgevingsvisie Vijfheerenlanden

8 februari 2024



Inleiding

De ambtshalve wijzigingen zijn aanpassingen in de omgevingsvisie naar aanleiding van interne reacties. De aanpassingen betreffen het herstellen van fouten of omissies of een verduidelijking dan wel aanvulling op de omgevingsvisie. Daarnaast betreffen het aanpassingen van de plan-OER naar aanleiding van het advies van de Commissie mer. De wijzigingen zijn niet wezenlijk van invloed op de inhoud van de omgevingsvisie.

Wijzigen en invoegen plaatjes

In de omgevingsvisie zijn een aantal figuren opgenomen die de inhoud schematisch weergeven. Voorgesteld wordt deze aan te passen op basis van de 'praatplaat omgevingsvisie'. Het betreffen figuur 1, 2 en 3.

In de samenvatting wordt de tekst hierop aangepast.

Huidige tekst:

We kijken ver vooruit, tot 2040. Welke doelen heeft de gemeenteraad dan behaald en wat voor gemeente is Vijfheerenlanden? Bij het realiseren van deze doelen houden we als leidraad het behouden van een vitale samenleving aan, dit is als het ware ons kompas. Hoe we dat bereiken is uitgewerkt in 11 ambities en een visiekaart.

Aan te passen naar:

We kijken ver vooruit, tot 2040. Welke doelen heeft de gemeenteraad dan behaald en wat voor gemeente is Vijfheerenlanden? Bij het realiseren van deze doelen (wat willen we bereiken?) houden we als leidraad het behouden van een vitale samenleving aan, dit is als het ware ons kompas naar een betere leefomgeving. Hoe we dat bereiken is uitgewerkt in 11 ambities (hoe gaan we dat doen?) en een visiekaart.

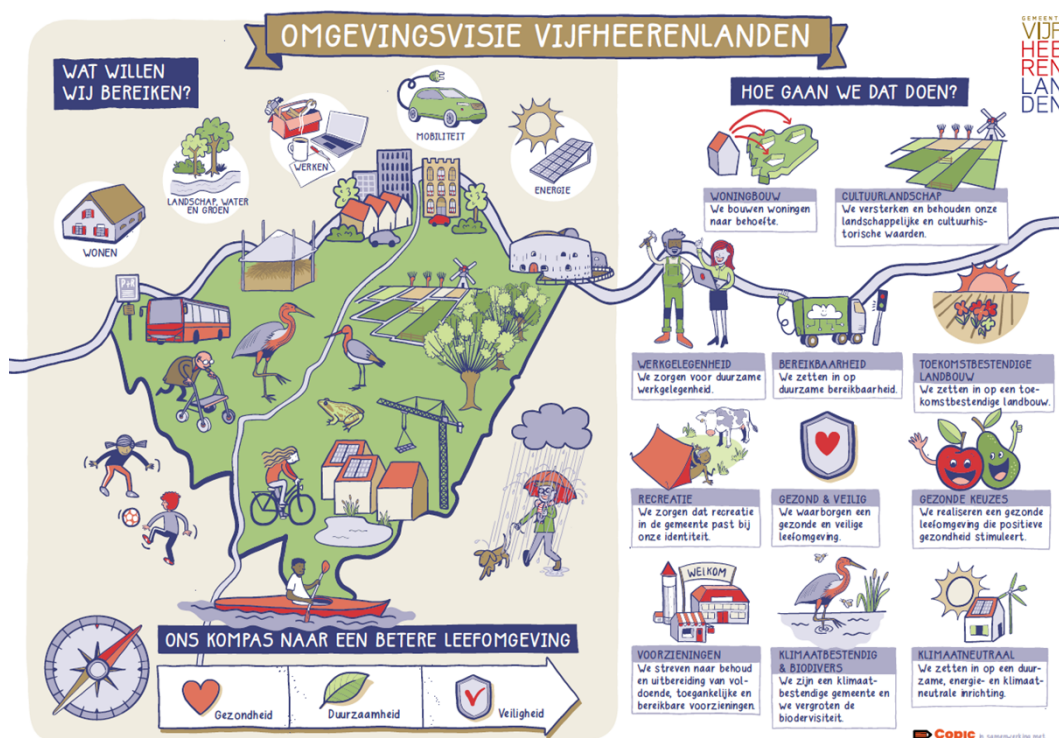
Ambtshalve wijzigingen op ontwerp omgevingsvisie Vijfheerenlanden

