GEMEENTE VIANEN

BESTEMMINGSPLAN

HELSDINGEN

Opdrachtnummer	: 83. 03
Datum	: september 2009
Versie	: 7
Auteurs	: *m*RO b.v.
Vastgesteld d.d.	: 28 oktober 2009

INHOUD van de TOELICHTING

1. INLEIDING 5

1.1 AANLEIDING 5
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED 6
1.3 DOEL 7
1.4 VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN 7
1.5 OPZET VAN DE TOELICHTING 7

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE 9

2.1 HELSDINGEN IN DE OMGEVING 9
2.2 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE BESCHRIJVING HELSDINGEN 12

3. BELEIDSKADER 15

3.1 RIJKSBELEID 15
3.2 PROVINCIAAL BELEID 16
3.3 REGIONAAL BELEID 19
3.4 GEMEENTELIJK BELEID 20

4. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN 25

4.1 ALGEMEEN 25
4.2 GELUID 25
4.3 LUCHTKWALITEIT 27
4.4 EXTERNE VEILIGHEID 28
4.5 BODEM 29
4.6 WATER 30
4.7 ECOLOGIE 33
4.8 ARCHEOLOGIE 35
4.9 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE) 38

5. PLANBESCHRIJVING 39

5.1 DE STEDENBOUWKUNDIGE VISIE 39
5.2 HET VERKAVELINGSPLAN 40

6. JURIDISCHE ASPECTEN 47

6.1 ALGEMEEN 47
6.2 ANALOGE VERBEELDING (PLANKAART) 47
6.3 DE PLANREGELS 48
6.4 DUBBELBESTEMMING 48
6.5 ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING 48

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 55

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 57

8.1 VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO 57
8.2 INSPRAAKPROCEDURE 62
8.3 ZIENSWIJZEN ONTWERPPLAN 87
8.4 PLANAANPASSINGEN 104

Bijlagen:

- Beoordeling beschermde soorten locaties Wipmolen, Klaverkamp en Het Slyk te Vianen – Quick Scan in het kader van de Flora- en faunawet, Bureau Waardenburg bv, (rapport nr. 05-085, 13 juni 2005);
- Milieuadvies Het Slijk te Vianen; woningbouwlocatie, Milieudienst Zuidoost-Utrecht (kenmerk: 2HC35005, 22 februari 2008);
- Ontwikkeling locatie Helsdingen – onderzoek naar geluidsbelasting (kenmerk: 874555/2HC35003, mei 2008);
- Brief aanvullende berekening wegverkeerslawaai, Milieudienst Zuidoost-Utrecht (kenmerk: 876278/ 2HC35005, 25 augustus 2008);
- Brief aanvullende berekening wegverkeerslawaai, Milieudienst Zuidoost-Utrecht (kenmerk: 877745/HC35005, 4 november 2008);
- Ontwikkeling locatie Helsdingen – akoestisch onderzoek tbv verlenen hogere waarden, Milieudienst Zuid-oost Utrecht (mei 2009;
- Memo Waterberging plan Helsdingen, Breijn B.V. Stedelijke Infra, (kenmerk: 1608055-18, 8 december 2008);
- Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek - Plangebied 't Slijk - Gemeente Vianen, Archeologisch Adviesbureau RAAP (RAAP-notitie 2314, juli 2007);
- Vleermuisonderzoek fitnesshal Vianen, gemeente Vianen–concept, AFO Advisering & Flora- en faunaOnderzoek (Rapportnr. 01/177 AFO, november 2008);
- Bezonningsstudie Helsdingen Vianen, Urban Jazz stedenbouw en landschap, 19 maart 2009.

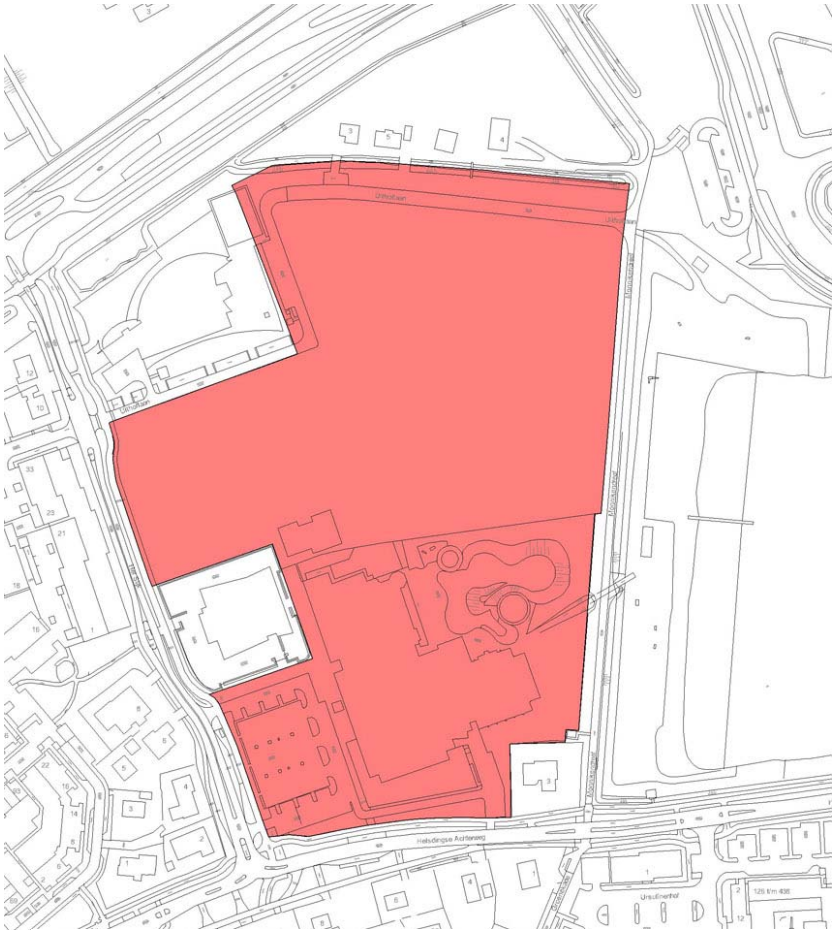
Bovengenoemde documenten zijn in een separaat document 'Bijlagen behorend bij de plantoelichting van het bestemmingsplan Helsdingen' weergegeven en is in analoge of digitale versie op te vragen bij de gemeente Vianen, Afdeling Stedelijke ontwikkeling en projecten.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor onderhavig bestemmingsplan in is de herinrichting van de gronden van het Sportcentrum Helsdingen voor woningbouw.
De gemeente is voornemens om een aantal maatschappelijke voorzieningen in Vianen onder te brengen in een Multifunctioneel Centrum (MFC). Het sportcentrum/zwembad aan Het Slyk is één van de voorzieningen die in Het MFC wordt ondergebracht. De gronden van het sportcentrum/zwembad komen na verplaatsing vrij voor woningbouw en ook de braakliggende gronden ten noorden van het sportcentrum worden bij deze woningbouwontwikkeling betrokken.

Op deze wijze ontstaat een woningbouwlocatie van circa 6 hectare waarop in totaal maximaal 126 grondgebonden woningen zijn beoogd en een woongebouw met 43 appartementen.
Hiervoor is door bureau Urban Jazz, stedenbouw en landschap een 'Beeldkwaliteitsplan Helsdingen' (november 2008) opgesteld. Dit plan is op 16 december 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. Het daarin opgenomen verkavelingsmodel, alsmede beeldkwaliteitaspecten vormen de basis voor de beoogde herinrichting. Naar dit plan zal in de onderhavige plantoelichting veelvuldig verwezen worden.



Ligging plangebied op de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN)

Het toekomstige MFC wordt aan de oostzijde van de Monnikendreef, deels in de plas Helsdingen, gerealiseerd. Hiervoor is recentelijk een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening doorlopen en valt buiten voorliggend bestemmingsplan.

Ook de basisschool 'De Wiekslag' aan het Slyk, het 'Oosterlicht College' aan de Uithoflaan, de woning Heldingse Achterweg 3 en de Monnikendreef maken geen deel uit van deze woningbouwlocatie. De aan

de westzijde van de Monnikendreef gelegen platanen vallen (deels) wel binnen het plangebied. De begrenzing van het plangebied op basis van de kadastrale gegevens is hier debet aan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied Helsingen ligt binnen de bebouwde kom van kern Vianen, ten westen van de rijksweg A2 en de Helsdingse plas. Het plangebied is ca. 6 hectare groot en omvat grofweg de gronden van het huidige sportcentrum Helsdingen. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Uithoflaan, aan de oostzijde door de Monnikendreef met haar beeldbepalende platanen, aan de zuidzijde door de Helsdingse Achterweg en aan de westzijde door Het Slijk.
De basisschool de Wiekslag, het Oosterlicht college (voortgezet onderwijs), de woning Heldingse Achterweg 3 en de Monnikendreef (laan met platanen) vallen buiten het plangebied.



Ligging plangebied op de topografische kaart



Ligging plangebied op luchtfoto

De ligging van het plangebied is in bijgaande figuren (vorige bladzijde) weergegeven.

1.3 Doel

Met dit bestemmingsplan is beoogd om de ontwikkeling van een woningbouwlocatie aan het Slyk mogelijk te maken met maximaal 126 grondgebonden woningen en een woongebouw met maximaal 43 appartementen.
Het is de bedoeling dat de bestemmingsplanregeling nog enige flexibiliteit biedt, zodat de uiteindelijke verkaveling kan worden geoptimaliseerd.
De beoogde locaties voor de woningen, het maximum aantal woningen, de wegenstructuur en de ligging van ontsluitingen en groenvoorzieningen liggen vast.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voor de locatie "Helsdingen" gelden op dit moment twee bestemmingsplannen: het bestemmingsplan "Monnikenhof" (vastgesteld d.d. 2 februari 1993 en goedgekeurd d.d. 2 nov. 1993) en het bestemmingsplan "Het Monnikenhof" (vastgesteld d.d. 26 november 1970 en goedgekeurd d.d. 6 oktober 1971).
In het bestemmingsplan "Monnikenhof" zijn de gronden van onder meer het sportcentrum en het natuurbad aangewezen voor 'Recreatieve doeleinden'.
In het bestemmingsplan "Het Monnikenhof" is een deel van de gronden aangewezen als 'Rekreatiegebied'.
Beide bestemmingsplannen zullen door het onderhavige bestemmingsplan "Helsdingen" (deels) worden vervangen.

Volledigheidshalve zij opgemerkt dat voor de bestaande functies die aan het plangebied grenzen een nieuw bestemmingsplan "Kom Vianen 2008" in voorbereiding is. De basisschool 'De Wiekslag', het 'Oosterlicht College', de woning Helsdingse Achterweg en de Monnikendreef zullen daarin zoveel mogelijk worden bestemd volgens de huidige (vergunde) situatie.

1.5 Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd.
Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied.
Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.
Hoofdstuk 4 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd.
Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de toekomstige situatie beschreven, waarna in hoofdstuk 6 "Juridische aspecten", een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt.

Hoofdstuk 7 omvat de economische uitvoerbaarheid van het plan.
Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg van het plan uiteen.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

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

2.1 Helsdingen in de omgeving

Cultuurhistorie
De historische binnenstad van de kern Vianen is bepalend voor de stedenbouwkundige opbouw van de kern Vianen. De historische structuur is in de binnenstad nog grotendeels intact gebleven. Dit komt vooral tot uiting in het stratenpatroon, de gracht met stadsmuur, de profielen, de straatwanden en de beeldbepalende objecten.
Vianen bleef eeuwenlang een klein stadje, met landbouw als belangrijkste bestaansbron. Pas in de twintigste eeuw ontstond er enige verdichting van de bebouwing in de binnenstad en na 1910 kwam er een kleine uitbreiding aan de zuidzijde tot stand (Pr. Julianastraat).
Vanaf het midden van de vorige eeuw zijn op grote schaal voornamelijk ten zuiden van het oude stadscentrum nieuwbouwwijken (o.a. Monnikenhof) en bedrijventerreinen ingericht. Hierdoor heeft het landschappelijk aanzicht van het toenmalige buitengebied zich grondig gewijzigd.

Stedenbouwkundige opbouw
Het plangebeid Helsdingen ligt ten zuiden van de rijksweg A2 en maakt deel uit van een van de laatste grote uitbreidingswijken van de kern Vianen, Het Monnikenhof. Ook de wijk Amaliastein ligt op korte afstand.
Het zijn beide woongebieden in een groene omgeving, met incidenteel kleine bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen. De bebouwingsstructuur bestaat in hoofdzaak uit grondgebonden woningen gegroepeerd in clusters of rijen langs groene straten.
Het Monnikenhof is daarmee een typische uitbreidingswijk uit de jaren ’70 en ’80. 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).

Binnen een woonerf komt in het algemeen één woningtype voor met verspringende nok- en rooilijnen. 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.
Hoewel de wijk vooral bestaat uit grondgebonden woningen zijn er incidenteel gestapelde woningen aanwezig. Het betreft de appartementengebouwen aan de Benedictushof en Ursulinenhof, ten zuiden van het plangebied Helsdingen, die in massa, opbouw en vorm afwijken van de rest van de wijk. Op de

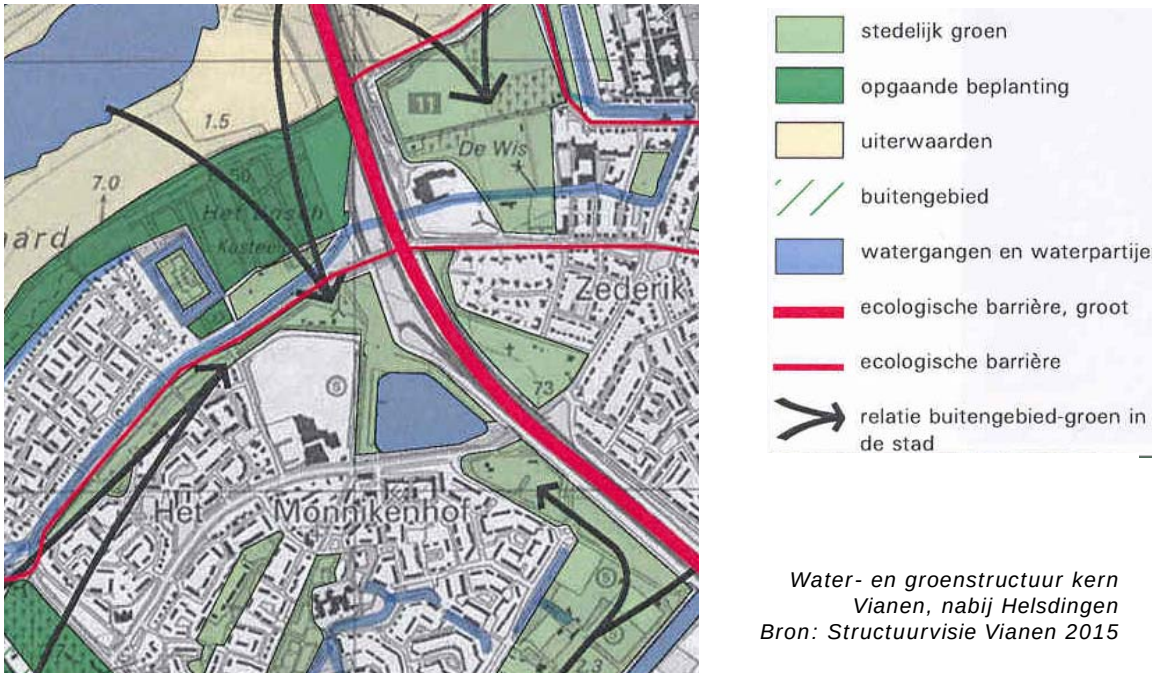
begane grond van de appartementengebouwen rondom de Ursulinenhof zijn winkels gevestigd.

Even ten oosten van het plangebied, aan de Helsdingse plas, is de ontwikkeling van een Multifunctioneel Centrum beoogd. Het MFC zal dienst moeten gaan doen als huisvesting voor sociaal-culturele, openbare- en bijzondere functies zoals een muziekschool, theater, zwembad, sportzaal, kinderopvang etc. en ondersteunende horeca met onder meer een nieuw zwembad.

Landschap, natuur en water

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

Binnen de kern Vianen is een samenhangende groenstructuur aanwezig. De dragers van de stedelijke groenstructuur zijn vooral de elementen met opgaande begroeiing, zoals het kasteelbos en houtsingels, de oevers van de watergangen en historische beplantingen (o.a. langs de Monnikendreef). Naast het feit dat deze elementen vanuit landschappelijk oogpunt een belangrijke rol vervullen zijn ook de aanwezige natuurwaarden van belang. Deze structuur vormt de basis voor de openbare ruimte en andere groenvoorzieningen, zoals plantsoenen, groene bermen en gazons. Zoals genoemd speelt deze groenstructuur in de wijk Monnikenhof een prominente rol.

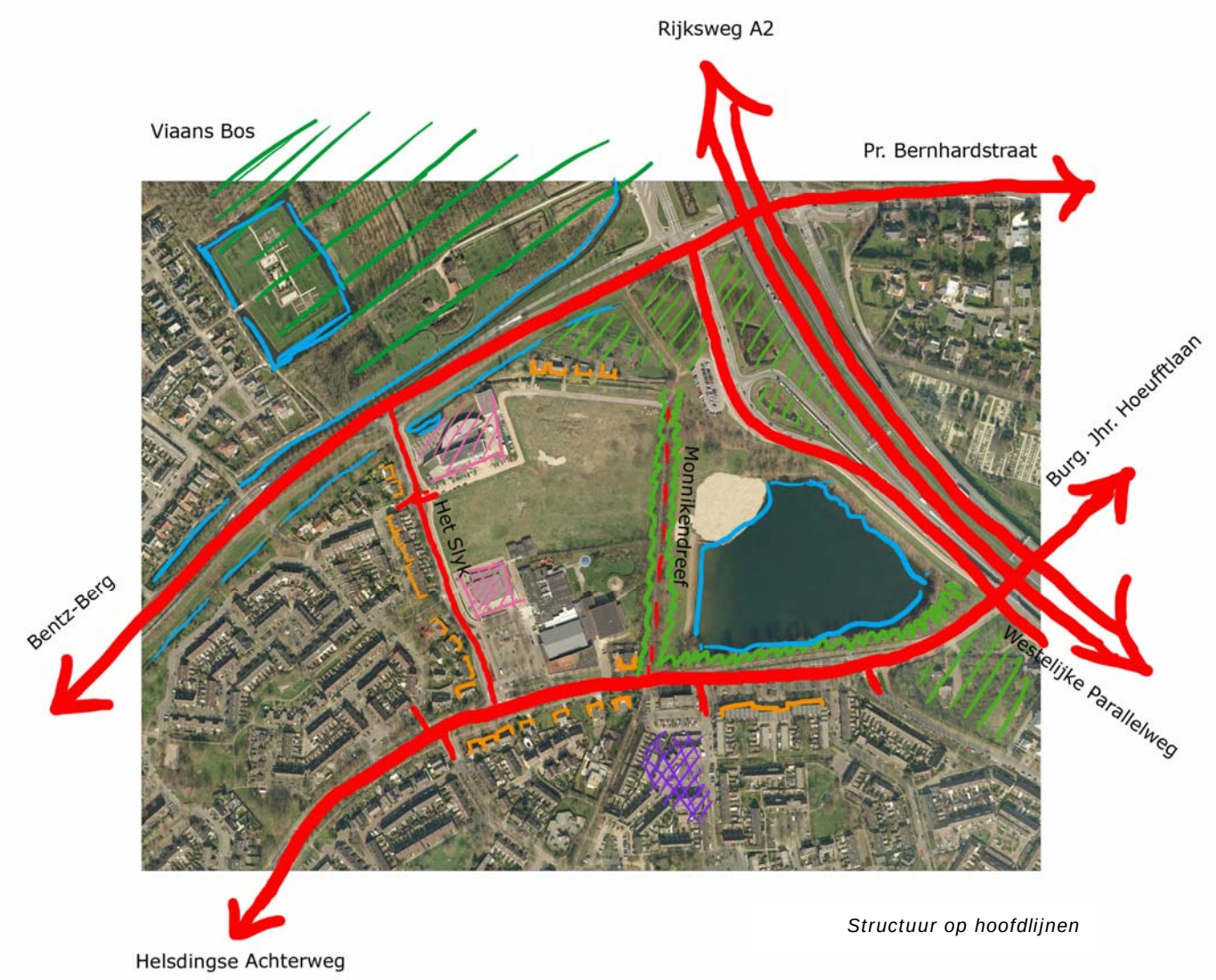


Water- en groenstructuur kern Vianen, nabij Helsdingen
Bron: Structuurvisie Vianen 2015

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

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

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



Structuur op hoofdlijnen

bij het sluizencomplex tijdens geopende brugsituaties tot congestie. Dit wordt mede veroorzaakt door de het sluipverkeer tussen de A2 en A27.
Daarnaast speelt ook de Helsdingse Achterweg een belangrijke rol in de verkeersafwikkeling van Vianen.

2.2 Ruimtelijke en functionele beschrijving Helsdingen

Het gebied Helsdingen wordt omsloten door de wegen Het Slyk (west), de Uithoflaan (noord), en de Helsdingse Achterweg (zuid) en het fietspad van de Monnikendreef (oost).
In de huidige situatie is het zuidelijke gedeelte van het terrein in gebruik voor het sportcentrum/zwembad en ligt het noordelijke gedeelte van het terrein braak. Naast de aanwezigheid van diverse bebouwing, bestaande uit maximaal ca. 8 meter hoog, is er in de oksel van de Helsdingse Achterweg en het Slyk een grote parkeerplaats aanwezig.

De Helsdingse Achterweg is een doorgaande verbinding met het centrum van Vianen en de wijk Zederik. Het Slyk is één van de ontsluitingswegen voor de wijk Het Monnikenhof. Aan deze weg is de basisschool 'De Wiekslag' gesitueerd. Grenzend aan de noordwesthoek van het terrein ligt het Oosterlicht College met schoolgebouwen en parkeerruimte. Het Oosterlicht College wordt deels ontsloten via de Uithoflaan.



Zicht op het sportcentrum Helsdingen,met daarvoor de parkeerplaats, vanaf Het Slyk



Basisschool De Wiekslag



Het Oosterlicht college

De Monnikendreef is een laan met beeldbepalende platanen die grenst aan de oostzijde van het plangebied. De laanbeplanting is zeer beeldbepalend in het gebied en dient daarom behouden te blijven.



De beeldbepalende platanen aan de Monnikendreef





Zicht op het westelijk deel van het plangebied, vanaf Het Slyk;, links de bebouwing van het Oosterlicht College en rechts basisschool De Wiekslag

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt in eerste instantie het actuele planologische beleid uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2), regionaal beleid (3.3), en gemeentelijk beleid (3.4).

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte
In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van het (Rijks)beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.
Een van de speerpunten van dat beleid is dat het Rijk zich, meer dan voorheen, richt op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn. Daar naast wordt meer ruimte gegeven aan lagere overheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. Het motto "Decentraal wat kan, centraal wat moet" is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

De Nota bevat generieke regels ter waarborging van de algemene basiskwaliteit (de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen). Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingbeleid, locatiebeleid, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid.
Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad. Daarnaast wordt er voor de RHS aangegeven welke kwaliteiten worden nagestreefd. In de regel betekent dit meer dan de basiskwaliteit.
De kern Vianen maakt onderdeel uit van het stedelijk netwerk 'Randstad Holland- Utrecht/Gooi- en Vechtstreek'. Dit betekent dat in deze regio met herstructurering, revitalisering en transformatie van bestaande verouderde stedelijke gebieden een deel van de ruimtevraag naar wonen en werken in de periode 2010– 2030 kan worden opgelost.

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

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen.

De waterparagraaf omvat ten minste (in relatie tot de waterhuishouding): motivering van de locatiekeuze, globale beschrijving van het watersysteem, onderbouwd advies van de waterbeheerder ten aanzien van waterkwaliteit en waterberging. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

Milieuwetgeving
Bij het opstellen van ruimtelijke plannen zal diverse milieuwetgeving van toepassing zijn. De wet luchtkwaliteitseisen, de flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, etc. kunnen van invloed zijn op de toegestane ontwikkelingen.
Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen zal een toets aan de van toepassing zijnde milieuwetgeving plaats vinden (zie ook hoofdstuk 4).

3.2 Provinciaal beleid

Beleidslijn nieuwe Wro
Op 23 juni 2008 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Beleidslijn nieuwe Wro, inclusief de Nota van Beantwoording (onderdeel van de Ontwerp-Beleidslijn nieuwe Wro) vastgesteld.

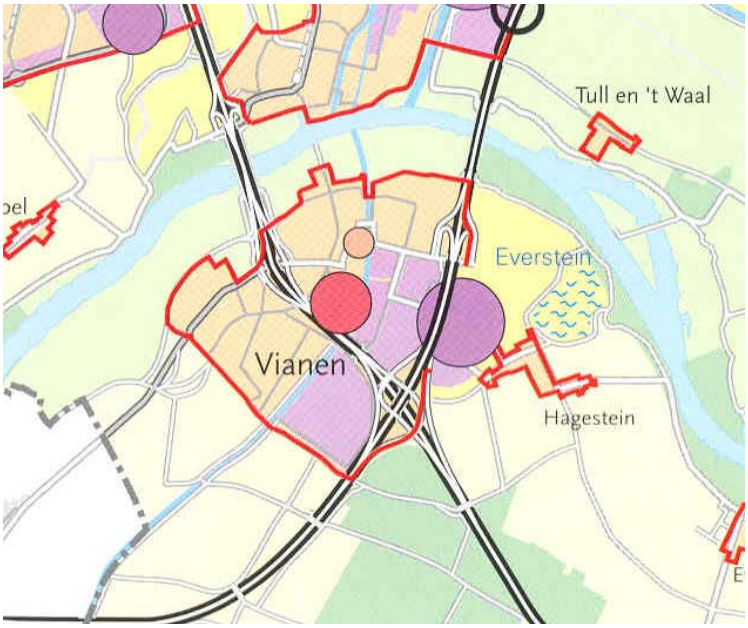
In de Beleidslijn is sprake van een indeling in drie categorieën; daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:
- het Streekplan wordt beleidsneutraal omgezet (beleidsdoelen worden niet gewijzigd);
- wettelijke eisen zijn geen 'provinciaal belang' (geen herhaling van wet- en regelgeving);
- eisen van goede ruimtelijke ordening zijn geen 'provinciaal belang' (verantwoordelijkheid van gemeenten).

Daarnaast is er een overgangsregeling om de invoering van de Wro soepel te laten verlopen. Daar waar het Streekplan onder de oude WRO het instrument is om het provinciale ruimtelijke beleid in vast te leggen, wordt deze rol onder de nieuwe Wro overgenomen door de structuurvisie. Het Streekplan is derhalve vanaf 1 juli 2008 (datum van inwerkingtreding van de Wro) van rechtswege aangemerkt als structuurvisie.
Het Streekplan is opgesteld voor de taken en bevoegdheden die het provinciaal bestuur onder de oude WRO zijn toegekend. De provincie toetste voorheen onder de oude WRO of wetgeving en beleid van hogere overheden op de juiste wijze werden toegepast door de gemeenten. Deze rol is nu onder de Wro vervallen hetgeen betekent dat delen van het huidige Streekplan kunnen komen te vervallen. De provincie geeft aan dat de omzetting van het streekplan naar een structuurvisie van rechtswege nog enige bewerking behoeft.

Streekplan Utrecht 2005-2015
Het provinciaal beleid dat voor Vianen van toepassing is, ligt onder andere verankerd in het Streekplan Utrecht 2005-2015 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2004).
Belangrijke hoofdlijnen van het provinciale beleid zijn onder andere:
- Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in stedelijk als in landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt;

- Water vormt een ordenend principe. Bij ruimtelijke afwegingen vormt water het vertrekpunt (kwantitatief en kwalitatief);
- De beschikbaarheid van de bestaande infrastructuur en (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij de keuzes van nieuwe verstedelijkingslocaties;
- Gestreefd wordt naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen.

Om de contrastwerking tussen stad en land waar mogelijk te versterken wordt in het streekplan aangegeven dat nieuwe bouwmogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied goed benut moeten worden. Daarnaast is de provinciale ambitie nadrukkelijk gericht op stedelijke vernieuwing en kwaliteitsvergroting in het bestaand stedelijk gebied. Dit heeft geleid tot een ruimtelijk beleid dat compactheid van bebouwingskernen nastreeft. Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van bebouwingskernen door zogeheten rode contouren. De verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren. Efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte speelt hierbij een belangrijke rol. Dit geldt zonder meer voor het plangebied in voorliggend bestemmingsplan, aangezien de locatie binnen de rode bebouwingscontour ligt (zie bijgaande figuur).



Uitsnede plankaart streekplan, 2004
Bron: Streekplan Utrecht

("Om het landelijk gebied zo veel mogelijk open te houden, vindt de provincie Utrecht woningbouw op inbreidingslocaties van groot belang. Hierbij gaat het om woningbouw op locaties in bestaand stedelijk gebied, met name door intensivering of functieverandering en/of stedelijke vernieuwing").

Provinciaal cultuurhistorisch beleid

Het provinciale beleid op dit terrein is in een aantal nota's verwoord. Van belang is onder meer de nota 'Niet van Gisteren'. Hierin is door de provincie aangeven waar prioriteiten liggen voor cultuurhistorisch gebiedsbeleid voor de komende jaren. In deze nota heeft de provincie haar beleid ten aanzien van cultuurhistorie neergelegd, o.a. in de vorm van een cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS).



Strategiekaart Cultuur Historische Structuur
Bron: Nota 'Niet van Gisteren' provincie Utrecht

Onder de CHS worden met name gebieden en structuren aangewezen waar sprake zou moeten zijn van extra oplettendheid ten aanzien van archeologische en cultuurhistorische thema's.
Overigens is in 2005 door de provincie een nieuwe nota opgesteld, de nota Tastbare Tijd genaamd. Hiermee is de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie op inhoud gecompleteerd en op beleid geactualiseerd. De sturingsmechanismen 'veilig stellen', 'eisen stellen' en 'actief versterken' zijn echter onveranderd gebleven.

Voor het plangebied is de aanduiding 'eisen stellen' van toepassing. In dit gebied geeft de cultuurhistorie richting aan de mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. De randvoorwaarden verschillen van gebied tot gebied. Verandering van beeld en functie is in principe mogelijk als aantoonbaar is dat deze verandering zich 'in de geest van' de cultuurhistorische samenhang voltrekt. Op deze wijze levert cultuurhistorie een bijdrage aan (nieuwe) ruimtelijke kwaliteit.

Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2005-2015
De afgelopen jaren is steeds duidelijker geworden dat het klimaat veranderd. Dit alles heeft grote gevolgen voor de waterhuishouding. Om te voorkomen dat o.a. kelders onderlopen of een tekort aan zoet en schoon water ontstaat, stelt water eisen aan de ruimtelijke inrichting. Door meer uit te gaan van het watersysteem moet dit uiteindelijk minder kwetsbaar worden.

Veel verschillende belangen, zoals landbouw, natuur en bebouwing, hangen met waterbeheer samen. En elk van die belangen heeft zijn eigen wensen en eisen wat betreft waterbeheer. Hierop heeft de provincie het Waterhuishoudingsplan 2005-2015 opgesteld.
In het gebied van Vianen zijn de doelen voor het waterbeheer het bestrijden van wateroverlast, met name in het stedelijk gebied, en het benutten van kansen voor een goede waterkwaliteit en hoge aquatische natuurwaarden. Een belangrijke maatregel hiervoor is het vergroten van het oppervlak open water om meer water te kunnen bergen. Dit draagt bij aan bestrijding van wateroverlast en maakt het mogelijk minder gebiedsvreemd water in te laten in de zomer.

Daarnaast wordt opgemerkt dat het plangebied in een zogenaamde 'boringsvrije zone' ligt, in verband met de winning van drinkwater. Binnen deze zone geldt de bijzondere zorgplicht, welke als zodanig is opgenomen in de Provinciale Milieu Verordening. In paragraaf 4.6 wordt hier nader op ingegaan.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2004-2008
Het Provinciaal Milieubeleidsplan, kortweg PMP, is op 13 december 2004 door Provinciale Staten van Utrecht vastgesteld. Het plan beschrijft het provinciale milieubeleid tot en met 2008 en biedt een doorkijk voor de periode erna, tot 2015.
Onderwerpen die in het PMP centraal staan, zijn lucht, bodem, water, externe veiligheid, verstoring en voorraadbeheer. Door projecten uit te voeren binnen deze thema's, wil de provincie bijdragen aan brede maatschappelijke onderwerpen, zoals leefomgevingskwaliteit, gezondheid, integrale veiligheid

en biodiversiteit. Accenten legt de provincie de komende periode op duurzame energie, luchtkwaliteit, handhaving en veiligheid.
Veel aandacht is er voor een gebiedgerichte benadering. Per gebiedtype, de zogenaamde Milieukwaliteitsprofielen (bijvoorbeeld 'natuur' of 'agrarisch'), wordt bekeken welke milieukwaliteit in ieder geval nodig is (basiskwaliteit) en wat de gewenste kwaliteit is (ambitiekwaliteit).

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

3.3 Regionaal beleid

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

Een belangrijke nota is het 'Regionaal Structuurplan 2005-2015' (vastgesteld op 21 december 2005). In dit plan staat in grote lijnen hoe de regio Utrecht zich in de komende tien jaar moet gaan ontwikkelen.
Vooral het verbeteren van de kwaliteit van het woon- en leefklimaat, het veiligstellen en tijdig ontwikkelen van landschappelijke en ecologische kwaliteiten en de cultuurhistorische kwaliteiten in het gebied zullen worden benut voor de versterking van de identiteit en kwaliteit van de leefomgeving.

Strategienota 2006-2009 'Water op orde'
De Strategienota is bepalend voor het beleid met betrekking tot watersystemen van het Waterschap Rivierenland van 2006 tot en met 2009. Bovendien geeft de Strategienota een doorkijk tot 2015.

De zorg voor het oppervlaktewatersysteem (waterkwantiteit en waterkwaliteit) is de primaire taak van het waterschap Rivierenland. Het waterschap is verplicht een waterbeheersplan op te stellen (voor de lokale en regionale wateren), hierin moet worden aangegeven op welke wijze het kwantiteit- en kwaliteitsbeheer wordt gevoerd.
Als gevolg van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) moet in 2009 het (gemeenschappelijke) stroomgebiedsplan gereed zijn om doelen, ambities en maatregelen vanuit de KRW en Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) af te stemmen. In de Strategienota zijn de volgende – duurzame – principes geformuleerd die als leidraad gelden:
- Robuust en veerkrachtig inrichten van het watersysteem;
- Waterbalans neutraal ontwikkelen;
- Tenminste standstill-principe voor emissies toepassen;
- Niet afwentelen in ruimte en tijd.

De gemeente Vianen maakt in bovengenoemde nota deel uit van het deelgebied Beneden Linge (incl. Vijfheerenlanden).

Daarnaast is de 'Keur voor waterkeringen en wateren' een belangrijke verordening van het waterschap waarin de geboden (zoals onderhoudsverplichtingen) en verboden (wat is onwenselijk voor de functie van de watergang) uiteenworden gezet.
Om er voor zorgen dat aanvragen om ontheffing van verboden volgens vaste maatstaven worden beoordeeld, heeft het waterschap Rivierenland beleidsregels opgesteld.
In paragraaf 4.6 van dit bestemmingsplan wordt nader ingegaan op de wateraspecten in het plangebied.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Vianen 2015
De gemeenteraad van Vianen heeft in 2002 besloten om verder te groeien tot 21.000 inwoners in 2015. Leidraad hiervoor was het scenario migratiesaldo nul. Om deze groei van Vianen in goede banen te leiden en de kwaliteiten van de gemeente te handhaven is een structuurvisie opgesteld.

Uitgangspunt voor de structuurvisie is de bouw van 860 woningen in de periode 2003 tot 2015. Hiervan worden 250 woningen gerealiseerd in de zogenaamde 'pijplijnplannen'. Dit zijn plannen waarover reeds bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden. Het plangebied Helsdingen maakt deel uit van deze plannen.

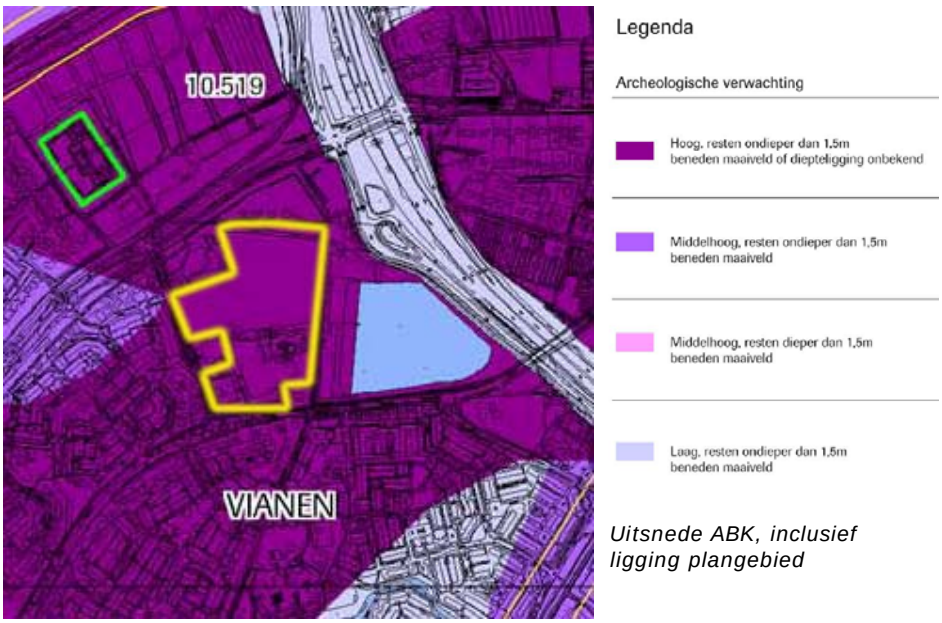
Woonvisie 2005-2009
In de woonvisie van de gemeente Vianen (vastgesteld op 28 april 2005) zijn de hoofdlijnen van het gemeentelijk woonbeleid beschreven voor een periode van vijf jaar: 2005 tot en met 2009. Het plan zal in 2009 worden geactualiseerd.
Belangrijk punt is het streven het huidige voorzieningenniveau te behouden, door een groei van het aantal inwoners (tot 21.000 in 2015). Voor een goede evenwichtige bevolkingssamenstelling is het belangrijk om jongeren en middengroepen vast te houden.
Om deze doelstelling te realiseren is een grote, ambitieuze bouwtaakstelling nodig. Per jaar zullen gemiddeld 100 woningen aan de voorraad moeten worden toegevoegd
Binnen het woonbeleid zijn de senioren en starters 'prioritaire' doelgroepen. Een derde belangrijke groep vormen de paren met een midden of hoog inkomen. Uit de woningmarktanalyse blijkt dat deze groep vrij gemakkelijk de gemeente verlaat, terwijl de gemeente deze groep juist wil behouden om het voorzieningenniveau in stand te houden, om een evenwichtige leeftijdsopbouw te behouden en om de doorstroming te bevorderen.
Om de gewenste groei van het inwoneraantal naar 21.000 inwoners in 2015 te bereiken, is al vóór 2015 een uitbreidingslocatie nodig. Een belangrijk onderdeel van deze woonvisie is de vaststelling van het nieuwbouwprogramma.
De locatie Helsdingen wordt in de woonvisie genoemd als een locatie waar in de periode 2005-2009 ca. 77 tot 115 woningen gerealiseerd kunnen worden. Inmiddels is dit aantal naar boven bijgesteld.
Voorts wordt in de nota aangegeven dat de diverse inbreidingslocaties niet slechts voor één doelgroep worden bestemd, maar gestreefd zal worden naar

wijken met een gemêleerde woningvoorraad (dus zowel huur- als koop, klein en groot, grondgebonden en gestapeld, etc.). In de woonvisie zijn daarvoor diverse uitvoeringsmaatregelen opgenomen. Diverse partijen spelen daarin een belangrijke rol, waaronder niet in de laatste plaats de woningbouwvereniging Volksbelang

Archeologische verwachtings- en beleidskaart (ABK)
Zoals reeds in paragraaf 3.1 is aangegeven is vanaf 1 september 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Archeologische taken en verplichtingen, die voortvloeien uit de nieuwe Wamz, liggen vanaf die datum bij de gemeenten. Van hen wordt verwacht dat zij een archeologisch beleid met bijbehorende instrumenten ontwikkelen. Archeologische monumentenzorg is een nieuw beleidsveld voor gemeenten. De belangrijkste verplichting ingevolge de Wamz is dat de gemeenteraad bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.
De gemeente Vianen heeft vooralsnog geen eigen archeologiebeleid. Een eerste aanzet hiertoe is de recentelijk vastgestelde 'Archeologische verwachtings- en beleidskaart'.