8 februari 2024

Figuur 1:

Ons kompas	Onze doelen
 Leefbaarheid vitale samenleving toekomstbestendige samenleving ruimtelijke kwaliteit  Gezondheid goede leefomgevingskwaliteit mogelijkheid gezonde keuzes beweging stimuleren inclusieve samenleving  Duurzaamheid klimaatadaptatie energietransitie circulariteit biodiversiteit verhogen  Veiligheid verkeersveiligheid sociale veiligheid veilig transport en gebruik gevaarlijke stoffen inspelen op klimaatverandering	 Landschap, water & groen toekomstbestendig buitengebied  Wonen 5.000 woningen  Werken 70-75 ha werklocaties (bruto)  Mobiliteit bereikbaar, duurzaam en veilig  Energie opwekken duurzame energie Onze ambities We bouwen woningen naar behoefte. We versterken en behouden onze landschappelijke en cultuurhistorische waarden. We zorgen voor duurzame werkgelegenheid. We zetten in op duurzame bereikbaarheid. We zetten in op een toekomstbestendige landbouw. De recreatie in de gemeente past bij onze identiteit. Er zijn voldoende, toegankelijke en bereikbare voorzieningen. We realiseren een leefomgeving die positieve gezondheid stimuleert. We waarborgen een gezonde en veilige leefomgeving. We zijn een klimaatbestendige gemeente en we vergroten de biodiversiteit. We zetten in op een duurzame, energie- en klimaat neutrale inrichting.

vervangen door:



Figuur 1: Schematische weergave opbouw en inhoud omgevingsvisie

Ambtshalve wijzigingen op ontwerp omgevingsvisie Vijfheerenlanden

8 februari 2024

Figuur 2:



vervangen door:



Figuur 2: Samenvatting doelen 2040

Figuur 3:



Ambtshalve wijzigingen op ontwerp omgevingsvisie Vijfheerenlanden

8 februari 2024

vervangen door:



Figuur 3: Ons kompas voor het bereiken van onze doelen

Wijzigingen hoofdstuk 4: Waardenkaart

De volgende amtsshalve wijzigingen worden voorgesteld met betrekking tot de Waardenkaart, hoofdstuk 4 van de omgevingsvisie.

Benaming landschapstypen

Op de waardenkaart staan de landschapstypen weergegeven. Deze zijn ook in de Landschapvisie opgenomen. De benaming komt niet overeen in deze visies. Voor de herkenbaarheid en eenduidigheid bij de uitwerking van zowel de omgevingsvisie als de landschapvisie is het gebruik van dezelfde benaming beter.

Daarom wordt voorgesteld de benaming in de waardenkaart als volgt aan te passen:

- Geborgen grienden *veranderen in* Halfopen griedenlandschap.
- Langs de rivier *veranderen in* Stroomruggen
- Natte land van Lek en Linge *veranderen in* Uiterwaarden
- Weidse veenweide *veranderen in* Veenweidelandschap
- Stroomrug/-gordel *veranderen in* Veenstroomruggen

Dit wordt aangepast in de legenda van de kaart en in de tekst van hoofdstuk 4.

Bescherming kasteelterrein Hagestein en buurtschap Helsdingen

Het kasteelterrein Hagestein wordt in de plan-OER expliciet uitgesloten van ontwikkeling wegens hoge archeologische en cultuurhistorische waarden. Dat is op kaart te zien en in de tekst beschreven (blz. 109-110 van de plan-OER). In de omgevingsvisie en op de waardenkaart is dit niet expliciet opgenomen. Het buurtschap Helsdingen is wel opgenomen op de waardenkaart, maar niet beschreven in de tekst. Ook ontbreekt het in de legenda. Dit wordt hersteld door aanpassing van de waardenkaart en aanvulling in de tekst.

Ambtshalve wijzigingen op ontwerp omgevingsvisie Vijfheerenlanden

8 februari 2024



In paragraaf 4.4 van de omgevingsvisie wordt de tekst als volgt aangevuld:

Huidige tekst:

Langs de rivieren liggen veel dorpen en steden. Langs de Lek liggen: Ameide, Hagestein, Everdingen, Hoef en Haag, Lexmond, Tienhoven aan de Lek en Vianen. Langs de Linge liggen: Leerdam, Kedichem en Oosterwijk. In de steden en dorpen langs de rivieren zijn veel historische en monumentale panden aanwezig. Vianen en Leerdam hebben allebei een historische binnenstad waarin veel voorzieningen te vinden zijn. De dorpen kennen een actieve samenleving met veel sociale samenhang. In dit gebied zijn het grootste deel van de werklandschappen te vinden. Vianen is goed bereikbaar via de snelwegen, Leerdam is bereikbaar over provinciale wegen en heeft een treinstation.

Aan te passen naar:

Langs de rivieren liggen veel dorpen en steden. Langs de Lek liggen: Ameide, Hagestein, Everdingen, Hoef en Haag, Lexmond, Tienhoven aan de Lek en Vianen. Langs de Linge liggen: Leerdam, Kedichem en Oosterwijk. De dorpen kennen een actieve samenleving met veel sociale samenhang.

In dit gebied zijn het grootste deel van de werklandschappen te vinden. Vianen is goed bereikbaar via de snelwegen, Leerdam is bereikbaar over provinciale wegen en heeft een treinstation. In de steden en dorpen langs de rivieren zijn veel historische en monumentale panden aanwezig. Vianen en Leerdam hebben allebei een historische binnenstad waarin veel voorzieningen te vinden zijn. Aan de zuidwestkant van Vianen is sprake van zeer hoge cultuurhistorische waarden bij buurtschap Helsdingen en daarom sluiten we dit gebied uit voor woningbouwontwikkeling en andere ontwikkelingen die een inbreuk doen op het cultuurhistorisch landschap. Dit is weergegeven op de waardenkaart.

Het verhaal van Hagestein (stad en kasteelterrein) is onlosmakelijk verbonden met de geschiedenis van de Vijfheerenlanden. Hagestein heeft in tegenstelling tot Vianen niet de kans gekregen om tot een volwaardige stad uit te groeien omdat de ontwikkeling van deze stad als het ware 'in de kiem is gesmoord.' De oorzaak hiervan is de vernietiging van het kasteel en de stad in 1405 gedurende de Arkelse oorlog (1401-1412). Vandaag de dag zijn tussen Hoef en Haag en Hagestein alleen voor het geoefende oog nog resten van het oude kasteelterrein te herkennen in het landschap. Het kasteelterrein heeft hoge archeologische waarden en is daarom een AMK terrein (opgenomen op de landelijke Archeologische Monumenten Kaart). Daarnaast heeft het gebied ook hoge cultuurhistorische waarden en is daarom uitgesloten van woningbouwontwikkeling en andere ontwikkelingen die een inbreuk doen op het cultuurhistorisch landschap. Dit is weergegeven op de waardenkaart.

Ambtshalve wijzigingen op ontwerp omgevingsvisie Vijfheerenlanden

8 februari 2024

En in 4.4 onder te beschermen waarden toevoegen:

- kasteelterrein Hagestein, gelegen tussen Hoef en Haag en Hagestein en buurtschap Helsdingen gelegen ten zuidwesten van Vianen.

Op de waardenkaart wordt in de legenda het volgende icoon met tekst opgenomen:



Zeer bijzonder cultuurhistorisch gebied

Het kasteelterrein tussen Hoef en Haag en Hagestein wordt als volgt ingetekend op de waardenkaart:



Kasteeliconen onjuist ingetekend op de waardenkaart

Op de waardenkaart zijn aanwezige en verdwenen kastelen en buitenplaatsen aangegeven:



Verdwenen kastelen en buitenplaatsen



Kastelen en buitenplaatsen

Het kasteel terrein bij Hoef en Haag is opgenomen in de kaart met een grijs icoon, verdwenen kastelen en buitenplaatsen. Er zijn nog resten in de ondergrond aanwezig en het terrein is nog als zodanig herkenbaar. Daarom moet het icoon zwart zijn.

Er staat een zwart kasteelicoon ten westen van Hagestein, naast de A27. Daar is nooit een kasteel geweest. Dit icoon wordt verwijderd.