Op de ABK worden verschillende archeologische verwachtingszones en terreinen aangegeven.
Onderscheid wordt gemaakt in:
- Zone met lage archeologische verwachting;
- Zone met middelhoge verwachting;
- Zone met hoge archeologische verwachting.

Het plangebied ligt in z'n geheel in een gebied met de 'zone met hoge verwachting'.



Uitsnede ABK, inclusief ligging plangebied

Voor de zones met hoge verwachting geldt, dat indien bodemingrepen beneden de bouwvoor (0,30 m–Mv) niet kunnen worden voorkomen, er nader

archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voor plangebieden waarvan de bodemverstoring of de bebouwing een oppervlak van 30 m^2 (bij hoge verwachting) of minder beslaat, hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd, tenzij het plangebied is gelegen binnen een straal van 50 meter van een AMK-terrein van hoge of zeer hoge archeologische waarde.
In de gebieden die aangemerkt zijn als 'zone met lage archeologische verwachting' gelden geen restricties voor planvorming. Het doen van archeologische waarnemingen moet op initiatief van de gemeente wel mogelijk zijn. In algemene zin is het raadzaam bij alle vergunningen waarbij de grond wordt geroerd de meldingsplicht als voorwaarde kenbaar te maken.
In paragraaf 4.8 wordt nader op de bescherming van de archeologische aspecten ingegaan.

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

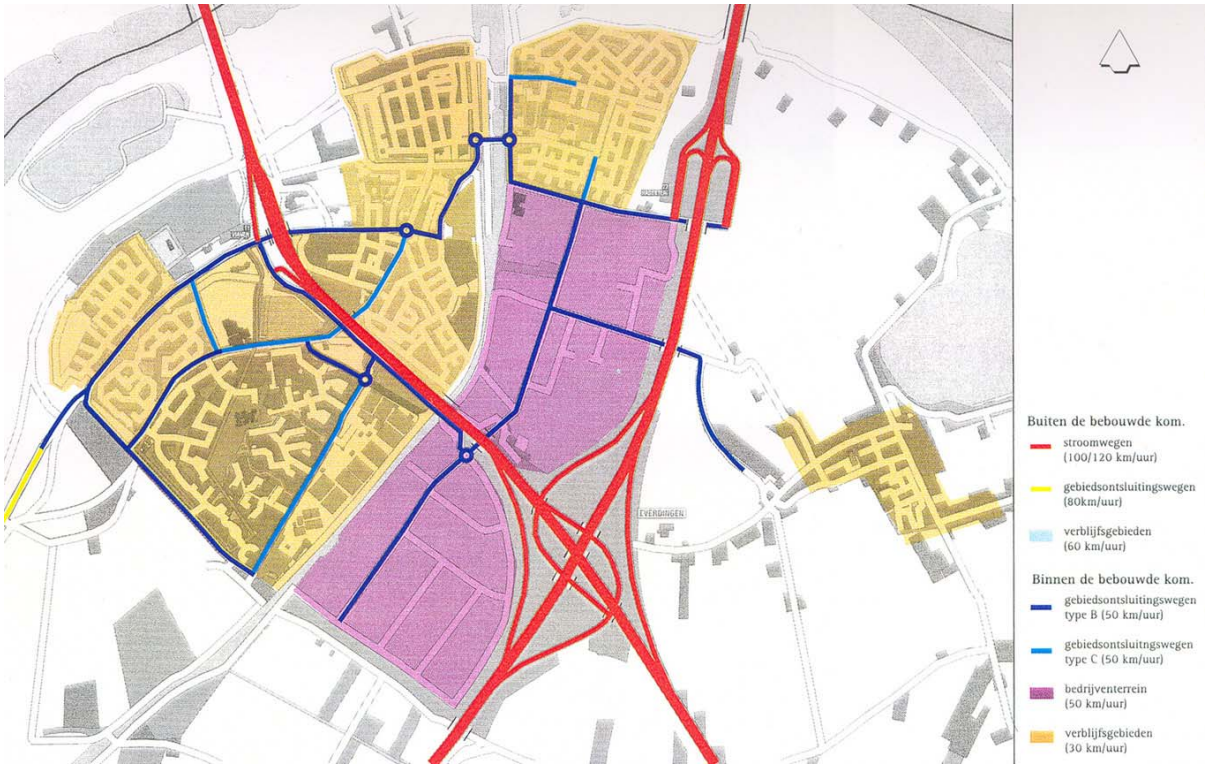
In de welstandsnota maken de huidige gronden van Helsdingen deel uit van een gebied waar een 'gewoon' welstandsregime geldt.
De welstandsnota bevat echter geen toetsingscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsgebieden die de bestaande ruimtelijke structuur doorbreken, zoals met de herinrichting van Helsdingen beoogd wordt. Dergelijke criteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt.
In dit kader is door bureau Urban Jazz, stedenbouw en landschap een 'Beeldkwaliteitsplan Helsdingen' (november 2008) voor de beoogde herstructurering opgesteld. Dit plan wordt in december 2008 door de gemeenteraad vastgesteld.
De stedenbouwkundige aspecten van die beeldkwaliteit zijn verwerkt in de verbeelding (plankaart en planregels) van dit bestemmingsplan (bijvoorbeeld via de bouwstroken, de bouwhoogtes en via de verschillende bestemmingen). Om als toetsingskader voor bouwaanvragen te kunnen dienen, zullen de welstandsaspecten een plaats krijgen in de welstandsnota.

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

Een belangrijk aspect binnen de notitie is, in navolging van landelijk ontwikkelde richtlijnen, de verdeling in verschillende typen wegen, te weten:
- stroomwegen;
- wegen met een gebiedsontsluitingsfunctie, type B of C;
- wegen met een erftoegangsfunctie (verblijfsgebieden).

Het gehele plangebied Helsdingen is aangewezen als een 'verblijfsgebied'. Dit betekent onder andere een maximumsnelheid van 30 km/u en diverse verkeersremmers.
De nabijgelegen Bentz-Berg, Westelijke Parallelweg, Pr. Bernhardstraat en Helsdingse Achterweg (vanaf Het Slyk in westelijke richting) zijn zogenaamde gebiedsontsluitingswegen (cat. B, 50 km/u). Het gaat om wegen met een verkeersintensiteit die ligt tussen de 5.000 en 10.000 mvt/etm. en (in principe) vrij liggende fietspaden. Binnen de bebouwde kom van Vianen spelen deze wegen gezien de vormgeving, functie en gebruik een belangrijke rol bij de totale verkeersstructuur van de kern Vianen. Deze wegen zorgen voor een verbinding tussen de woon- en werkgebieden enerzijds en de regionale ontsluitingsstructuur anderzijds. Daarnaast maken ze deel uit van de openbaar-vervoerstructuur.

De wegen Het Slyk en Helsdingse Achterweg (vanaf Het Slyk in oostelijke richting) zijn als gebiedsontsluitingsweg type C aangewezen. Zij dienen voornamelijk voor de ontsluiting van een aantal woongebieden. De huidige vormgeving voldoet grotendeels aan de eisen van dergelijke wegen (rijbaan met fietsstroken, verkeersintensiteit de tussen de 3.000-6.000 mvt/etm., maximumsnelheid 50 km/u, parkeren langs weg in parkeerhavens).



Wegencategorisering
Bron: Verkeersveiligheidsplan gemeente Vianen, Goudappel Coffeng

Prostitutiebeleid
De gemeente Vianen hanteert per 1 oktober 2000 de beleidsregels uit de nota 'Prostitutiebeleid gemeente Vianen'. Hierin conformeert de gemeente Vianen zich aan het beleid zoals dat binnen de regio Zuid-Holland-Zuid wordt

voorgesteld en zoals dit is neergelegd in de Nota prostitutiebeleid Alblasserwaard-Vijfheerenlanden van juli 2000.
Voor alle bestemmingsplannen geldt een algemeen verbod voor het vestigen, hebben of houden van een seksinrichting (zie artikel 3.1.1 c en d van de APV). Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen aan dit verbod waarbij als uitgangspunt geldt dat er geen weigeringsgrond aanwezig is zoals opgenomen in art. 3.3.2 van de APV. De begrenzing van het door de bestemmingplannen begrensde gebied is aangegeven op een bij deze beleidsregels behorende kaart.
Het algemene verbod met ontheffingsmogelijkheid zal worden opgenomen in een paraplubestemmingsplan waarvoor het ontwerp van de regio model zal staan.
De provincie heeft als aanvulling een beleidsregeling vastgesteld, die er in hoofdzaak op wijst, dat niet-ruimtelijke overwegingen niet mogen leiden tot specifieke bestemmingsregelingen.

Duurzaam bouwen en energie
Op 13 februari 2008 heeft het college ingestemd met het ambitieniveau duurzaam bouwen voor woning- en utiliteitsbouw 'ruim voldoende (7)'. Ook heeft het college besloten dat het onderwerp duurzame stedenbouw opgenomen moet worden in nota's van uitgangspunten en/of programma´s van eisen.

Vianen heeft het duurzaam bouwen instrument GPR Gebouw® aangeschaft. In het instrument wordt onderscheid gemaakt in de thema's materialen, energie, water, afval, gezondheid en woonkwaliteit. Gebouwontwerpen kunnen getoetst worden aan een van te voren bepaald ambitieniveau door de maatregelen in te voeren in het digitale instrument GPR Gebouw®. De te nemen maatregelen kunnen door de gemeente of ontwikkelaar zelf worden gekozen om een bepaald niveau te bereiken. Dit instrument is toepasbaar voor utiliteitsgebouwen, scholen en woningen.
GPR Gebouw geeft per thema een 'rapportcijfer' uiteenlopend van 5 (matig, bouwbesluit of anderszins minimaal) tot 10 (zeer goed).

Voor de woningbouw (en utiliteitsbouw) geldt de Energie Prestatie Normering (EPN). De EPN beschrijft de energie-efficiëntie van een nieuw gebouw via de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De EPC wordt berekend op basis van de gebouweigenschappen, de gebouwgebonden installaties en een gestandaardiseerd gebruikersgedrag. Tot december 2010 is een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 0,8 van kracht en vanaf 2011 geldt een EPC van 0,6. Deze worden vastgelegd in het bouwbesluit. De verwachting is dat de EPC de komende jaren een dalende lijn aanhoudt. In het voorjaar van 2008 heeft VROM met Aedes, Bouwend Nederland NVB en Neprom een convenant gesloten om vanaf 2020 energieneutraal te bouwen. In de plan- en ontwerpfase dient hierop geanticipeerd te worden.

4. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

4.1 Algemeen

De Milieudienst Zuidoost-Utrecht heeft in het kader van de beoogde herinrichting van het gebied Helsdingen aan de hand van een groot aantal (milieu)thema's advies uitgebracht. Dit milieuadvies (kenmerk: 2HC35005, 22 februari 2008) maakt deel uit van het document 'Bijlagen behorend bij de plantoelichting van het bestemmingsplan Helsdingen', dat separaat is toegevoegd.

In eerste instantie wordt in navolgende paragraaf 4.2 ingegaan op de geluidsaspecten. Vervolgens gaat paragraaf 4.3 in op de Wet luchtkwaliteitseisen waarna paragraaf 4.4 de externe veiligheid in het plangebied beschrijft. In paragraaf 4.5 wordt ingegaan op de bodemaspecten en in paragraaf 4.6 is de zogenaamde watertoets opgenomen. In paragraaf 4.7 staat de flora- en faunawet centraal en in paragraaf 4.8 worden de archeologische aspecten belicht.
Tot slot wordt in paragraaf 4.9 aandacht besteed aan de bedrijvigheid en de daarbij behorende milieuzonering ten opzichte van de beoogde planontwikkeling.

4.2 Geluid

Algemeen
Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen.
De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.
In het kader van dit bestemmingsplan is vooral het aspect wegverkeer van belang.
Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving daarvan geen geluidscontouren van spoorwegen en/of van gezoneerde industrieterreinen.

<u>Geluid verkeer</u>
In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg:

in stedelijk gebied:
- voor een weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 200 meter;
- voor een weg bestaande uit 3 of meer rijstroken: 350 meter.

in het buitenstedelijk gebied:
- voor een weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 250 meter;
- voor een weg bestaande uit 3 of 4 rijstroken: 400 meter;
- voor een weg bestaande uit 5 of meer rijstroken: 600 meter.

Grenswaarden
Geluidsgevoelige objecten, die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen, te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB (L_{den}). Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van de functie van het geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Voor woningen is deze gesteld op 53 dB. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het bouwplan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau van 33 dB gewaarborgd te worden.

Geluid van verkeer in relatie tot het plangebied
Het plangebied ligt in de zone van de A2, Het Slijk, de Bentz-Berg, de Helsdingse Achterweg en de Westelijke Parallelweg. De Milieudienst Zuidoost-Utrecht heeft diverse onderzoeken verricht naar de geluidsbelasting op de gevels van de woningen. Hieruit blijkt dat binnen het plangebied de voorkeurswaarde wordt overschreden (zie akoestisch onderzoek Milieudienst Zuidoost-Utrecht kenmerk 874555 en aanvullende stukken met kenmerk 876278 en 877745 in het document 'Bijlagen behorend bij de plantoelichting van het bestemmingsplan Helsdingen', dat separaat is toegevoegd).

Vervolgens is ten aanzien van de woningen een samenvatting van deze onderzoeken opgesteld en tevens aangegeven welke hogere waarden moeten worden verleend. Dit rapport, "Ontwikkeling locatie Helsdingen – akoestisch onderzoek tbv verlenen hogere waarden" (Milieudienst Zuid-oost Utrecht, mei 2009) maakt eveneens deel uit van het document 'Bijlagen behorend bij de plantoelichting van het bestemmingsplan Helsdingen'.

Uit dit rapport blijkt dat met maatregelen (afschermende voorzieningen) kan worden voldaan aan de Wgh en het gemeentelijk beleid, waarbij ten gevolge van alle wegen hogere waarden vastgesteld moeten worden. Een overzicht met punten waarvoor een hogere waarde vastgesteld moet worden is eveneens in her rapport opgenomen. Het ontwerp van deze procedureaanvraag voor hogere waarden heeft reeds ter inzage gelegen.

Daarnaast heeft de Milieudienst Zuidoost-Utrecht voor de ontwikkeling van de nieuwe woningen en appartementen een aantal aanbevelingen opgesomd om de geluidsbelasting binnen het plangebied te reduceren. De belangrijkste aanbevelingen (geen eisen) betreffen:

- Geschakelde (2-onder-1-kap)woningen uitvoren in een bouwhoogte van 10 meter. Omdat dit (geluidstechnisch) niet overal noodzakelijk is, is dit niet overal in het rekenmodel ingevoerd. De kap bij de noordelijk gelegen woningen daarbij over de gehele breedte van de woning uitvoeren.
- De garages van een aantal geschakelde woningen voorzien met een kap, met een hoogte van 6 meter;

- Bij een aantal geschakelde woningen afschermende objecten creëren met een hoogte van 1,5 en 2 meter;
- Bij de rijenwoningen een afschermende voorziening creëren van 1,5 meter hoogte;
- Bij de geschakelde woning langs de Helsdingse Achterweg (ter hoogte van de entree van het plangebied) een afschermende voorziening realiseren van 2 meter hoogte;
- Een borstwering bij de penthouses op het appartementencomplex van 1,25 meter hoog met een gesloten structuur creëren;
- Bij de noordelijke ingang van het appartementencomplex een afschermende voorziening realiseren van 7,5 meter hoogte. Deze voorziening mag aan de onderzijde een opening hebben tot een hoogte van 3 meter.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat bovengenoemde maatregelen niet betrekking hebben op de bestaande woningen. Bij de bouwaanvraag van de woningen en appartementen zal worden getoetst of aan bovenstaande aanbevelingen wordt voldaan. Ook zal worden getoetst of het geluidsniveau in de woningen (max 33 dB) gewaarborgd wordt.

4.3 Luchtkwaliteit

Algemeen
Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze Wet komt onder hoofdstuk 5.2: luchtkwaliteitseisen in de Wet milieubeheer. De Wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Ter uitwerking van de Wet luchtkwaliteit treden een aantal besluiten en regelingen in werking.

Van belang voor deze ontwikkeling zijn het Besluit niet in betekenende mate (Besluit nibm), de onderliggende Regeling niet in betekenende mate en de Regeling beoordeling luchtkwaliteit. Het Besluit nibm bepaalt dat een ontwikkeling tot februari 2009 niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie luchtvervuiling als deze minder dan 1% van de grenswaarde, ofwel 0,4 microgram per m^3, bijdraagt aan de concentraties luchtvervuiling. Wanneer een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt kan de toetsing aan de grenswaarden achterwege blijven.
In februari 2009 treedt het NSL (Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit) in werking. Vanaf die datum wordt als niet in betekenende mate grens de 3% aangehouden, ofwel 1,2 microgram per m^3. Een hulpmiddel voor de toepassing hiervan is de Regeling niet in betekenende mate. In deze regeling is vastgelegd dat in geval van één ontsluitingsweg een plan tot 500 woningen als niet in betekenende mate wordt aangemerkt tot februari 2009. Vanaf februari 2009 worden 1.500 woningen, waarbij sprake is van één ontsluitingsweg, aangemerkt als zijnde niet in betekenende mate.

Het Besluit nibm bevat echter een anticummulatieregeling. Deze anticummulatieregeling stelt dat indien er meerdere verschillende plannen worden gerealiseerd en de verkeersafwikkeling plaatsvindt over dezelfde wegen er een luchtkwaliteitsonderzoek moet worden uitgevoerd. De bijdrage hiervan zal moeten worden getoetst aan de nibm grens.

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied
In het plan worden maximaal 165 woningen (126 grondgebonden en 39 gestapelde woningen) gerealiseerd. Dit aantal is lager dan het aantal (500 woningen) dat in de Regeling nibm is opgenomen, zodat dit project aangemerkt kan worden als zijnde 'niet in betekenende mate'.
Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling in Helsdingen voldoet aan het wettelijk kader, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer.

4.4 Externe veiligheid

Algemeen
Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Deze risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar (PR=10^{-6}) wordt aanvaardbaar geacht. De PR 10^{-6} is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.
- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht). De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, dus ook als de OW niet wordt overschreden.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen.

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), de zogenaamde mobiele bronnen, het risico voor de omgeving te berekenen.
Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor stationaire inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.). Hiervoor geldt het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (in combinatie met de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen) dat in oktober 2004 van kracht is geworden.

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied
In het kader van externe veiligheid is onderzocht of de planlocatie binnen de invloedssfeer ligt van bronnen met een extern veiligheidsrisico. Zie onderstaande risicokaart van de omgeving.

Risicovolle inrichtingen
Er zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren de plangrens overschrijden.

Transportroutes
Er zijn geen transportroutes aanwezig waarvan de risicocontouren de plangrens overschrijden.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde woningbouwplannen op de projectlocatie voldoen aan de door de wet gestelde eisen. Plaatsgebonden en groepsrisico en/of de noodzaak om dat te berekenen is niet aan de orde.