Ambtshalve wijzigingen op ontwerp omgevingsvisie Vijfheerenlanden

8 februari 2024



Wijziging hoofdstuk 6: Proceswijzer

Onder paragraaf 6.2 Stappen om verder te komen met uw idee, staan 4 stappen benoemd. Bij Stap 4: Dien uw plan in bij de gemeente, wordt de link opgenomen naar het formulier voor het indienen van een principeverzoek bij de gemeente:

Ga hiervoor naar: [Principeverzoek - Gemeente Vijfheerenlanden](#)

Wijzigingen hoofdstuk 9: Wet Voorkeursrecht gemeente (Wvg)

Paragraaf 9.2 van de (ontwerp) omgevingsvisie beschrijft hoe de gemeente de Wvg toepast. De regels over het voorkeursrecht uit de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gaan over naar de Omgevingswet.

De gemeente heeft momenteel op drie gebieden de Wvg toegepast:

- toekomstige woningbouwlocatie Broekgraaf Noord. De Wvg voor Broekgraaf Noord loopt nog tot 10 juni 2024.
- toekomstig werklandschap Gaasperwaard 3. De Wvg voor Gaasperwaard 3 loopt nog tot 14 december 2024.
- toekomstige woningbouwlocatie Lexmond West. De Wvg voor Lexmond West loopt nog tot 21 april 2025.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, vervalt de Wvg. De Omgevingswet wijzigt de regeling van het voorkeursrecht op een aantal punten. Dit heeft gevolgen voor de gebieden waarop de gemeente de Wvg van toepassing heeft verklaart. In de ontwerp omgevingsvisie is dit onvoldoende opgenomen. Via een amtsshalve wijziging kan dit aangepast worden.

Toelichting

Voor de vestiging van een voorkeursrecht in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten is het nodig dat burgers uit de omgevingsvisie de ruimtelijke voornemens van de overheid kunnen afleiden. Daarnaast geldt (Artikel 9.4 Omgevingswet: geldingsduur voorkeursrecht) dat een voorkeursrecht op basis van een voorkeursrechtbeschikking vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht (opgenomen) in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld (opgenomen) in het omgevingsplan.

In de ontwerp omgevingsvisie zijn de drie genoemde gebieden opgenomen in de visiekaart. Broekgraaf Noord en Lexmond-West zijn opgenomen als 'zoekgebieden

Ambtshalve wijzigingen op ontwerp omgevingsvisie Vijfheerenlanden

8 februari 2024



uitbreiding woningbouw', Gaasperwaard 3 als 'zoekgebieden uitbreiding werklandschap' en 'regionaal bedrijventerrein'.

Plangebied Broekgraaf Noord en Gaasperwaard 3 zullen binnen de termijn van 3 jaar opgenomen worden in het Omgevingsplan. Door deze gebieden concreter te benoemen in de omgevingsvisie wordt de geldende Wvg bestendigd. De Wvg wordt dan automatisch met 3 jaar verlengd vanaf de datum van vaststelling omgevingsvisie.

Voor plangebied Lexmond-West is het niet haalbaar om deze ontwikkeling binnen de termijn van 3 jaar op te nemen in het Omgevingsplan. Daarom wordt voor dit plangebied binnen de termijn van de lopende Wvg uitgewerkt tot een programma, dat na uitwerking opgenomen wordt in het omgevingsplan. De Wvg op dit gebied wordt dus niet bestendigd in de omgevingsvisie.

Voorgesteld wordt de tekst in paragraaf 9.2 aan te passen.

Huidige tekst:

9.2. Vestiging Wet voorkeursrecht gemeenten

De gemeente gaat uit van situationeel grondbeleid. Dat betekent dat per locatie wordt bekeken of de gronden zelf worden aangekocht of dat de ontwikkeling door derden wordt uitgevoerd. De gemeente kan een voorkeursrecht vestigen op gronden van anderen. Dat betekent dat de gemeente deze grond als eerste mag aankopen. Hiermee kan de gemeente ervoor zorgen dat bepaalde gronden een functie krijgen die de gemeente voor ogen heeft. Als de gemeente een voorkeursrecht wil vestigen, moet de beoogde nieuwe functie blijken uit de omgevingsvisie of een Programma of uit het omgevingsplan.

Aan te passen naar:

9.2. Vestiging voorkeursrecht

De gemeente kan een voorkeursrecht vestigen op gronden van anderen. Dat betekent dat de zakelijk gerechtigden van deze gronden bij een voornemen tot vervreemding de aangewezen gronden als eerste aan de gemeente te koop moeten aanbieden. Hiermee kan de gemeente ervoor zorgen dat bepaalde gronden een functie krijgen die de gemeente voor ogen heeft. Het gaat om gronden of gebouwen (onroerende zaken) waaraan een niet-agrarische functie is toegedeeld of toegedacht, of waarvan het huidige gebruik afwijkt van die beoogde functie. Het vestigen van voorkeursrecht is de eerste stap in de richting van de nieuwe functie. De Omgevingswet biedt meerdere grondslagen om een voorkeursrecht te kunnen vestigen. Een Omgevingsvisie kan een van de vestigingsgrondslagen zijn, maar ook gedacht kan worden aan een programma of omgevingsplan. De gemeenteraad kan ook een zelfstandig besluit nemen, als nog geen sprake is van een omgevingsvisie of -plan.

Ambtshalve wijzigingen op ontwerp omgevingsvisie Vijfheerenlanden

8 februari 2024



De gemeente heeft een voorkeursrecht gevestigd onder de Wet voorkeursrecht gemeenten door het nemen van een (zelfstandige) voorkeursrechtbeschikking op drie gebieden.

Het voorkeursrecht wordt bestendigd via de omgevingsvisie voor de volgende gronden, met het oog op de volgende functies:

Locatie	Type besluit*)	Besluit gemeenteraad	Toegedachte functie
toekomstige woningbouwlocatie Broekgraaf Noord	voorkeursrechtbeschikking	10-06-2021	Uitbreiding woningbouw (blijkt o.a. uit visiekaart)
toekomstig werklandschap Gaasperwaard 3	voorkeursrechtbeschikking	14-12-2021	Uitbreiding werklandschap (blijkt o.a. uit visiekaart)

*)voorkeursrechtbeschikking, bestemmingsplan of Omgevingsvisie

Het gaat hierbij om een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie die is toegedacht en waarvan het toekomstig gebruik afwijkt van de huidige (agrarische) functie en de nieuwe niet-agrarische functie nog niet is toegedeeld in het omgevingsplan.

Door de toegedachte functies in deze omgevingsvisie wordt de termijn van het voorkeursrecht bestendigd voor de door de gemeenteraad in de bovengenoemde besluiten opgenomen gronden. Het voorkeursrecht geldt daarmee tot drie jaar na het ingaan van de omgevingsvisie. De gemeente is voornemens binnen die 3 jaar de nieuwe functie vast te leggen in het omgevingsplan. Deze gronden zijn als zodanig opgenomen in de visiekaart.

Voor het gebied Lexmond-West geldt eveneens de Wvg:

Locatie	Type besluit*)	Besluit gemeenteraad	Toegedachte functie
toekomstige woningbouwlocatie Lexmond West	voorkeursrechtbeschikking	21-04-2022	Alleen nog zoekgebied uitbreiding woningbouw (blijkt o.a. uit visiekaart)

*)voorkeursrechtbeschikking, bestemmingsplan of Omgevingsvisie

Dit gebied is op de visiekaart weergegeven als zoekgebied uitbreiding woningbouw. Deze (vage) aanduiding betekent nog niet dat dit een 'toegedachte functie' is en is daarmee niet bedoeld als 'bestendiging van het voorkeursrecht'. Voor dit gebied geldt dat tijdens de lopende termijn van de Wet voorkeursrecht gemeenten een programma opgesteld zal worden, wat vervolgens zal leiden tot aanpassing van het Omgevingsplan. Dit is mogelijk, omdat een onherroepelijk voorkeursrecht op grond van een besluit als bedoeld in artikel 5 van de Wvg (zelfstandig voorkeursrechtsbesluit) geldt als een voorkeursrecht op grond

Ambtshalve wijzigingen op ontwerp omgevingsvisie Vijfheerenlanden

8 februari 2024

van een zelfstandige voorkeursrechtbeschikking, artikel 4.2 van de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet.