4.5 Bodem

Algemeen
Het is wettelijk geregeld (bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwaliteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de bouwaanvraag te worden geweigerd.

Bodem- en grondwaterkwaliteit in relatie tot het plangebied
In verband met de voorgenomen herontwikkeling van projectgebied Het Slyk heeft de Milieudienst in opdracht van gemeente Vianen onderzoek laten uitvoeren naar de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het projectgebied, circa 5 hectare (Aveco de Bondt, kenmerk: R-JOK 070231, 11 april 2007). Ook is onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van enkele gronddepots op de locatie, de mogelijke aanwezigheid van asbest in de bodem ter plaatse van het buitenterrein van het zwembad (in verband met de brand van augustus 2003) en de kwaliteit van het asfaltdek van de Uithoflaan.

Milieuhygiënische bodemkwaliteit

- De aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van projectgebied Het Slyk levert geen gebruiksbeperkingen voor het terrein;
- Ter plaatse van het buitenterrein van het zwembad is geen asbest op of in de grond aangetroffen;
- De aanwezige gronddepots worden indicatief beoordeeld als schone grond.

De aanwezige gronddepots en eventueel bij herontwikkeling vrijkomende grond mag binnen het eigen terrein worden verwerkt. De grond mag echter niet worden opgeslagen in de vorm van een permanent depot. Als grond wordt afgevoerd van het terrein kan het in beginsel elders in Vianen worden toegepast in gebieden met een vergelijkbare bodemkwaliteit op basis van de Bodemkwaliteitskaart Vianen. Bij toepassing van de grond buiten Vianen moeten de regels van het Bouwstoffenbesluit (per 1 juli 2008 Besluit bodemkwaliteit) worden gevolgd. De ontvangende gemeente is hierbij het bevoegde gezag.

Asfaltonderzoek

Het asfalt van de Uithoflaan bevat geen teer en komt daardoor in aanmerking voor hergebruik. De acceptatiekosten van niet-teerhoudend asfalt bedragen ongeveer € 15/ ton (exclusief BTW). Bij de afvoer van een volume van 200 m^3 (of 500 ton) moet rekening worden gehouden met circa € 7.500 (exclusief BTW) aan acceptatiekosten. Deze informatie is afkomstig van de Asfalt Centrale Utrecht (prijspeil 2007).

Conclusie

De aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van projectgebied Helsdingen levert geen gebruiksbeperkingen voor het terrein.

4.6 Water

Algemeen

Om waterbeheer en ruimtelijke ordening goed op elkaar af te stemmen is de watertoets ontwikkeld. Met deze watertoets moet duidelijkheid worden geboden over de randvoorwaarden die gelden voor ruimtelijke en/of stedenbouwkundige aanpassingen ten opzichte van het oppervlakte- en grondwater in het plangebied en omgeving. Zo dient bij de aanleg van nieuw verhardoppervlak o.a. inzicht geboden te worden hoe wordt omgegaan met de opvang van hemelwater.
Het waterschap Rivierenland is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater.
In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak in risicogebieden moet worden gecompenseerd met extra waterberging. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen. Ook bestaat

er de mogelijkheid om het water af te voeren via de bestaande watergangen.

Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen
Door het adviesbureau Breijn B.V. Stedelijke Infra te Vught is een notitie opgesteld waarin de waterberging als gevolg van de ontwikkeling van het plan Helsdingen uiteen is gezet (zie separaat document 'Bijlagen behorend bij de plantoelichting van het bestemmingsplan Helsdingen').

Conform het beleid van het waterschap dient hydrologisch neutraal gebouwd te worden. In de huidige situatie is in het plangebied al 18.000 m^2 verharding aanwezig. In de plansituatie wordt circa 15.000 m^2 extra verharding aangebracht, waardoor het totaal verharde oppervlak in de nieuwe situatie uitkomt op circa 33.000 m^2. Het is de bedoeling dat een deel van het plangebied (gelijk aan de omvang van het huidige verharde oppervlak) opnieuw wordt aangesloten op het bestaande gescheiden rioolstelsel. Dit wordt afgevoerd naar het regenwaterriool in de Helsdingse Achterweg.
Voor het extra te realiseren verhard oppervlak dient compensatie in of nabij het plangebied plaats te vinden. Door de berging (mm) en de afvoercapaciteit (mm/uur) in een regenduurlijn uit te zetten is de wateropgave vastgesteld. Hierbij wordt getoetst op een situatie die één maal per 10 jaar en 100 jaar (+10% i.v.m. klimaatscenario) voorkomt. Bij de situatie T=10+10% dient voldoende drooglegging te bestaan en bij de T=100+10% situatie mag geen inundatie plaatsvinden.

In overleg met het waterschap Rivierenland wordt ten noorden van het onderhavige plangebied een oppervlak van 3000 m^2 voor waterberging ingericht. Hiertoe wordt de bestaande waterpartij tussen het Oosterlicht College en de Bent-Berg doorgezet en wordt er 2000 m^2 ten noorden van de Bentz Berg gerealiseerd (zie bijgaande figuur, volgende bladzijde). Hiervoor dient een duiker aangelegd te worden onder de Bentz Berg door. De waterberging wordt in het op te stellen bestemmingsplan 'Kom Vianen' planologisch-juridisch vastgelegd door ter plaatse de bestemming 'Water' op te nemen.



Globale begrenzing waterberging buiten het plangebied

De uitgangspunten voor de berekening van de waterberging als gevolg van de woningbouwontwikkeling in het plangebied worden in onderstaande samengevat:

- bui T=10+10% en T=100+10%;
- nieuw verhard oppervlak in het plangebied: 33.000 m²;
- bestaand verhard oppervlak in het plangebied: 18.000 m²;
- toename verhard oppervlak in het plangebied is 15.000 m²;
- afvoer naar peilvak-watergang maximaal 1,5 l/s·ha;

- maaiveld hoogte is NAP+3,0 m;
- polderpeil is NAP+0,9 m, gemiddeld hoogste grondwaterstand is NAP+1,4 m.

Maatgevende bui T=10+10%		
Maximaal verschil (bui-afvoer):	43,6 mm	
Benodigde berging regenwater:	15.000 x 0,0436=	654 m^3 [benodigd]
Maximale berging oppervlaktewater:	0,2 x 3000=	600 m^3
Maximale berging RWA stelsel (lengte=1025m; diameter=315mm)		320 m^3+
		920 m^3

Maatgevende bui T=100+10%		
Maximaal verschil (bui-afvoer):	66,4 mm	
Benodigde berging regenwater:	15,000 x 0,0664=	996 m^3 [benodigd]
Maximale berging oppervlaktewater:	0,5 x 3000=	1.500 m^3

Aan de hand van bovenstaande gegevens is een berekening uitgevoerd om te benodigde waterberging in beeld te brengen.

Op basis van de globale berekening wordt geconcludeerd dat:
- 1670 m^2 oppervlakte water nodig is (doorzetten van bestaande waterpartij Oosterlicht College);
- En een RWA-stelsel met 1025 meter leiding en minimale diameter van 315 millimeter nodig is.

Bovenstaande wateraspecten zijn in overleg met het waterschap Rivierenland opgesteld.

<u>Grondwaterbeschermingsgebied</u>
Daarnaast wordt nog het volgende opgemerkt.
Het plangebied ligt in een milieubeschermingsgebied voor grondwater zoals dat is vastgelegd in de provinciale milieuverordening. Het grondwater ter plaatse dient als bron voor de locale drinkwatervoorzieningen. Om de kwaliteit hiervan te waarborgen zijn er aanvullende regels gesteld om het grondwater te beschermen, en dan vooral de afdekkende laag van het watervoerende pakket. Afhankelijk van de betrokken zone geldt een lichter of zwaarder beschermingsregime.
Het plangebied valt in een boringsvrije zone. Dit is een ruime zonering rondom de grondwaterwinning. Ter bescherming van het toekomstige drinkwater is het in deze zone verboden om zonder vergunning/toestemming van Gedeputeerde Staten handelingen te verrichten die de deklaag kunnen beschadigen. Dit betekent dat putten slaan of gaten maken (het roeren van de bodem) dieper dan 2,5 meter zonder meer niet is toegestaan. Hierop is in planregels van dit bestemmingsplan een algemene bepaling opgenomen.

4.7 Ecologie

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

Toets in het kader van gebiedsbescherming
De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet kent drie typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden;
- Beschermde natuurmonumenten;
- Gebieden die de Minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn).

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Relatie met het plangebied
Het plangebied 'Helsdingen' maakt geen deel uit van een Natura 2000 gebied of beschermd natuurmonument of andere gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur. Ook in de directe omgeving liggen geen Natura 2000 gebieden of beschermde natuurmonumenten.

Toets in het kader van soortenbescherming
De toets in het kader van soortenbescherming is met de wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet (1 juli 2002) wettelijk vastgelegd.
Bij elk plan dat ingrijpt op standplaatsen van planten of verblijfplaatsen van dieren, dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten, die met name genoemd zijn in de Flora- en faunawet.
In deze wet worden beschermde soorten in drie beschermingscategorieën ingedeeld:

Categorie 1	algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2).
Categorie 2	soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.
Categorie 3	zeldzame soorten, Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels). Altijd moet ontheffing aangevraagd worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan **alle** volgende criteria: én - er sprake is van een in de wet genoemd belang én - er geen alternatieven zijn én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora– en faunawet).

Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het ministerie van

LNV. De afweging van het belang van rode lijstsoorten vindt plaats in het spoor van de ruimtelijke ordening.

Relatie met het plangebied

Onderzoek ecologische waarden Het Slyk
Door Bureau Waardenburg bv, adviseurs voor ecologie en milieu, zijn de ecologische waarden in het gebied 'Helsdingen' onderzocht. De resultaten en conclusies zijn in het rapport "Beoordeling beschermde soorten locaties Wipmolen, Klaverkamp en Het Slyk te Vianen – Quick Scan in het kader van de Flora- en faunawet" (rapport nr. 05-085, 13 juni 2005) verwoord. De belangrijkste bevindingen die betrekking hebben op het plangebied worden in onderstaande samengevat.

In het plangebied komt (of komt naar verwachting) een aantal beschermde soorten voor, te weten (broed)vogels, gewone pad, bruine kikker, kleine watersalamander, mol, bosmuis, bosspitsmuis, huisspitsmuis en aardmuis. Met uitzondering van de vogels betreft het soorten die in beschermingscategorie 1 vallen. Uitvoering van de werkzaamheden zal naar verwachting leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen. Aangezien de werkzaamheden te karakteriseren zijn als ruimtelijke ingreep, geldt voor de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden een algemene ontheffing. De zorgplicht blijft altijd geldig. Indien uitvoering wordt gegeven van de in het rapport aanbevolen maatregelen wordt tevens aan de zorgplicht voldaan. Het betreft de aanbeveling (voor broedvogels) dat grondwerkzaamheden en werkzaamheden die betrekking hebben op het verwijderen van opgaande vegetatie buiten het broedseizoen plaats dienen te vinden. Het broedseizoen verschilt per soort maar loopt ongeveer van half maart tot half augustus.

Voor andere soorten worden geen specifieke maatregelen aanbevolen. De meeste in het plangebied algemeen voorkomende dieren zullen wegtrekken naar geschikt terrein in de omgeving. Het wegvangen en verplaatsen van muizen wordt niet aanbevolen, aangezien deze dieren zeer stressgevoelig zijn.
In bovengenoemd rapport wordt aangegeven dat naar het voorkomen van vleermuizen nader onderzoek uitgevoerd zal moeten worden.

Aanvullend vleermuisonderzoek
Door het bureau AFO Advisering & Flora- en faunaOnderzoek te Egmond-Binnen is een 'Vleermuisonderzoek fitnesshal Vianen, gemeente Vianen' – concept (Rapportnr. 01/177 AFO, november 2008) opgesteld. Ook dit onderzoek maakt deel uit van het document 'Bijlagen behorend bij de plantoelichting van het bestemmingsplan Helsdingen', dat separaat is toegevoegd.

In het betreffende rapport wordt aangegeven dat tijdens een dag-, avond-, en nachtbezoek in de maand oktober waarnemingen zijn gedaan die wijzen op de aanwezigheid van vaste verblijfslocaties en van een paarlocatie van de Gewone dwergvleermuis.
De effecten van de sloop op vaste verblijfplaatsen zijn van dien aard dat een ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet dient te worden aangevraagd.

Op 18 maart 2009 heeft het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit ontheffing verleend van artikel 11 van de Flora- en faunawet genoemde verbodsbepalingen ten aanzien van het beschadigen, vernielen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Na het verlenen van deze ontheffing is het bedoelde sportcomplex gesloopt, waarbij de zorgplicht op grond van artikel 2 Flora– en faunawet in acht is genomen.

4.8 Archeologie

Algemeen
Nederland heeft als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

Archeologie in relatie met het plangebied
In het kader van de voorgenomen herinrichting van het gebied Helsdingen is door Archeologisch Adviesbureau RAAP een archeologisch vooronderzoek middels een bureau- en inventariserend veldonderzoek (RAAP-notitie 2314, juli 2007) opgesteld.

In juni 2007 is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in verband met de voorgenomen bouw van woningen aan de Helsdingse Plas in de gemeente Vianen. Het onderzoek diende te worden uitgevoerd omdat realisatie van de plannen zou kunnen leiden tot aantasting of vernietiging van mogelijk aanwezige archeologische resten. Doel van het bureauonderzoek was het verwerven van informatie over bekende en verwachte archeologische waarden teneinde een gespecificeerde verwachting op te stellen. Het inventariserend veldonderzoek is beperkt gebleven tot een verkennend booronderzoek. Tijdens de verkennende fase wordt vastgesteld of het landschap in (gedeelten van) het plangebied in het verleden geschikt was voor bewoning en of dat landschap nu nog intact is.

<u>Bureauonderzoek</u>
De laat-middeleeuwse bewoning in de omgeving van Vianen is vermoedelijk

begonnen met de ontginning van het veen vanaf de oeverwallen van de Lek en de Hagestein stroomgordel. Vanaf de oeverwallen van de Lek werden in zuidelijke richting sloten in het veen aangelegd om het te ontwateren en geschikt te maken als akker. De ontginning van het veen vanaf de oeverwallen van de Hagestein stroomgordel verliep in zowel noordelijke als zuidelijke richting. De richting van de veenontginningen is nog goed te zien in het gebied ten oosten en zuidoosten van het plangebied. Blijdenstijn (2005) geeft aan dat na de ontginning van hetveen de bewoning van de stroomrug naar de oeverwallen van de Lek verschoof. De ligging van Vianen op de oeverwal van de Lek is hiervan een goed voorbeeld.
Het plangebied ligt in de polder Monnikenhof. Deze polder is in de 12e eeuw door Benediktijner Monniken van het klooster Oostbroek ontgonnen (Blijdenstijn, 2005). Uit de kadastrale minuut uit 1822 (gemeente Vianen, sectie B, genaamd de Bloem, tweede blad; www. dewoonomgeving.nl) blijkt dat zich in het begin van de 19e eeuw ter plaatse van het plangebied ook een gebouw bevond dat Monnikhof heette. Wellicht betreft het de locatie van een curtis (boerderij) van de monniken van Oostbroek. Bij Helsdingen ten westen van Vianen zou namelijk in de 12e eeuw een curtis (een boerderij van deze monniken) gelegen hebben van waaruit het gebied ontgonnen is (Stichting Het Utrechts Landschap, 2002). Om de locatie van dit gebouw te bepalen, is de kadastrale minuut uit 1822 op de huidige topografie geprojecteerd (figuur 2). Uit deze projectie blijkt dat het Monnikhof in de Helsdinger Plas is verdwenen. Het Monnikhof is echter niet de enige bebouwing op de kadastrale minuut binnen de grenzen van het plangebied. Uit de projectie blijkt dat er in het begin van de 19e eeuw een gebouwtje stond ten oosten van de Monnikkendreef. Wanneer dit gebouw hier is gebouwd, is niet bekend. Het gebouw bevindt zich nu tussen de Monnikkendreef en de Helsdinger Plas.
Volgens de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW; ROB, 2005) geldt voor het plangebied een hoge kans op het aantreffen van archeologische waarden. Deze hoge verwachting is gebaseerd op de aanwezigheid van de Hagesteinstroomgordel in het plangebied. In ARCHIS en op de AMK staan geen archeologische vindplaatsen geregistreerd uit het plangebied.

Op basis van het bureauonderzoek kan de archeologische verwachting worden gespecificeerd. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt in 3 niveaus:
1. vindplaatsen op de Hagestein stroomgordel;
2. vindplaatsen op dieper gelegen stroomgordels;
3. overige vindplaatsen.

Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich een zandwinput, de zogenaamde Helsdinger Plas. Als gevolg van de aanleg van die plas zullen archeologische resten zijn verdwenen. In de zuidwesthoek ligt een zwembad. De verstoringsdiepte ten gevolge van de aanleg en van de funderingen is niet precies bekend. Ter plaatse van de zwembaden zelf zal de ondergrond in ieder geval tot grote diepte zijn verstoord. Dit geldt niet voor het parkeerterrein ten westen van het zwembad.

<u>Veldonderzoek</u>
De oostzijde van het plangebied bestaat uit een waterplas. In het zand afkomstig uit deze plas is scherfmateriaal aangetroffen uit de IJzertijd, Romeinse tijd en Vroege Middeleeuwen. Ter plaatse van deze plas zullen de archeologische resten zijn verstoord. Voor het overige deel van het

plangebied werd op basis van het bureauonderzoek verwacht dat afzettingen van de Hagestein stroomgordel aanwezig konden zijn dicht onder het maaiveld. Met name op de oeverwallen van deze stroomgordel kunnen bewoningssporen vanaf de Midden IJzertijd voorkomen. In de diepere ondergrond konden oudere stroomgordels aanwezig zijn. Op deze stroomgordels kunnen met name op de oeverwallen bewoningssporen vanaf het Mesolithicum voorkomen. Op basis van het bureauonderzoek werden tussen de Helsdinger Plas en de Monnikendreef de resten verwacht van een gebouwtje met een datering in het begin van de 19^{e} eeuw of ouder met mogelijk een relatie met het Monnikhof.

Uit het veldonderzoek blijkt dat er sprake is van een grote mate van verstoring van de bodem in het plangebied. Vooral het deel ten oosten van de Monnikendreef is tot grote diepte verstoord. Eventueel aanwezige archeologische waarden in dat deel van het plangebied zijn hierbij verloren gegaan. In het westelijke deel zijn onder de bouwvoor en onder een eventuele ophooglaag beddingafzettingen aangetroffen. De aanwezigheid van kleibrokken in de top van deze beddingafzettingen duidt erop dat deze verstoord zijn. In boringen 5 en 6 zijn onder de Beddingafzetting mogelijk geulafzettingen van een oudere stroomgordel aangetroffen. De top van deze afzettingen is door de jongere stroomgordel geërodeerd.
Boring 2 ter plaatse van het parkeerterrein bij het zwembad is afwijkend. In deze boring is onder het verstoord pakket een grijsbruine, stevige klei Aangetroffen. Deze wordt geïnterpreteerd als oude bouwvoor. Hieronder is het bodemprofiel intact. Het is echter niet duidelijk of sprake is van oever- op Beddingafzettingen, of van restgeul- op beddingafzetting. Ter plaatse van het gebouwtje is nu een tunneltje onder het fietspad door gegraven. Vermoedelijk zijn de fundamenten ervan bij de aanleg van het tunneltje verwijderd.
Op grond van het aantreffen van een mogelijke oude bouwvoor in boring 2 en het redelijke intacte profiel in deze boring wordt geadviseerd om bij bodemingrepen ter plaatse van het parkeerterrein voor het zwembad een karterend booronderzoek uit te voeren om zo eventueel aanwezige archeologische resten in kaart te brengen. Momenteel wordt een archeologisch vervolg onderzoek uitgevoerd. Tot die tijd wordt ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische resten een dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 2’ opgenomen.
Volledigheidshalve zij opgemerkt dat in iedergeval voor de vaststelling van het bestemmingsplan duidelijkheid zal moeten bestaan of er inderdaad archeologische resten aanwezig zijn die het behouden waard zijn.
Als uit het kaarterend booronderzoek blijkt dat in het betreffende deel van het plangebied inderdaad behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn, dient het plan zodanig te worden aangepast dat deze resten in de bodem kunnen worden behouden. Is behoud in de bodem niet mogelijk, dan zullen deze resten door middel van een definitief archeologisch onderzoek worden opgegraven. Deze informatie wordt vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan.