Aanpassen plan-OER

Broekgraaf Noord wordt benoemd in de plan-OER, deze tekst is niet actueel is. Via een ambtshalve wijziging wordt deze aangepast.

In paragraaf 3.4 van de plan-OER (blz 26) wordt de tekst als volgt aangepast:

Huidige tekst:

In de woonvisie van de gemeente Vijfheerenlanden 2020 -2025 'Samen sterk, met eigenheid en diversiteit' (2020) is de woningbouwopgave voor de periode 2020 – 2040 geraamd op 3.860 extra woningen. De woonvisie geeft geen verklaring welke projecten of welke woningaantal buiten de genoemde 3.860 woningen worden gerekend. Geacht wordt dat deze opgave exclusief de bestaande woningbouwontwikkelingen Hoef & Haag (1.800 woningen) en Broekgraaf (1.250 woningen) is. De opgave is ook exclusief de 30% overplanning, een uitgangspunt dat de provincie Utrecht hanteert bij het Regionaal Programmeren. De praktijk leert dat diverse plannen in de praktijk uiteindelijk niet of heel veel later dan verwacht gerealiseerd kunnen worden. Feitelijk bedraagt de opgave tot 2040 ($3.860 * 1,3 =$) circa 5.000 woningen. Dit komt overeen met de geformuleerde opgave in de IRP (5.250 woningen).

Circa 2.100 van de 5.000 woningen bestaan uit harde plannen en liggen vooral in en nabij de stadjes (Vianen, Leerdam en Meerkerk). In Leerdam is daarnaast aanvullend uitleg beoogd in Broekgraven Noord met 500 extra woningen. Deze locatie wordt beoordeeld door de Provincie Utrecht en in januari 2023 wordt duidelijk of deze ontwikkeling wel of niet definitief doorgaat.

Aan te passen naar:

In de woonvisie van de gemeente Vijfheerenlanden 2020 -2025 'Samen sterk, met eigenheid en diversiteit' (2020) is de woningbouwopgave voor de periode 2020 – 2040 geraamd op 3.860 extra woningen. Om tot een realisatie van dat aantal te komen wordt in de verkennende fase van projecten gewerkt met een overcapaciteit van 30%, zoals ook als uitgangspunt door de provincie Utrecht wordt gehanteerd. De praktijk leert dat diverse plannen uiteindelijk niet of later dan gepland gerealiseerd kunnen worden. De kwantitatieve opgave tot 2040 is daarmee bepaald op planruimte voor ca. 5000 woningen. Dit komt overeen met de geformuleerde opgave voor Vijfheerenlanden in het Integraal Ruimtelijk Perspectief van regionaal samenwerkingsverband U10. Met dit aantal beoogde woningen wordt vooral voorzien in de lokale vitaliteitsbehoefte per kern.

Ambtshalve wijzigingen op ontwerp omgevingsvisie Vijfheerenlanden

8 februari 2024



Daarnaast wordt een deel van het aantal in de grootschaligere gebiedsontwikkelingen bij de grotere kernen Vianen, Leerdam en Meerkerk geplaatst. Van deze gebiedsontwikkelingen zijn het dorp Hoef en Haag en de wijk Broekgraaf in Leerdam reeds in uitvoering. Met het door de Provincie Utrecht vastgestelde Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023 (PPWW 2023) is daar de potentiële wijk Broekgraaf Noord aan toegevoegd met maximaal 500 woningen.

Advies Commissie mer

De Commissie voor de milieueffectrapportage is gevraagd te adviseren over het Omgevings-Effect Rapport (plan-OER). In haar advies spreekt de Commissie zich uit over de juistheid en de volledigheid van het plan-OER.

De Commissie signaleert dat informatie ontbreekt in het plan-OER. Het gaat om de onderwerpen windenergie, landelijk gebied en mobiliteit. De Commissie adviseert deze informatie in een aanvulling op het plan-OER op te nemen, en dan pas een besluit te nemen over de Omgevingsvisie Vijfheerenlanden. Het advies van de Commissie mer is toegevoegd als bijlage C1. De voorgestelde aanpassingen en een motivatie voor afwijking van het advies is bijgevoegd als bijlage C2. De aangepaste plan-OER is bijgevoegd als bijlage 5 bij de omgevingsvisie. In de versie bijlage C3 zijn de aanpassingen geel gemarkeerd.