Voor het overige deel van het plangebied wordt op basis van de grote mate waarin het bodemprofiel verstoord is en op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten geen vervolgonderzoek aanbevolen.

4.9 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

Algemeen
Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen.

Relatie met het plangebied
Door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht is onderzocht of er zich in de omgeving van Helsdingen bedrijven bevinden die in hun bedrijfsuitvoering belemmerd kunnen worden als gevolg van de geplande woningbouw.
Onderzocht is of er zich in de omgeving van Het Slyk bedrijven bevinden die in hun bedrijfsuitvoering belemmerd kunnen worden als gevolg van de geplande woningbouw. Dit blijkt – mede gezien het feit dat sportcentrum Helsdingen zijn functie in de toekomst verliest – niet het geval.

5. PLANBESCHRIJVING

Op basis van de inventarisatie en analyse uit de voorgaande hoofdstukken zijn vanuit verschillende invalshoeken diverse doelstellingen en uitgangspunten te formuleren die in dit bestemmingsplan hun beslag krijgen. Vervolgens wordt de toekomstige situatie van Helsdingen beschreven, waarbij de in de inleiding benoemde stedenbouwkundige verkaveling en het daaruit voortvloeiende beeldkwaliteitplan als leidraad dient.

5.1 De stedenbouwkundige visie

Helsdingen dankt zijn naam aan de aanwezigheid van een historisch bewoonde kern die ooit is ontstaan in dit gebied. De Monnikendreef komt al voor op historische kaarten van midden 19^{e} eeuw. De aanwezigheid van de Monnikendreef met haar historische verwijzing maakt dan ook een belangrijk onderdeel uit van de stedenbouwkundige visie.
De eeuwenoude Monnikendreef vormt straks het decor en de intermediair tussen de Helsdingse Plas en de nieuwe woonbuurt Helsdingen. Met name de omvangrijke platanen aan de dreef met de daarachter gelegen plas en de te realiseren recreatiemogelijkheden bieden een enorme kwaliteit voor de nieuwe woonbuurt. De stedenbouwkundige opzet van de buurt speelt hier dan ook op in.
Binnen het plan wordt een tweede groene drager geïntroduceerd; de hoofdentree. Ten oosten daarvan staan luxe woningen aan groene gebogen straten. De westzijde wordt gekenmerkt door grotere complexen, waarin de bestaande schoolgebouwen naadloos worden opgenomen.

De aanwezige ruimtelijke kwaliteit wordt met name bepaald door de zware bomenlaan met platanen langs de Monnikendreef en de naastgelegen Helsdingse Plas. De nieuwe hoofdstructuur in het plangebied wordt bepaald door de gebogen laan waarop de aangrenzende woonstraten worden ontsloten. Zo zijn er twee stevige groene dragers in het woongebied.



Stedenbouwkundig concept, Urban Jazz, november 2007

5.2 Het verkavelingsplan

Hoofdstructuur
Het stedenbouwkundig verkavelingsplan Helsdingen vormt de basis voor het bestemmingsplan en gaat uit van maximaal 169 woningen, verdeeld in een drietal deelgebieden, te weten:

- Deelgebied A (rood omcirkeld), bestaande uit vrijstaande woningen en 2-kappers (maximaal 99 woningen);
- Deelgebied B (paars omcirkeld), bestaande uit rijwoningen (maximaal 28 woningen);
- Deelgebied C (blauw omcirkeld), bestaande uit appartementen, inclusief woonzorggroep (maximaal 43 woningen).



Stedenbouwkundig plan Helsdingen
Bron: Urban Jazz, november 2008

Helsdingen heeft een duidelijke hiërarchie in de vorm van een hoofdontsluiting met daaraan gekoppelde zijstraten. De hoofdontsluiting krijgt het karakter van een laan die vanaf de Helsdingse Achterweg en via de bestaande Uithoflaan wordt aangesloten op Het Slyk. Deze laan heeft een licht gebogen profiel en wordt begeleid met een bomenrij in de buitenbocht en statige bebouwing in de binnenbocht. Door de licht gebogen lijn ontstaat een wisselend en boeiend straatbeeld.

Deelgebied A

Aan de oostzijde van de hoofdontsluiting ligt een aantal lommerrijke woonstraten. Ook deze zijn licht gebogen en zijn allemaal gericht op de groene Monnikendreef en de daarachter gelegen Helsdingse Plas. Door deze opzet is de relatie en beleving vanuit de woonbuurt naar de parkzone optimaal en kan iedereen daarvan profiteren. De entree van de zijstraten wordt steeds gemarkeerd met een markante vrijstaande woning. De straten komen aan de oostzijde uit op wederom een lichtgebogen straatprofiel met 2-kappers gericht op de Monnikendreef.

De profielen worden gekenmerkt door een eenzijdige brede groene berm met verspreid staande bomen en aan de andere zijde langsparkeren met een trottoir. Tussen het fietspad Monnikendreef en de woonstraat worden voet-/fietspaden aangelegd. Er wordt een respectabele afstand gehouden tot aan de platanen, zodat de Monnikendreef als bomenlaan duidelijk herkenbaar blijft en het wortelstelsel van de oude bomen ongemoeid blijft. In dit kader is onderzoek gedaan door een boomtechnisch adviesbureau Van Jaarsveld/Van Scherpenzeel (Platanen Monnikendreef Vianen, nr. 7A041, 19 maart 2007).
Tussen bebouwing en kroonprojectie van de laan van platanen dient tenminste 5 meter te worden aangehouden.
De ontsluiting dient zodanig te worden ingericht dat geen gebruik wordt gemaakt van het leefgebied van de platanen.



De Monnikendreef met beeldbepalende platanen

Om de rand langs de Monnikendreef zo groen mogelijk te houden is ervoor gekozen om het parkeren op de openbare weg zoveel mogelijk te beperken. In verband hiermee heeft elke woning hier twee parkeerplaatsen op eigen terrein en is incidenteel parkeren in de straat mogelijk op een rabbatstrook die aan de woningzijde wordt aangelegd. De straat is breed genoeg zodat auto's en bedieningsverkeer (o.a. vuilnisauto's) elkaar kunnen passeren. Door de inrichting van dit profiel wordt het parkeren in de openbare ruimte ontmoedigd.

Deelgebied B

Ten westen van de hoofdontsluiting liggen de schoolgebouwen van de Wiekslag en het Oosterlicht College. Deze gebouwen liggen als solitaire gebouwen aan Het Slyk.

Op de hoek Uithoflaan/ Het Slyk wordt een cluster geschakelde rijwoningen gerealiseerd als een gesloten bouwblok. Door de positionering van de bouwstroken ontstaat een alzijdige oriëntatie en dus een representatieve gevel naar alle zijden. De woningen binnen het bouwblok hebben een breedte van 5,4 meter.
De Uithoflaan fungeert als hoofdontsluiting van de buurt en aangezien er bij het Oosterlicht College reeds aan één zijde wordt geparkeerd wordt is bewust gekozen om het parkeren t.b.v. het wonen niet direct vanaf de Uithoflaan te ontsluiten maar via een eigen parkeerstraat. Het parkeren geschiedt aan een doodlopende straat met eigen keermogelijkheid. Om enige afstand te creëren wordt de Uithoflaan begeleid met een groene berm met bomen. Het bestaande parkeerterrein aan de oostzijde van het Oosterlicht College wordt groen ingebed en met een aantal parkeerplaatsen uitgebreid.

Ook aan de noordzijde van basisschool de Wiekslag is ervoor gekozen om het parkeren t.b.v. het wonen via een eigen parkeerstraat te ontsluiten. Het parkeren geschiedt ook hier aan een doodlopende straat met eigen keermogelijkheid.

Deelgebied C
Op de hoek van Het Slyk en de Helsdingse Achterweg wordt een appartementencomplex gerealiseerd. Het gebouw is alzijdig georiënteerd (representatieve gevel naar alle zijden) en bestaat in de basis uit 3 volledige bouwlagen met een terugliggende vierde laag, een zogenaamde setback. Het is mogelijk om het zuidelijke bouwblok te verhogen met een bouwlaag; vier lagen met een terugliggende 5e laag (setback).
Het bebouwingsoppervlak van het gebouw, ook wel 'footprint' genoemd, en vorm van het complex is bewust zo gekozen zodat een geluidsluwe binnenzijde ontstaat. Parkeren t.b.v de appartementen geschiedt op maaiveld naast het gebouw. De parkeerplaatsen worden gecombineerd gebruikt als 'kiss & ridevoorziening' voor de basisschool. De fietsenstallingen worden verplaatst naar de groenstrook aan de oostzijde van het schoolgebouw.



3D-impressie van de beoogde herinrichting
Bron: Urban Jazz, november 2008

Het gegeven van de plas en het omliggende park als een gebied met een eigen identiteit biedt volop recreatiemogelijkheden. Het hekwerk van het voormalige zwembad zal op termijn gaan verdwijnen.

De bestaande retentievijver ten noorden van het Oosterlicht College wordt uitgebreid, zodat hierin het hemelwater van de nieuwe woonbuurt kan worden opgevangen.

Mobiliteittoets

Verkeersgeneratie door woningbouwproject Helsdingen
Om de (verkeers)effecten van de beoogde nieuwbouw op de omliggende wegen in beeld te brengen is met behulp van CROW-publicatie 256 (Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden) een prognose gemaakt voor de verkeersgeneratie in motorvoertuigbewegingen per gemiddelde werkdag (mvt/werkdagetmaal).
Daarbij wordt voor Vianen uitgegaan van stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk', wat zich in het rekenmodel in publicatie 256 vertaalt in de typering 'Centrum stedelijk overig en buiten centrum overig'. Dit levert de volgende aantallen op.

	Mvt/werkdagetmaal per woning	**Totaal mvt/werkdagetmaal**
99 woningen (vrijstaand en 2 kappers)	8,3 *	821
23 rijwoningen	7,5	173
43 appartementen (inclusief woonzorg)	4,2 **	177
Totaal		**1171**

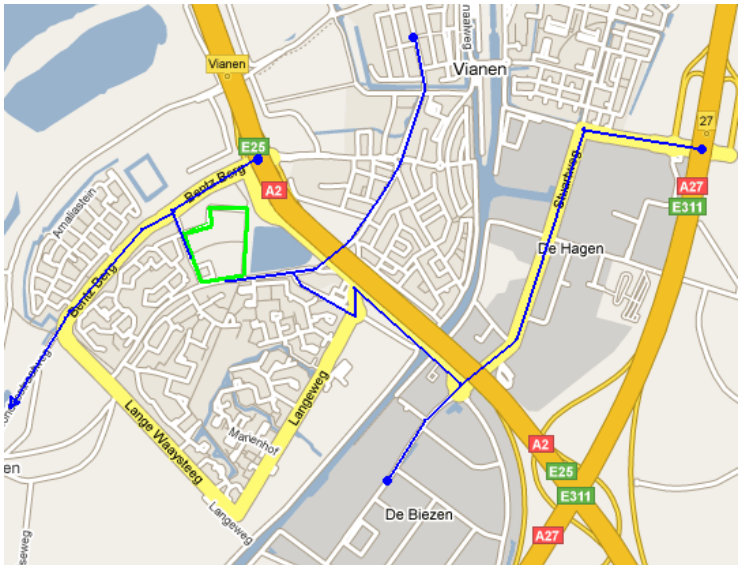
Bron: CROW publicatie 256, p.21

** gemiddelde tussen categorie "koop, vrijstaand" en "koop, twee-onder-een-kap"*
*** hierbij is het gemiddelde gehanteerd tussen de categorieën "koop, etage" en "huur, senioren", aangezien bij woonzorg-appartementen een relatief laag autobezit en autogebruik mag worden verwacht zoals bij seniorenwoningen.*

Uitgaande van een gangbare jaarlijkse groei van ca. 2% van het autobezit en autogebruik, levert dit voor 2020 een aantal van 1.485 mvt/werkdagetmaal op (totaal van beide rijrichtingen).

Effect op bestaande gebiedsontsluitingswegen
De wijk Helsdingen wordt aan de zuidkant ontsloten door de Helsdingse Achterweg en aan de westkant door Het Slijk. Het Slijk staat via de Bentz-Berg in verbinding met de oprit van de A2 en met de Lexmondsestraatweg (richting Lexmond en Gorinchem). Via de Helsdingse Achterweg en achtereenvolgends de Burg. Jhr. Hoeufftlaan is het centrum van Vianen te bereiken. Zowel de Helsdingse Achterweg als Het Slijk staat in verbinding met de Westelijke Parallelweg. Laatstgenoemde vormt een belangrijk ontsluiting naar de bedrijventerreinen en de oprit A27 (zie bijgaande figuur).
Gelet op bovenstaande wordt ervan uitgegaan dat het verkeer van en naar de wijk Helsdingen voor ca. 50% via de Helsdingse Achterweg en voor ca. 50%

via Het Slijk gebruik zal gaan maken. Dit levert voor beide wegen een extra verkeersintensiteit op van 743 mvt/werkdagetmaal.



Ontsluiting van het plangebied (groen) richting de A2, het centrum van Vianen, de A27, de bedrijventerreinen en richting Lexmond.

Voor beide wijkontsluitingswegen zijn recente verkeerstellingen (mei 2008) van de bestaande situatie beschikbaar. Hieruit blijkt dat de Helsdingse Achterweg (tussen Het Slijk en Ursulinenhof) gemiddeld 5.068 mvt/werkdagetmaal (totaal van beide richtingen) genereert. Voor Het Slijk (tussen Grondmolen en Helsdingse Achterweg) is dit gemiddeld 3.103 mvt/werkdagetmaal (totaal van beide richtingen).
Uitgaande van een autonome situatie (jaarlijkse groei van ca. 2%) en met planontwikkeling wordt op de Helsdingse Achterweg en Het Slijk uitgegaan van respectievelijk 7.170 en 4.678 mvt/werkdagetmaal (zie onderstaande tabel).

	Telling 2008	**Autonome groei (2%) tot 2020**	**Planontwik-keling**	**Autonome groei met planontwik-keling tot 2020**
Helsdingse Achterweg	5.068	6.427	743	7.170
Het Slijk	3.103	3.935	743	4.678

Verkeersintensiteiten (mvt/etmaal) Helsdingse Achterweg en Het Slijk

In het gemeentelijke verkeersveiligheidsplan zijn beide wegen gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg type C; met een intensiteit tussen 3.000 en 6.000 mvt/etmaal. De verkeersintensiteit op Het Slijk blijft in deze prognose met 4.678 mvt/werkdagetmaal nog steeds binnen deze aantallen.
De Helsdingse Achterweg zou met een intensiteit van 7.170 mvt/werkdagetmaal een gebiedsontsluitingsweg categorie B worden (tussen 5.000 en 10.000 mvt/etmaal). Gezien de huidige inrichting van de Helsdingse Achterweg wordt aangenomen dat dit geen problemen oplevert.
Langs de Helsdingse Achterweg zijn net als langs Het Slijk gescheiden fietspaden aanwezig waardoor de veiligheid van fietsers wordt gewaarborgd.
In het Verkeersveiligheidsplan van 2003 wordt geadviseerd om op de H. Achterweg aanvullende maatregelen te nemen in de vorm van een plateau op de kruising met de Monnikendreef. Deze is nog niet aangelegd, maar staat wel in de planning voor de komende jaren.

Het dubbele kruispunt (afrit A2 - Bentz-Berg - Westelijke Parallelweg - Pr. Bernhardstraat) is één van de drukste kruispunten in Vianen. Dit kruispunt wordt in 2010 heringericht, waardoor de capaciteit en de doorstroming op alle richtingen wordt verbeterd. Naar verwachting zal dan ook de extra intensiteit die door Helsdingen wordt gegenereerd, kunnen worden opgevangen.

Openbaar vervoer
Het plangebied van de wijk Helsdingen is gelegen nabij het busstation Lekbrug; een regionaal busstation van waaruit diverse regionale lijnen van en naar Utrecht rijden. Dit busstation bevindt zich op loopafstand ten noordoosten van het plangebied. Daarnaast rijdt buslijn 74 van Connexxion door dit gedeelte van Vianen, met haltes aan o.a. het Slijk en de Clarissenhof.

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

Langs de belangrijkste ontsluitingswegen in de omgeving, Het Slijk, Helsdingse Achterweg, Bentz-Berg, Westelijke Parallelweg en Burg. Jhr. Hoeufftlaan zijn vrijliggende fietspaden aanwezig. Langs de Clarissenhof liggen fietssuggestiestroken; deze worden echter in de eerste helft van 2009 omgezet in fietsstroken.

Bezonnningsstudie
Om inzicht te bieden in de te verwachten schaduweffecten van de nieuwe inrichting op de omgeving, en dan vooral het nieuwe gebouw op de hoek van de Helsdingse Achterweg en het Het Slijk, is een bezonningsstudie opgesteld. De hoogte, breedte, diepte en lengte van dit gebouw is op basis van het stedenbouwkundig plan voor Helsdingen in een 3D model vertaald. De schaduwwerking van het gebouw is voor verschillende periodes van het jaar (maart, juni en december) en verschillende tijdstippen op de dag (9 uur, 12 uur, 15 uur en 18 uur) in het model getoond. De resultaten van de bezonningsstudie zijn opgenomen in het document 'Bijlagen behorend bij de plantoelichting van het bestemmingsplan Helsdingen', dat separaat is toegevoegd.

Geconcludeerd wordt dat de schaduwwerking van de beoogde bebouwing nagenoeg geen effect heeft op de omliggende percelen. Alleen tijdens de ochtenden in en rond de maand december zal de slagschaduw over de voortuinen van een aantalwoningen aan Het Slijk vallen.
In de overige jaargetijden en tijdstippen beperkt de slagschaduw van de nieuwe bebouwing zich tot het 'eigen' perceel, danwel doorgaande wegen.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008" (SVBP2008), bindende afspraken met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)" van het Ministerie van VROM en "Op de digitale leest", standaard aanbevelingen voor de kaart en de planregels van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan, een uitgave van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting.
De SVBP2008 is een landelijke standaard en opvolger van de SVBP2006, en zal op 1 januari 2010 verplicht worden. De basis is gelegd in de nieuwe Wro, die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zullen wettelijk worden verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening.
Om de digitale plannen op een goede manier te implementeren, is besloten tot een overgangstermijn: een periode waarin digitale en analoge plannen beide gemaakt, vastgesteld en gebruikt mogen worden. De inwerkingtreding van de digitale paragraaf van de Wro (Ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening) is daarbij uitgesteld tot 1 januari 2010.

De overgangsperiode voor de digitale verplichtingen betekent niet dat er tot 1 januari 2010 geen plannen digitaal gemaakt en/of beschikbaar gesteld kunnen worden. Besloten is om het bestemmingsplan "Helsdingen" conform de landelijke RO-standaarden (2008) op te stellen en daarmee het plan 'klaar te maken' voor de digitale verplichting vanaf 1 januari 2010.

Samengevat zijn de volgende data van belang:
- vanaf 1 juli 2008 is de nieuwe Wro (exclusief digitale verplichting) van kracht;
- vanaf 1 januari 2010 is de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP2008) van kracht;
- vanaf 1 januari 2010 worden de digitale verplichtingen van kracht.

6.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Voor de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootschalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart en aan de hand van luchtfoto's. Straatnamen en huisnummers zijn op de kaart weergegeven.
De kaart is op een schaal van 1:1000 geplot.

In de legenda is in de verbeelding de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld) en de maand van ter inzage legging. Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

Hoewel het bestemmingsplan Helsdingen" een ontwikkelingsgericht plan is zijn wel (gedetailleerde) eindbestemmingen gebruikt om de beoogde stedenbouwkundige opzet (strokenmodel) mogelijk te maken. Binnen deze bestemmingen is middels bouwstroken bewust de nodige flexibiliteit gecreëerd om tot een optimaal plan met een hoogwaardige inrichting te komen. De in de bouwvlakken aangegeven maximale goot- en bouwhoogtes, alsmede het maximum aantal wooneenheden bepalen eveneens de ruimtelijke kaders en kunnen van de verbeelding (plankaart) worden afgelezen.

6.3 De planregels

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 gebruikt. De SVBP2008 zal in 2009 verplicht worden voorgeschreven via het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening en de Ministeriële regeling. In dit bestemmingsplan is daarop vooruitgelopen. De analoge verbeelding (plankaart en planregels) is opgesteld volgens het SVBP2008.

In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de 'Bestemmingregels' (artikelen) kennen een standaardopbouw met in het eerste lid de bestemmingsomschrijving, in het tweede lid de bouwregels (met eventuele ontheffingen) en in het derde lid de gebruiksregels (met eventuele ontheffingen).

6.4 Dubbelbestemming

In het plangebied komt een dubbelbestemming voor (Waarde-Archeologie 2). Om ook in de planregels van de onderliggende bestemming al duidelijk te maken dat er nog een dubbelbestemming geldt, is in de desbetreffende bestemmingsomschrijvingen telkens verwezen naar de dubbelbestemming. De regels van de dubbelbestemming hebben voorrang. Bouwen of aanleggen volgens de onderliggende bestemming is pas mogelijk als dat verenigbaar is met de waarden van de dubbelbestemming (zie ook artikel 9).

6.5 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2
Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij de SVBP2008 en de NIROV-uitgaven: "Op dezelfde (digitale) leest".

Artikel 3 Bedrijf
Omdat het plangebied in hoofdzaak is aan te merken als een "rustige woonomgeving", is voor de reeds aanwezige nutsvoorziening een zogenaamde maatbestemming opgenomen. Dit betekent dat de bestemming bedrijf een aanduiding 'nutsvoorziening' (nv) heeft gekregen.
In een rustige woonomgeving kan een nutsvoorziening derhalve niet zomaar worden vervangen door een ander bedrijf met werknemers, bevoorrading en bezoekers. Daarom is de vestiging van een ander bedrijf op de locatie van een nutsvoorziening uitgesloten.

Artikel 4 Gemengd
Op de hoek van de Helsdingseweg en Het Slijk is een gebouw voorzien met woonzorgeenheden en appartementen. Woonzorgeenheden zijn wooneenheden die dienen voor de huisvesting van bewoners die zijn aangewezen op zorg en/of gezondheidszorg en daartoe in groepsverband worden gehuisvest.
Binnen de bestemming Gemengd zijn de zorg en gestapelde woonfuncties vrij uitwisselbaar. Maar in totaal zijn niet meer eenheden toelaatbaar dan op de plankaart aangeduid als "maximum aantal wooneenheden".
Ter plaatse zijn gebouwen voorzien in 4 bouwlagen en aan de zuidkant van het bouwvlak in 5 bouwlagen. De bovenste bouwlagen moeten echter terugliggen achter de gevel (een zogenaamde set back). Daartoe is met scheidingslijnen aangegeven dat de bouwhoogte langs de randen lager moet zijn (9 meter of 12 meter in het zuidelijke gedeelte).

Langs de buitenkanten van het bouwvlak zijn geen achterkanten of blinde gevels toegestaan. Langs alle buitenzijden moeten de gebouwen een "voorkant" tonen (de zogenaamde alzijdige oriëntatie). Daartoe is een gevellijn aangeduid en is in de planregels bepaald dat de gebouwen op deze gevellijn moeten worden georiënteerd.

Artikel 5 Groen
Deze bestemming betreft gronden die in principe voor functioneel groen zijn bedoeld. Binnen deze bestemming zijn voet- en fietspaden, maar ook de ontsluiting van percelen en verhardingen toegestaan. De gronden mogen echter niet voor parkeren worden gebruikt.

De laanbomen langs de Monnikendreef genieten bescherming in deze bestemming. Ze zijn aangeduid als landschappelijke waarde en in de planregels is vastgelegd dat de laanbeplanting moet worden behouden en zonodig hersteld. Het is verboden om deze bomen te kappen anders dan in verband met ziekte of gevaar.

Langs de westzijde van de nieuwe ontsluitingsweg zijn laanbomen voorzien. Daartoe is in de bestemmingsomschrijving opgenomen dat de bestemming Groen mede is bestemd voor de ontwikkeling van laanbeplanting langs de hoofdontsluitingsweg.

In de bestemming is een mogelijkheid opgenomen voor kleinschalige evenementen zoals een buurtbarbecue of kinderspeeldag. Op hetzelfde stuk groen mag hooguit 3 keer per jaar een dergelijk evenement worden gehouden. Een evenement mag niet langer dan 1 dag duren.

Voor meerdaagse of grootschaliger evenementen (zoals bijvoorbeeld een kermis) is een ontheffing nodig.

In het groen zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een hoogte van maximaal 2 meter (hekwerken/straatmeubilair). Daarbij is rekening gehouden met het feit dat straatverlichting en bewegwijzering vergunningvrij zijn en ook voor speeltoestellen tot 3 meter geen bouwvergunning nodig is.

Artikel 6 Tuin

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

Artikel 7 Verkeer-Verblijfsgebied

Deze bestemming is gebruikt voor de (wijk)ontsluitingswegen die nadrukkelijk een verblijfsfunctie hebben. Straatmeubilair is ondermeer toegestaan.

In de bestemming is een mogelijkheid opgenomen voor kleinschalige evenementen zoals een buurtbarbecue of kinderspeeldag. Er mag hooguit 3 keer per jaar een dergelijk evenement worden gehouden. Een evenement mag niet langer dan 1 dag duren.
Voor meerdaagse of grootschaliger evenementen (zoals bijvoorbeeld een kermis) is een ontheffing nodig.

In de bestemming verkeer-verblijfsgebied zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een hoogte van maximaal 2 meter (hekwerken). Daarbij is rekening gehouden met het feit dat straatverlichting en bewegwijzering (verkeersgeleiding, verkeersregeling, wegaanduiding), bushokjes en afvalcontainers (maximaal 4 m² en 2 meter hoog) vergunningvrij zijn.

Artikel 8 Wonen

Binnen deze bestemming zijn alleen grondgebonden woningen toegestaan.

Om nog enige flexibiliteit bij de ontwikkeling van de bouwplannen te bieden is de wegen en groenstructuur op de plankaart vastgelegd, maar is nog geen verkaveling op perceelniveau aangegeven. De woonblokken hebben één groot bouwvlak. Om toch de nodige rechtszekerheid te geven is het maximum aantal woningen vastgelegd en de minimale-maximale bouwhoogte. Dit in combinatie met de regel dat het bij de woning behorende bouwperceel nooit voor meer dan 60% mag worden bebouwd, biedt voldoende rechtszekerheid ten aanzien van mogelijke bouwmassa's en de situering daarvan.

Bij vrijstaande woningen en twee-onder-één-kappers moet het hoofdgebouw aan één zijde van het perceel tenminste 1,5 meter van de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd. Dit om er voor te zorgen dat er tussen de hoofdgebouwen (in twee lagen met een kap) voldoende ruimte blijft.

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

De minimale en maximale goot- en bouwhoogte van de woningen (hoofdgebouwen) staan op de plankaart. In de bouwregels is bepaald dat de gebouwen met een kap moeten worden gebouwd. De kapvorm en dakhelling enz. worden in het kader van de welstand getoetst aan het beeldkwaliteitsplan. Bijgebouwen/aan- en uitbouwen kunnen naar keuze met of zonder kap worden gebouwd, maar als een kap is voorzien dient deze dezelfde dakhelling als de kap van het hoofdgebouw te hebben.

Erfbebouwingsregeling

Buiten het bouwvlak is per woning nog maximaal 60 m² aan bijgebouwen/aan- en uitbouwen toegestaan met dien verstande dat het bij de woning behorende bouwperceel voor niet meer dan 60% mag worden bebouwd.
Bijgebouwen moeten tenminste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden geplaatst. Op die wijze is verzekerd dat de straatwand niet helemaal volloopt met bebouwing.
De hoogte van bijgebouwen/aan- en uitbouwen is beperkt omdat deze tot aan de grens van het buurperceel kunnen worden gebouwd. Uitgegaan wordt van een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 meter en 4,5 meter. Middels een ontheffing kan een hogere kap op een bijgebouw worden gerealiseerd. Hierbij is wel bepaald dat de bouwhoogte tenminste 2 meter onder de nok van het hoofdgebouw moet blijven. Hierdoor is/blijft het bijgebouw duidelijk ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Tuin

Voor de bouwmogelijkheden aan en bij een woning is het bestemmingsplan van belang, maar ook het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb). In dit bestemmingsplan is daarom nauw aangesloten bij de systematiek van het Bblb. In hoofdlijnen komt die systematiek er op neer dat er aan de voorkant van de woning niet mag worden gebouwd, en dat er achter en naast de woning alleen mag worden gebouwd volgens de regels van het Bblb.
Ook in dit bestemmingsplan is die hoofdlijn het uitgangspunt. Aan de voorkant van de woning hebben de gronden de bestemming tuin gekregen en zijn er geen bouwmogelijkheden. Uitzondering hierop is een erfafscheiding of een ander bouwwerk lager dan 1 meter, alsmede erkers en overkappingen boven de voordeur.

Beroep en bedrijf aan huis

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

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

Artikel 9 Waarde-Archeologie 2

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor de gebieden waar hoge verwachtingen zijn van de aanwezigheid van archeologische waarden. Alvorens daar mag worden gebouwd of aangelegd is een archeologisch onderzoek nodig. 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.

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 11 Algemene bouwregels

Hier is een algemene regeling opgenomen die moet voorkomen dat de voorgeschreven goot-, bouwhoogtes en dakhellingen in de weg staan aan de realisering van bijzondere kapvormen. Daarmee is niet beoogd om welstandsaspecten te regelen. Wel is daarmee aangegeven dat de realisering van bijzondere kapvormen mogelijk moet zijn, als de bouwmassa (die met de voorgeschreven goot- en bouwhoogtes/dakhelling mogelijk is) maar niet teveel wordt opgerekt.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

In de planregels is een algemene gebruiksregel opgenomen in artikel 12. Deze bepaling is van toepassing op het gebruik binnen alle in het plan voorkomende bestemmingen. Daarnaast zijn ook in de verschillende bestemmingen specifieke gebruiksregels opgenomen.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

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

Artikel 14 Algemene ontheffingsregels

Ook voor de ontheffingsregels geldt dat in artikel 14 van de planregels een algemene ontheffingsregel is opgenomen en dat in de verschillende bestemmingen specifieke ontheffingsregels (van de bebouwingsregels en van de gebruiksregels) zijn opgenomen.

In de algemene ontheffingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering.

Artikel 15 Algemene procedureregels
Deze procedureregels moeten in acht worden genomen als gebruik wordt gemaakt van een binnenplanse ontheffingen. Omdat het bij een ontheffing om kleine afwijkingen gaat is een snelle procedure voorgeschreven. De inzage termijn bedraagt twee weken.

Artikel 16 Overige regels
In deze bepaling is opgenomen dat de bouwplannen wel moeten voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Indien niet aan de parkeernormen wordt voldaan kan de bouwvergunning worden afgewezen omdat daartoe onvoldoende ruimte is gereserveerd.

Artikel 17 Overgangsrecht
Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 18 Slotregel
Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Samen met het bestemmingsplan kunnen exploitatieplannen (ex. art. 6.12 Wro) vastgesteld worden. Op basis van het exploitatieplan worden (plan)kosten verhaald.
Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden bij een bestemmingsplan met enkel conserverende bestemmingen of wijzigingsbevoegdheden. Een exploitatieplan hoeft ook niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden.

Met dit bestemmingsplan is beoogd om woningbouw en een appartementencomplex in combinatie met gezondheidszorg op een herstructureringslocatie binnen de bebouwde kom van Vianen planologisch mogelijk te maken.
In dit kader is een kostenverhaalovereenkomst (anterieure overeenkomst) met een ontwikkelaar gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt welke ontwikkelingskosten voor rekening van de ontwikkelaar komen en welke kosten de gemeente voor haar rekening neemt.
Aangezien de gronden volledig in eigendom zijn bij de gemeente worden de kosten voor de gemeente, zoals de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de ambtelijke begeleiding, eventuele planschades, via de gronduitgifte worden verrekend.

Bovenstaande betekent dat bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening zijn diverse instanties benaderd om deel te nemen aan het zogenoemde vooroverleg, te weten:

- Bestuur Regio Utrecht;
- N.V. Nederlandse Gasunie Zoetermeer/Waddinxveen;
- Stedin B.V. (voorm. Eneco netbeheer);
- Rijkswaterstaat Dienst Utrecht;
- Ministerie van Defensie, DGW&T;
- KPN Telecom, vaste net straalverbindingen;
- Oasen N.V. (drinkwater);
- Veiligheidsregio Utrecht (VRU);
- Regiopolitie Utrecht, District Lekstroom;
- Provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen;
- Waterschap Rivierenland;
- Kamer van Koophandel Utrecht;
- VROM-Inspectie Regio Noord-West Overheden.

In totaal hebben 10 overlegpartners gereageerd. De reacties zijn in onderstaande samengevat en voorzien van een gemeentelijke toelichting.

1. N.V. Nederlandse Gasunie Zoetermeer / Waddinxveen, Postbus 19, 9700 MA Groningen

Samenvatting reactie
Overlegpartner heeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Standpunt college
Ter kennisgeving aangenomen.

2. KPN Vaste Net W&O BO RNO Straalverbindingen, Postbus 9107, 7300 HR Apeldoorn

Samenvatting reactie
Overlegpartner heeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Standpunt college
Ter kennisgeving aangenomen. De straalpaden lopen buiten het plangebied.

3. Bestuur Regio Utrecht, Postbus 14107, 3508 SE Utrecht

Samenvatting reactie
Overlegpartner heeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.
Het plan is passend binnen het Regionaal Structuurplan (RSP).

Standpunt college
Ter kennisgeving aangenomen.

4. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel

Samenvatting reactie
a.
Er is sprake van een overschot aan waterberging van 1.330 m^2 oppervlaktewater. Deze berging kan voor een ander plan worden ingezet. Als de gemeente dit wil, zal zij hiervoor een boekhouding moeten bijhouden.

b.
Op pagina 19 van de toelichting wordt het waterstructuurplan aangehaald. Dit is niet meer actueel. Het waterschap heeft het waterbeleid vastgelegd in de Strategienota 2006-2009.

c.
Een ontheffing op de Keur van het waterschap is vereist. De keurontheffing kan door de uitvoerende partij worden aangevraagd voordat de bouw daadwerkelijk begint. In het kader van de keurontheffing kunnen nadere technische eisen worden gesteld aan het plan.

Standpunt college
Ad a.
Ter kennisgeving aangenomen.

Ad b.
De toelichting is hierop aangepast.

Ad c.
Hier zal rekening mee gehouden worden.

5. Provincie Utrecht, Team Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkelingen, Postbus 80300, 3508 TH Utrecht

Samenvatting reactie
a.
In de plantoelichting wordt er vanuit gegaan dat de nieuwe ontwikkelingen goed kunnen worden ontsloten, maar wordt ook aangegeven dat er knelpunten kunnen ontstaan. Een scan en zonodig een mobiliteitstoets zou inzichtelijk moeten maken wat het plan oplevert aan extra verkeersbewegingen en wat de parkeerbehoefte is. Daarbij is van belang aan te geven in hoeverre de wegen in het gebied en de aangrenzende wegen het verkeer kunnen verwerken (met name voor wat betreft de aansluiting op de A2) en tevens de wijze waarop de aansluiting op het openbaar vervoer (haltes en lijnvoering) en aansluiting op het fietsroutenet is geregeld.

b.
Het plangebied ligt in de boringsvrije zone rond de drinkwaterwinning Vianen. De provincie verzoekt om opname van de boringsvrije zone op de plankaart (dubbelbestemming).
Om de afdichtende kleilaag te beschermen die boven het grondwaterpakket ligt waaruit het water wordt gewonnen, zijn activiteiten dieper dan 40 m onder maaiveld gebonden aan regels (Besluit boringen en funderingen van de provinciale Milieuverordening). Drinkwaterbedrijf Oasen heeft een vergunning aangevraagd voor een nieuwe waterwinning op een meer zuidelijk gelegen locatie. De provincie voert momenteel onderzoek uit naar de ligging van een boringsvrije zone rondom de nieuwe winning. Dat zou kunnen betekenen dat de huidige winlocatie en de huidige boringsvrije zone op termijn zullen worden opgeheven. Het is nu evenwel nog onduidelijk of het plangebied Helsdingen in de boringsvrije zone behorende bij de nieuwe winning zou komen te vallen.

Standpunt college
Ad a.
De toelichting is op dit aspect aangevuld. In de planregels is onder de algemene regels een regeling voor de boringsvrije zone opgenomen.

Ad b.
Oasen drinkwater heeft hier ook op gewezen in het kader van het vooroverleg (zie nummer 9). De toelichting is hierop aangepast. Het college acht een dubbelbestemming in dit kader overbodig, aangezien activiteiten dieper dan 40m onder maaiveld reeds gebonden zijn aan de regels van het Besluit boringen en funderingen van de provinciale Milieuverordening.

5. Stedin B.V. (voorm. Eneco netbeheer), Postbus 940, 3000 AX Rotterdam

Samenvatting reactie
Voor het plan Helsdingen beschikt overlegpartner over voldoende capaciteit om uit de bestaande transformatorstations te voeden door een nieuw aan te leggen laagspanningsnet.

Standpunt college
Ter kennisgeving aangenomen.

6. VRU Afdeling Pro-actie en Preventie, Postbus 3154, 3502 GD Utrecht

Samenvatting reactie
a.
De VRU vraagt aandacht voor de volgende punten:
Het is wenselijk om het plangebied in samenhang met het bestemmingsplan Kom Vianen te beoordelen op externe veiligheid.

b.
Bij verdere ontwikkeling van het plangebied dient de Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van de NVBR als uitgangspunt te

worden gehanteerd.
Ten tijde van de bouwfase dient de bluswatervoorziening en bereikbaarheid van hulpdiensten goed te zijn georganiseerd, met name vanwege de aanwezigheid van een tweetal kwetsbare objecten direct grenzend aan het plangebied (basisschool De Wiekslag en het Oosterlicht college).

Standpunt college

Ad a.
Alle bestemmingsplannen worden getoetst door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht. Zo ook op het gebied van externe veiligheid. Als vanzelfsprekend is er sprake van integrale toetsing.

Ad b.
Ten tijde van de bouwfase zal de Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van de NVBR als uitgangspunt worden gehanteerd en zal de bluswatervoorziening en bereikbaarheid van hulpdiensten goed worden georganiseerd.

8. Kamer van Koophandel Utrecht, Kroonstraat 50, 3511 RC Utrecht

Samenvatting reactie
a.
Overlegpartner adviseert om mogelijkheden voor overige bedrijfsmatige activiteiten aan huis (persoonlijke dienstverlening, ambachten e.d.) op te nemen.

b.
De Kamer van Koophandel stelt de volgende begripsomschrijving van beroep aan huis voor: "het in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied, waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft."
Voorts stelt de Kamer van Koophandel de volgende begripsomschrijving van bedrijf aan huis voor: "het in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen door middel van handwerk beroepsmatig verlenen van diensten of uitoefenen van ambachtelijke dan wel kleinschalige bedrijvigheid, waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft."

c.
Tenslotte adviseert de Kamer van Koophandel om beroepsmatige activiteiten direct zonder ontheffing toe te staan. Voor bedrijfsmatige activiteiten hanteert u ontheffing (pagina 15 en 16 regels) op basis van 7 criteria. Voor het eerste criterium verzoekt de Kamer van Koophandel om maximaal 30-50% van de vloeroppervlakte van de woning (hoofdgebouw, aan-, uitbouwen en bijgebouwen) te hanteren, met een maximum van 100 m^2.

Standpunt college
Ad a.
In de planregels is zowel een beroep als een bedrijf aan huis zonder ontheffing mogelijk gemaakt. Omdat op basis van deze regeling bedrijvigheid wordt mogelijk gemaakt temidden van een woonomgeving zijn daaraan strenge regels gebonden. Zo is de omvang beperkt tot 25% van de vloeroppervlakte tot een maximum van 100 m2. Bij een gemiddelde eengezinswoning van circa 120 m2 vloeroppervlakte mag dan 30 m2 voor een beroep of bedrijf aan huis worden aangewend. Gelet op de beperkte omvang van de woonkavels in het plangebied is dat geen onredelijke omvang. Bij grotere kavels en woningen zijn bovendien meer vierkante meters mogelijk. De regeling biedt voldoende mogelijkheden voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis. De woonomgeving heeft hier prioriteit, de bedrijvigheid moet zich daar naar schikken.

Om zoveel mogelijk duidelijkheid over de aard van de bedrijvigheid te geven is een Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis opgesteld. De daarin genoemde activiteiten zijn toelaatbaar. Met ontheffing kunnen ook bedrijfsactiviteiten aan huis worden toegestaan die daarin niet zijn genoemd of daarin zijn genoemd in een naast hogere categorie, maar die naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de rechtstreeks toelaatbare activiteiten. Persoonlijke dienstverlening zoals een nailstudio of beautysalon vallen onder de rechtstreeks toelaatbare bedrijfsactiviteiten aan huis.
Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze reactie aangevuld met een Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis.

Ad b.
De begripsomschrijvingen als opgenomen onder artikelen 1.14 en 1.15 van de planregels zijn gebaseerd op door de gemeenteraad vastgesteld beleid (Nota beroep & bedrijf aan huis, december 2001) en blijven als zodanig gehandhaafd.

Ad c.
Een woning mag wel degelijk zonder ontheffing worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis.
Verwezen wordt naar artikel 8.3 van de planregels.
De voorwaarden zijn evenals de begripsomschrijvingen gebaseerd op de Nota beroep & bedrijf aan huis en blijven als zodanig gehandhaafd.

9. OASEN Drinkwater, Postbus 122, 2800 AC GOUDA

Samenvatting reactie
Het plangebied is gelegen in een boringsvrije zone. Verzocht wordt om bijgevoegde overzichtskaart en tekst op te nemen in de plantoelichting.

Standpunt college
De toelichting is op dit aspect aangevuld. In de planregels is onder de algemene regels een regeling voor de boringsvrije zone opgenomen.

10. VROM-Inspectie Regio Noord-West Overheden, Postbus 1006, 2001 BA Haarlem

Samenvatting reactie
Overlegpartner heeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Standpunt college
Ter kennisgeving aangenomen.

8.2 Inspraakprocedure

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 7 januari tot en met 18 februari 2009 (6 weken) ter inzage gelegen.
In deze periode is door 17 insprekers een reactie ingediend. Deze inspraakreacties zijn in onderstaande samengevat en voorzien van een gemeentelijke toelichting.

1. Ursulinenhof 137, 4133 DE Vianen

Samenvatting reactie
Uit de Structuurvisie van de gemeente Vianen blijkt dat winkelcentrum Monnikenhof in ieder geval tot 2015 behouden blijft. Inspreker vraagt zich af wat er na 2015 met het winkelcentrum zal gebeuren?
Inspreker stelt dat toename van de woonfunctie bij Helsdingen ertoe zal leiden dat meer beroep zal worden gedaan op de winkels aan het Ursulinenhof en vraagt zich af of hier binnen de gemeente over nagedacht is. Voorts vraagt inspreker zich af of er planologische ontwikkelingen te verwachten zijn die druk kunnen leggen op de parkeermogelijkheden aan de Ursulinenhof.
In bestemmingsplan Helsdingen blijft de winkelfunctie onderbelicht. Inspreker zou graag de winkelfunctie opgenomen zien in dit bestemmingsplan. Volgens inspreker dreigt er een tweedeling tussen de west- en oostzijde van de rijksweg A2 qua wijkontwikkeling.
Meer winkels leiden tot een betere maatschappelijke ontwikkeling van de omliggende wijken waaronder Monnikenhof en Amaliastein, aldus inspreker.
Het is voor inspreker onvoldoende inzichtelijk in hoeverre de gemeente Vianen een integrale belangenafweging heeft toegepast bij het opstellen van bestemmingsplan Helsdingen en bestemmingsplan Kom Vianen.
Uit een zorgvuldige belangenafweging volgt dat genoemde bestemmingsplannen op elkaar aangepast dienen te worden. Inspreker verzoekt om een onderbouwing van het feit dat winkelcentrum Monnikenhof niet verder doorgetrokken wordt in de richting van Helsdingen.
Volgens inspreker zal de woonfunctie met dit bestemmingsplan de westzijde van de A2 gaan domineren wat weer zal kunnen leiden tot toenemende parkeeroverlast voor de overige delen van Vianen waar wel een winkelfunctie is opgenomen. Inspreker heeft ook op dit punt het gevoel dat gemeente Vianen geen evenwichtige belangenafweging heeft gemaakt.
Voor zover deze inspraakreactie ongegrond wordt verklaard verzoekt inspreker om onderhavige reactie mee te nemen bij de procedures van andere bestemmingsplannen binnen de kom van Vianen. Dit ter bevordering van een evenwichtige groei van Vianen zonder verkeersopstoppingen en parkeeroverlast.

Standpunt college
Er is geenszins sprake van plannen om de aanwezigheid van winkelcentrum Monnikenhof te beëindigen.
De locatie Helsdingen wordt in de Woonvisie genoemd als een locatie waar in de periode 2005-2009 ongeveer 77 tot 115 woningen gerealiseerd kunnen worden.
Inmiddels is dit aantal naar boven bijgesteld. Er is niet gekozen voor de winkelfunctie binnen het plangebied aangezien winkelcentrum Monnikenhof in de nabijheid van het plangebied gelegen is en ruimschoots aan de behoefte van toekomstige bewoners aldaar aan winkels voor dagelijkse boodschappen kan voldoen. Het is zelfs zo dat winkelcentrum Monnikenhof de impuls van extra klanten zeer goed kan gebruiken. Tegenwoordig zijn er meer consumenten nodig om een supermarkt draaiende te houden. Met de komst van de nieuwbouw binnen onderhavig plangebied kan de koopkrachtbinding worden behouden en zelfs worden verhoogd.
De parkeervoorzieningen bij winkelcentrum Monnikenhof zijn, zeker gezien het feit dat het in de directe nabijheid van het plangebied (op loop-/fietsafstand) is gelegen, ruimschoots voldoende. Bovendien kan men uitwijken naar de ruime parkeerplaats aan de Helsdingse Achterweg (aan de voorzijde van de appartementen aldaar).
Alles overziend is het college van mening dat het feit dat geen winkelfunctie is opgenomen in bestemmingsplan Helsdingen geen blijk geeft van een onvoldoende integrale en evenwichtige belangenafweging.

Conclusie:
Onderhavige inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Inspreker dient voorts apart te reageren op andere bestemmingsplannen. Het voorontwerpbestemmingsplan Kom Vianen zal naar verwachting begin mei de ter inzage worden gelegd.

2. Wendelaar 82, 4133 CG Vianen

Samenvatting reactie
Volgens inspreker wonen veel mensen in de leeftijd van 60+ in een eengezinswoning, terwijl zij graag naar een betaalbaar appartement zouden verhuizen. Inspreker is bang dat de gemeente maar aan de wensen van enkele mensen tegemoet komt met de bouw van het appartementsgebouw.

Standpunt college
Het appartementencomplex wordt deels ingericht met reguliere appartementen en deels met woonruimtes voor woonzorggroepen. De reguliere appartementen hebben een brede doelgroep.
Bovendien zijn alle te bouwen woningen levensloopbestendig.
Doorstroming is één van de speerpunten van het woonbeleid van gemeente Vianen. De gemeenteraad heeft in januari 2009 een rapport (over Woonservicezones) vastgesteld waardoor bij alle bouwplannen aandacht moet worden gegeven aan de huisvesting van senioren in de combinatie van Wonen met Welzijn en Zorg (WWZ). Juist in Helsdingen gaat dit spelen, waarbij overigens ten aanzien van het appartementengebouw de verdeling koop/huur nog bepaald moet worden.

Tenslotte is het plangebied gezien de nabijheid van diverse functies (winkels, openbaar vervoer en het toekomstige Multifunctioneel Centrum) erg geschikt voor senioren.

Conclusie:
Onderhavige inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

3. Helsdingse Achterweg 10B, 4133 NC Vianen

Samenvatting reactie
a.
Inspreker maakt bezwaar tegen de maximale bouwhoogte van 16 m van het zorgcentrum. Een dergelijk hoog en massief gebouw tegenover de woning van inspreker gaan ten koste van het vrije uitzicht vanuit de woonkamer.
b.
Voorts verwacht inspreker een daling van de waarde van het huis.

c.
Inspreker zou graag zien dat het gebouw of op een andere locatie geplaatst wordt, of wordt teruggebracht tot een voor inspreker acceptabele hoogte, te weten 3 bouwlagen.

Standpunt college
Ad a.
De maximale bouwhoogte van 16 meter geldt niet voor het gehele gebouw. Het grootste gedeelte van het gebouw heeft aan de zijde van de Helsdingse Achterweg een bouwhoogte van 13 meter (4 woonlagen) met een teruggelegen vijfde woonlaag. Hierdoor ontstaat een markant gebouw als afronding van het plan Helsdingen, dat tevens een relatie legt met de overige markante bebouwing in de directe omgeving, zoals het Oosterlicht College en op termijn het Multifunctionele Centrum.
Daarnaast fungeert het gebouw met een terugliggend hoogteaccent aan de (doorgaande) Helsdingse Achterweg als een belangrijk oriëntatiepunt binnen de wijk.

De afstand tussen de gevel van het toekomstige appartementencomplex en de gevel van de Helsdingse Achterweg 10B bedraagt 45 meter. Het profiel van de Helsdingse Achterweg wordt begeleid met bomen waardoor het profiel een groen karakter heeft, hetgeen een positief effect heeft op de beeldkwaliteit en het uitzicht.
Gezien de ruime afstand tussen de gevel van het toekomstige appartementencomplex en de woning met adres Helsdingse Achterweg 10B, is het college van mening dat het verlies aan uitzicht, voor zover direct van toepassing, aanvaardbaar is.

Ad b.
Het college verwacht dat geen waardevermindering zal optreden ten gevolge van onderhavig bestemmingsplan. Het college is van mening dat er sprake is van een goed stedenbouwkundig plan dat zal leiden tot verbetering van de woonomgeving. Indien inspreker alsnog van mening is dat

waardevermindering optreedt, dan kan inspreker beroep doen op de planschaderegeling.

Ad c.
Het college is van mening dat de huidige locatie, aan het knooppunt van de wegen Helsdingse Achterweg en Het Slijk en nabij de nodige functies als winkels en een bushalte, de beste optie is binnen het plangebied. Ook gezien de verhouding van de bouwhoogte tot de breedte van het profiel tussen de gevel van het appartementen-complex en de Helsdingse Achterweg, te weten 45 meter, acht het college de huidige ligging acceptabel.
Zeker gezien de grote afstand tussen de gevel van het appartementencomplex en de gevel van Helsdingse Achterweg 10B.

Conclusie:
Onderhavige inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

4. Uithoflaan 5 4133 GZ Vianen

Samenvatting reactie
Inspreker maakt bezwaar tegen de wegenstructuur zolang de handhaving van de huidige adressering van de woning van inspreker niet is gegarandeerd.

Standpunt college
De huidige adressering Uithoflaan 5 zal niet wijzigen als gevolg van de wegenstructuur van Helsdingen en is aldus gegarandeerd.

Conclusie:
Onderhavige inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

5. Monnikendreef 4, 4133 NA Vianen

Samenvatting reactie
Inspreker maakt bezwaar tegen de wegenstructuur zolang de handhaving van de toegang voor het autoverkeer van en naar de in- en uitrit van Monnikendreef 4 niet is zeker gesteld.

Standpunt college
De toegang voor het autoverkeer van en naar de in- en uitrit van Monnikendreef 4 blijft gehandhaafd binnen de wegenstructuur en is aldus zeker gesteld.

Conclusie:
Onderhavige inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

6. Helsdingse Achterweg 10B, 4133 NC Vianen

Samenvatting reactie

a.
Inspreker tekent bezwaar aan tegen de situering van het appartementencomplex. Inspreker heeft er geen bezwaar tegen als het appartementencomplex dieper in het plangebied wordt gerealiseerd. Hoogbouw nabij de kruising is volgens inspreker lelijk en verstoort het karakter van de villalaan dramatisch.

b.
Inspreker vreest voor de waarvermindering van zijn woning.

c.
De geopperde oplossing van bomen voor het complex is voor inspreker geen optie omdat de bomen 's winters geen blad dragen en de bovenste lagen van het gebouw niet aan het zicht onttrekken.

Standpunt college

Ad a.
Het college is van mening dat de huidige locatie, aan het knooppunt van de wegen Helsdingse Achterweg en Het Slijk en nabij de nodige functies als winkels en een bushalte, de beste optie is binnen het plangebied. Ook gezien de verhouding van de bouwhoogte tot de breedte van het profiel tussen de gevel van het appartementen-complex en de Helsdingse Achterweg, te weten 45 meter, acht het college de huidige ligging acceptabel.
Zeker gezien de grote afstand tussen de gevel van het appartemen-tencomplex en de gevel van Helsdingse Achterweg 12A.
Het karakter van de villalaan blijft onveranderd in vergelijking met de huidige situatie. Niet voor niets is een beeldkwaliteitplan opgesteld waarin de beeldkwaliteit van een appartementencomplex wordt voorgesteld dat past in het laankarakter. Het karakter van de villalaan wordt verbeterd nu sportcomplex Helsdingen wordt gesloopt en nieuwbouw wordt ingepast. De laanbeplanting die de weg een groen karakter geeft, blijft voorts gehandhaafd.

Ad b.
Het college verwacht dat geen waardevermindering zal optreden ten gevolge van onderhavig bestemmingsplan. Het college is van mening dat er sprake is van een goed stedenbouwkundig plan dat zal leiden tot verbetering van de woonomgeving. Indien inspreker alsnog van mening is dat waardevermindering optreedt, dan kan inspreker zicht beroepen op de planschaderegeling.

Ad c.
Het brede profiel en het groene karakter van de Helsdingse Achterweg blijft gehandhaafd. Het feit dat de bomen 's winters geen blad dragen doet daar niets aan af.

<u>Conclusie:</u>
Onderhavige inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

7. Rietkamp 28, 4133 CT Vianen

Samenvatting reactie

a.
Volgens inspreker wordt het appartementencomplex te massief en neemt het licht weg.

b.
Daarnaast zal de geluidbelasting toenemen en zal de kruising onoverzichtelijker worden, aldus inspreker.

c.
Volgens inspreker zal het gebouw het gezicht van de wijk bederven en is het onbegrijpelijk dat de gemeente Vianen een dergelijk gebouw wenst.

Standpunt college

Ad a.
In de basis is sprake van respectievelijk 3 en 4 woonlagen (resp. Het Slijk en Helsdingse Achterweg) met een 5-laags accent op de hoek. De hogere lagen zijn terugliggend, waardoor de hoogte en de massa van het gebouw minder zwaar overkomen.
Gezien de ruime afstand tussen de gevel van het toekomstige appartementencomplex en de woning met adres Rietkamp 28, is het college van mening dat het verlies aan uitzicht, voor zover direct van toepassing, aanvaardbaar is.
Het college verwijst voorts naar de bezonningsstudie waaruit blijkt dat inspreker in het geheel geen last zal hebben van schaduwinval door het appartementencomplex.

Ad b.
Uit onderzoek op basis van berekeningen blijkt dat de totale geluidsbelasting over het algemeen iets afneemt, ten gevolge van een betere afscherming van de A2. Voor de woning Rietkamp 28 is een toename van geluidbelasting in het geheel niet aan de orde. Insprekers worden kortheidshalve verwezen naar de berekeningen die als bijlage bij de toelichting zijn gevoegd.
De kruising Helsdingse Achterweg - Het Slijk zal niet onoverzichtelijker worden. De intensiteit van het verkeer zal wel toenemen, maar niet in buitensporige mate. De Helsdingse Achterweg en Het Slijk kunnen dat met de huidige inrichting goed verwerken. Voorts komt het appartementencomplex niet dusdanig dicht bij de weg te liggen dat dit het uitzicht op de kruising drastisch beïnvloedt. Bovendien is de oostelijke tak van de Helsdingse Achterweg met haaientanden aangesloten. Verkeer dat hier vandaan komt, moet voor de kruising af remmen om te kijken of er van één van beide kanten verkeer komt.

Ad c.
Het karakter van de wijk Monnikenhof blijft onveranderd in vergelijking met de huidige situatie. Zeker niet nu sportcomplex Helsdingen gesloopt wordt en het parkeerterrein op de hoek van Het Slijk en Helsdingse Achterweg verdwijnt. Ook het groene karakter van de wijk, waarbij het college vooral doelt op de laanbeplanting aan de Helsdingse Achterweg, blijft gehandhaafd.

Hoewel de wijk vooral bestaat uit grondgebonden woningen zijn er incidenteel reeds gestapelde woningen aanwezig. Het college verwijst naar de appartementengebouwen aan de Benedictushof en Ursulinenhof ten zuiden van het plangebied.

Conclusie:
Onderhavige inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

8. Rietkamp 30, 4133 CT Vianen

Samenvatting reactie
a.
Insprekers zijn bewoners van een pand tegenover het plangebied en zijn bezorgd over eventuele bodemvervuiling die volgens insprekers door bemaling zou kunnen ontstaan als gevolg waarvan insprekers schade zouden kunnen oplopen.

b.
Daarnaast stellen insprekers dat er waardevermindering van het pand ontstaat, omdat het vrije uitzicht aan de achterzijde verdwijnt, aldus insprekers.

c.
Tenslotte zal volgens insprekers een deel van de privacy wegvallen door de hoogte van het appartementencomplex.

Standpunt college
Ad a.
Dit punt van bezwaar berust op een hypothese en is planologisch niet relevant.
In geval van bodemvervuiling is de vervuiler aansprakelijk voor de kosten van sanering.

Ad b.
Het college verwacht dat geen waardevermindering zal optreden ten gevolge van onderhavig bestemmingsplan. Het college is van mening dat er sprake is van een goed stedenbouwkundig plan dat zal leiden tot verbetering van de woonomgeving. Indien insprekers alsnog van mening zijn dat waardevermindering optreedt, dan kunnen zij zich beroepen op de planschaderegeling.

Ad c.
De maximale bouwhoogte van 16 m geldt niet voor het gehele gebouw. Het grootste gedeelte van het gebouw heeft aan de zuidzijde een bouwhoogte van 13 meter met een teruggelegen 5e woonlaag.
In de basis is aan de zijde van de Helsdingse Achterweg sprake van 4 woonlagen. De teruggelegen 5e laag zorgt ervoor dat de hoogte en de massa van het gebouw minder zwaar overkomt.

Het groene profiel tussen de gevel van het toekomstige appartementencomplex en de woningen aan de Helsdingse Achterweg is 45 meter breed.
Gezien de ruime afstand tussen de gevel van het toekomstige appartementencomplex en de woning met adres Rietkamp 30, is het college van mening dat het verlies aan uitzicht en privacy, voor zover direct van toepassing, aanvaardbaar is.

Conclusie:
Onderhavige inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

9. Helsdingse Achterweg 12B, 4133 NC Vianen

Samenvatting reactie
Inspreker verwijst naar de reactie van de familie Van Spanje (nummer 14) en sluit zich aan bij de standpunten onder c., d., e. en f.
Inspreker staat voorts volledig achter de andere standpunten van de buren van inspreker en hoopt dat alle partijen tot een goede oplossing komen.

Standpunt college
Verwezen wordt naar het standpunt van het college op de reactie van de familie Van Spanje, onder nummer 14.

Conclusie:
Onderhavige inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

10. Helsdingse Achterweg 10, 4133 NC Vianen

Samenvatting reactie
Inspreker woont tegenover het plangebied ter hoogte van het geplande appartementencomplex en zou het fijn vinden als er bijvoorbeeld rijtjeshuizen of twee-onder-één-kappers komen in plaats van een flat.
Inspreker vreest voor verlies van lichtinval, toename van verkeer en verlies van uitzicht en privacy.

Standpunt college
Gezien de behoefte aan zorgwoningen en appartementen in het algemeen, heeft de raad van de gemeente Vianen bewust gekozen voor een dergelijk complex. Rijtjeshuizen en twee-onder-één-kappers zijn in voldoende mate reeds aanwezig en voorzien in het voorliggende bestemmingsplan.
Wanneer inspreker van mening is dat het appartementencomplex elders gesitueerd dient te worden, stelt het college zich op het standpunt dat de huidige locatie, aan het knooppunt van de wegen Helsdingse Achterweg en Het Slijk en nabij de nodige functies als winkels en een bushalte, de beste optie is binnen het plangebied. Ook gezien de verhouding van de bouwhoogte tot de breedte van het profiel tussen de gevel van het appartementencomplex en de Helsdingse Achterweg, te weten 45 meter, acht het college de huidige ligging acceptabel.

Zeker gezien de grote afstand tussen de gevel van het appartementencomplex en de gevel van Helsdingse Achterweg 10.

Het college verwijst naar de bezonningsstudie waaruit blijkt dat inspreker in het geheel geen last zal hebben van schaduw en verminderde lichtinval door het appartementencomplex.

Er zal inderdaad een toename van het aantal verkeersbewegingen plaatsvinden, maar dit leidt niet tot een onacceptabele intensiteit. Zowel de Helsdingse Achterweg, als Het Slijk kunnen met de huidige inrichting de verwachte verkeersintensiteit goed verwerken.

De maximale bouwhoogte van 16 m geldt niet voor het gehele gebouw. Het grootste gedeelte van het gebouw heeft aan de zijde van de Helsdingse Achterweg een maximale bouwhoogte van 13 meter.
In de basis is sprake van 4 woonlagen. De hogere 5e laag is terugliggend, waardoor de hoogte en de massa van het gebouw minder zwaar overkomt. Het groene profiel tussen de gevel van het toekomstige appartementencomplex en de Helsdingse Achterweg is 45 meter breed. Gezien de ruime afstand tussen de gevel van het toekomstige appartementencomplex en de woning met adres Helsdingse Achterweg 10, is het college van mening dat het verlies aan uitzicht en privacy aanvaardbaar is.

<u>Conclusie:</u>
Onderhavige inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

11. Helsdingse Achterweg 8, 4133 NC Vianen

Samenvatting reactie
a.
Insprekers schetsen de situatie van het plangebied 48 jaar geleden (Buurtgemeenschap Helsdingen) en stellen dat het voor hen onacceptabel is om tegen hoogbouw aan te kijken. Insprekers vrezen voor schending van de privacy.
Volgens insprekers is er reeds sprake van een hoogteaccent, te weten het Oosterlicht college.

b.
Insprekers vragen zich af of het college zich ervan bewust is dat er een fysiotherapiepraktijk en een tandartspraktijk gevestigd zijn aan Het Slijk. Volgens insprekers zijn er te weinig parkeerplaatsen voorzien voor de hoogbouw, de Wiekslag, de fysiotherapiepraktijk, de tandarts en halende en brengende ouders.

c.
Insprekers verwijzen naar de hoogbouw aan de Benedictushof met een bomenrij richting Put en verzoeken om verplaatsing van de hoogbouw in Helsdingen naar de Monnikendreef, eveneens met een bestaande bomenrij richting Put.

Voorts stellen insprekers voor om de inbreiding achter de Monnikendreef in te richten met twee-onder-één-kappers of vrijstaande woningen aan de Helsdingse Achterweg en Het Slijk. Voor de ontsluiting van het plangebied stellen insprekers voor om twee smalle wegen aan te leggen van en naar het parkeerterrein achter de vrijstaande huizen, tussen de Wiekslag en het laatste huis.
Insprekers stellen zich op het standpunt dat hoogbouw in buurgemeenschap Helsdingen voor hen onacceptabel is en sluiten zich aan bij de reactie van de familie Van Spanje (nummer 14).

Standpunt college
Ad a.
De maximale bouwhoogte van 16 m geldt niet voor het gehele gebouw. Het grootste gedeelte van het gebouw heeft aan de zijde van de Helsdingse Achterweg een maximale bouwhoogte van 13 meter.
In de basis is sprake van 4 woonlagen. De hogere 5e laag is terugliggend, waardoor de massa van het gebouw minder zwaar overkomt.
Het groene profiel tussen de gevel van het toekomstige appartementencomplex en de Helsdingse Achterweg is 45 meter breed. Gezien de ruime afstand tussen de gevel van het toekomstige appartementencomplex en de woning met adres Helsdingse Achterweg 8, is het college van mening dat het verlies aan uitzicht en privacy aanvaardbaar is.
Het gaat het college tenslotte niet om een hoogteaccent op zich, maar ook om de functies en het soort woningen die in dit gebouw zijn voorzien. Daar is behoefte aan binnen de gemeente Vianen. Het Oosterlicht college voorziet in een andere behoefte.

Ad b.
De parkeerplaatsen zijn bedoeld voor het appartementencomplex en basisschool De Wiekslag. Er is uitgegaan van de situatie dat het parkeerterrein dubbel gebruikt zal worden. Overdag met name door de werknemers van de school en als kiss- & ridevoorziening door de ouders van de schoolgaande kinderen en 's avonds vooral door de bewoners van de appartementen.
Iedere functie dient in de eigen parkeerbehoefte te voorzien, zo ook de fysiotherapiepraktijk en de tandartspraktijk aan Het Slijk. Deze functies vallen bovendien buiten het plangebied en zijn dan ook niet meegenomen bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen.

Ad c.
Het college is van mening dat de huidige locatie, aan het knooppunt van de wegen Helsdingse Achterweg en Het Slijk en nabij de nodige functies als winkels en een bushalte, de beste optie is binnen het plangebied. Ook gezien de verhouding van de bouwhoogte tot de breedte van het profiel tussen de gevel van het appartementencomplex en de Helsdingse Achterweg, te weten 45 meter, acht het college de huidige ligging acceptabel.

<u>Conclusie:</u>
Onderhavige inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

12. Het Slijk 2, 4133 EA Vianen

Samenvatting reactie

1.
Inspreker vindt de functie van het appartementencomplex niet duidelijk en vraagt zich af om hoeveel appartementen het gaat, daarbij verwijzend naar tegenstrijdige informatie, onder anderen uit de krant.

2.
Voorts is het inspreker niet duidelijk waarom gekozen is voor vijf woonlagen, in plaats van vier woonlagen, waarvan de bovenste terugliggend is. Inspreker stelt dat er ontheffing verleend is voor een maximale bouwhoogte van 17,6 meter, exclusief liftkoker en constateert dat een dergelijke ontheffing niet bijgevoegd is bij de stukken.

3.
Het is inspreker onduidelijk hoeveel parkeerplaatsen ten behoeve van het appartementencomplex en de school worden gerealiseerd.

4.
Inspreker stelt dat de parkeerplaatsen een maximale hoogte van 9, respectievelijk 9,9 meter mogen bedragen en vraagt zich af hoe hoog een eventuele toekomstige parkeergarage mag zijn.

5.
Inspreker stelt dat indien er ontheffing is verleend voor de bouw van het appartementencomplex, archeologisch onderzoek, een deskundigenadvies en de ontheffing zelf niet bijgevoegd zijn bij de stukken.

6.
Het appartementencomplex valt volgens inspreker uit de toon in de bestaande wijk en doorbreekt daarmee het karakter en de structuur van de wijk, wat leidt tot waardedaling van de woningen in het gebied rond de hoek Helsdingse Achterweg – Het Slijk. Inspreker is van mening dat de logische verbinding tussen het plangebied en de bestaande wijk wordt verbroken en constateert dat de bestaande woningen geïsoleerd en ingeklemd komen te liggen tussen de A2 en het appartementencomplex en de scholen.

7.
Inspreker stelt dat een toename van het aantal verkeersbewegingen onvermijdelijk is met de realisatie van het appartementencomplex met parkeerplaats en stelt dat de parkeerplaats aan de doorgaande weg kan leiden tot gevaarlijke verkeerssituaties. Een verkeersonderzoek is noodzakelijk aangezien Het Slijk geen type C weg (3.000 tot 6.000 bewegingen per dag) zal blijven, aldus inspreker.

8.
De verwachtte toename van geluidsoverlast is een bijzonder punt van zorg volgens inspreker. Onduidelijk voor inspreker is of de door de Milieudienst voorgestelde te nemen maatregelen zijn voorzien en of deze ook van toepassing zijn op de bestaande omringende woningen.

9.
De ‘quick scan’ geeft maar beperkt uitsluitsel, omdat niet alles goed is onderzocht, aldus inspreker. Men zou kunnen concluderen dat in het plangebied mag worden gebouwd, omdat voor de aangetroffen diersoorten geen ontheffing dient te worden verleend. Inspreker is van mening dat het onderzoek inmiddels oud is en dat sindsdien nieuwe beschermde plant- en diersoorten zich binnen het plangebied hebben gehuisvest. Volgens inspreker verdient het aanbeveling om een nieuw en uitgebreider onderzoek te doen naar de actuele stand van zaken. Het resultaat dient volgens inspreker te worden meegewogen bij de besluitvorming.

10.
Inspreker verwijst naar het volgens hem onvolledige rapport over de huisvesting van vleermuizen in het sportcomplex en is van mening dat nader onderzoek plaats dient te vinden.

11.
Inspreker verzoekt om heroverweging aangaande de bouw van een appartementencomplex op de hoek Helsdingse Achterweg – Het Slijk. Volgens inspreker zullen veel van de bezwaren worden weggenomen wanneer het appartementencomplex gepositioneerd zal worden tussen het Oosterlicht college en basisschool De Wiekslag, dan wel langs de Monnikendreef of de Uithoflaan.

Standpunt college
Ad 1.
In het bestemmingsplan zijn op deze locatie 42 wooneenheden mogelijk gemaakt. De bestemmingsregeling is bedoeld voor een combinatie van reguliere woningen en zorgwoningen. Zorgwoningen passen echter niet altijd in een reguliere woonbestemming, bijvoorbeeld als daar collectieve voorzieningen bij nodig zijn zoals een gezamenlijke huiskamer of een ruimte voor de begeleiding. Om dat te ondervangen is een bredere bestemming gehanteerd. Binnen deze bestemming Gemengd is wonen toegestaan en gezondheidszorg, zorg en/of welzijn. Voor deze categorieën is gebruik gemaakt van de landelijke standaard voor bestemmingsplannen (SVBP2008). De categorieën gezondheiszorg, zorg en/of welzijn sluiten het beste aan bij de beoogde combinatie van wonen en zorgwoningen en ook voor het overige in deze omgeving als passend aan te merken. De regeling geeft voldoende duidelijkheid over de functies die daarbinnen toelaatbaar zijn.

Ad 2.
De toelichting is inderdaad tegenstrijdig op dit punt. De zin “Op de hoek van Het Slyk en de Helsdingse Achterweg wordt een appartementencomplex gerealiseerd met 4 woonlagen.” wordt aangepast. Voor het overige wordt kortheidshalve verwezen naar de toelichting waarin de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de bouwmassa’s van het complex zijn beschreven. De bouwmogelijkheid met een maximale bouwhoogte van 16 meter wordt met het onderhavige bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Gezien de grootte van de ontwikkeling heeft de gemeenteraad van Vianen gekozen voor het opstellen van een geheel nieuw bestemmingsplan, in plaats van de

mogelijkheid dat het college ontheffing verleent van het nu geldende bestemmingsplan. Het is dus of het één, of het ander.

Ad 3.
Bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundige plan is onderzocht welke parkeernormen van toepassing zijn voor de omliggende functies, te weten basisschool De Wiekslag en appartementen-complex Helsdingen, gebaseerd op de CROW-normen. Voor appartementen geldt: 1,8 pp/woning. Voor zorgappartementen gelden lagere normen. De Wiekslag geeft aan dat 6 à 11 parkeerplaatsen nodig zijn. Overdag worden de parkeerplaatsen namelijk met name door personeel van De Wiekslag en als kiss- & ridevoorziening gebruikt, 's avonds vooral door de bewoners van de appartementen.
In verband hiermee zijn 67 parkeerplaatsen toereikend geacht. In verband met mogelijk dubbelgebruik is een parkeerbalans opgesteld.

Ad 4.
De bouwhoogte van 9 meter waar inspreker aan refereert is aangepeild op het bouwvlak van het appartementencomplex en geldt niet voor de parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen hebben geen bouwvlak.
Binnen de aanduiding parkeerterrein mogen derhalve alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter (zie artikel 7 lid 2 van de planregels).
Op basis van het bestemmingsplan kan aldus geen parkeergarage opgericht worden. Hier zijn ook geen plannen voor.

Ad 5.
De belangrijkste verplichting ingevolge de Wet op de archeologische monumentenzorg (1 september 2007) is dat de gemeenteraad bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.
De dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 is naar aanleiding van de gemeentelijke Archeologische verwachtings- en beleidskaart opgenomen.
Voor overige achtergrondinformatie wordt inspreker kortheidshalve verwezen naar paragrafen 3.4 en 4.8 van de plantoelichting.
Op grond van de regels gekoppeld aan de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 is ontheffing, en/of aanlegvergunning vereist voor bepaalde werkzaamheden (zie artikel 9.3 en 9.4 van de planregels).
Aangezien het bestemmingsplan nog niet in werking is getreden, is er ook nog geen sprake van de mogelijkheid tot een verzoek om ontheffing of een aanvraag voor aanlegvergunning. Een archeologisch onderzoek en deskundigenadvies in dat kader zijn ook nog niet uitgevoerd.

Ad 6.
Het karakter van de wijk Monnikenhof blijft onveranderd in vergelijking met de huidige situatie. Zeker niet nu sportcomplex Helsdingen gesloopt wordt. Ook het groene karakter van de wijk blijft onveranderd.
Hoewel de wijk Monnikenhof vooral bestaat uit grondgebonden woningen zijn er incidenteel reeds gestapelde woningen aanwezig. Het college verwijst naar de appartementengebouwen aan de Benedictushof en Ursulinenhof ten zuiden van het plangebied.
De stedenbouwkundige lay-out van het plangebied gaat uit van een goede aansluiting van routes voor auto- en langzaam verkeer. In die zin is er zelfs

sprake van een verbetering in plaats van een verslechtering en is er derhalve geen sprake van verbroken verbindingen en geïsoleerde en ingeklemde ligging.
Het college verwacht dat geen waardevermindering zal optreden ten gevolge van onderhavig bestemmingsplan. Het college is van mening dat er sprake is van een goed stedenbouwkundig plan dat zal leiden tot verbetering van de woonomgeving. Indien inspreker alsnog van mening is dat waardevermindering optreedt, dan kan inspreker zich beroepen op de planschaderegeling.

Ad 7.
Er zal inderdaad een toename van het aantal verkeersbewegingen plaatsvinden, maar dit leidt niet tot een onacceptabele intensiteit. Zowel de Helsdingse Achterweg, als Het Slijk kunnen met de huidige inrichting de verwachte verkeersintensiteit goed verwerken.
De ongelijkwaardige aansluiting (inritconstructie) van de parkeerplaats op de kruisende weg wordt gehandhaafd. Uitrijdend verkeer is verplicht al het verkeer (ook voetgangers) op de kruisende weg te laten voorgaan. Gevaarlijke verkeersituaties worden daarmee voorkomen.
De toelichting is aangevuld met een onderzoek naar de toename van de verkeersbewegingen uitgaande van de verkeersbewegingen van de nieuwe bewoners in plangebied Helsdingen. Uit dit onderzoek blijkt dat Het Slijk wel degelijk blijft voldoen aan de eisen van een type C weg. Het college volstaat kortheidshalve met een verwijzing naar dit onderzoek.

Ad 8.
Uit onderzoek op basis van berekeningen blijkt dat de totale geluidsbelasting over het algemeen iets afneemt, ten gevolge van een betere afscherming van de A2.
De effecten per weg zijn verschillend, waarbij wordt opgemerkt dat in het betreffende geluidsonderzoek ook de beoogde herinrichting is meegenomen, inclusief de afschermende werking van de bebouwing en de bijbehorende geluidsreflecties op de gevels.
Het geluid ten gevolge van de Helsdingse Achterweg zal bij de woningen langs de Helsdingse Achterweg met maximaal 0,5 dB toenemen, maar bij andere woningen juist weer afnemen. Het geluid ten gevolge van het Slijk zal met maximaal 0,3 dB toenemen.
Het college stelt zich dan ook op het standpunt dat voor zover er sprake is van toename van de geluidbelasting, er sprake is van een aanvaardbare toename.
Inspreker wordt kortheidshalve verwezen naar de berekeningen die als bijlage bij de toelichting zijn gevoegd.
De door de Milieudienst voorgestelde maatregelen zullen te zijner tijd worden uitgevoerd en hebben ook een positief effect op de geluidbelasting op omringende bestaande woningen (bijvoorbeeld door de betere afscherming van de A2).

Ad 9.
Het college is van mening dat alle aspecten aangaande de flora en fauna onderzocht zijn en bestrijdt dat het onderzoek inmiddels verouderd is.

De quick scan flora en fauna heeft als doel in te schatten, of er binnen het plangebied planten- en/of diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de huidige natuurwetgeving een beschermde status hebben. Gebleken is dat een aantal beschermde soorten (naar verwachting) aanwezig is.
De in het rapport "Beoordeling beschermde soorten locaties Wipmolen, Klaverkamp en Het Slyk te Vianen – Quick Scan in het kader van de Flora- en faunawet" (rapport nr. 05-085, 13 juni 2005) gestelde voorwaarden zullen uitgevoerd worden, waarmee aan de zorgplicht wordt voldaan.

Ad 10.
Het college is van mening dat geenszins sprake is van een onvolledig rapport over de huisvesting van vleermuizen in het sportcomplex en bestrijdt dat nader onderzoek dient plaats te vinden.
De ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is verleend en het sportcomplex mag na de winterslaap van de betreffende vleermuissoort worden gesloopt, waarbij de zorgplicht op grond van artikel 2 Flora– en faunawet in acht wordt genomen.

Ad 11.
Het college is van mening dat de huidige locatie, aan het knooppunt van de wegen Helsdingse Achterweg en Het Slijk en nabij de nodige functies als winkels en een bushalte, de beste optie is binnen het plangebied. Ook gezien de verhouding van de bouwhoogte tot de breedte van het profiel tussen de gevel van het appartementencomplex en de Helsdingse Achterweg, te weten 45 meter, acht het college de huidige ligging acceptabel.

<u>Conclusie:</u>
De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast voorzover er sprake is van onduidelijkheid over het aantal bouwlagen waaruit het appartementencomplex zal bestaan.
Voor het overige geeft onderhavige inspraakreactie geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

13. Helsdingse Achterweg 10A, 4133 NC Vianen

Samenvatting reactie
a.
Hoogbouw op de hoek Helsdingse Achterweg – Het Slijk belemmert volgens inspreker het totale uitzicht vanuit de woning. Inspreker wijst op de afstand van het appartementencomplex tot de woning en de geplande bouwhoogte. Volgens inspreker is alzijdige oriëntatie voor alle omwonenden belastend. De boomkruinen onttrekken slechts enkele maanden per jaar een fractie van het gebouw aan het zicht en wordt de meest verhullende boom met kap bedreigd, aldus inspreker.
Inspreker voelt zich aangetast in zijn privacy en woongenot wanneer een deel van de toekomstige bewoners zicht heeft op en in de woning (woonkamer en slaapkamers).

b.
Inspreker is van mening dat sprake is van waardevermindering van de woning nu het vrije uitzicht verdwijnt.

c.
Inspreker stelt voorts dat de bestaande geluidbelasting op de gevel van de woning wordt verergerd door de reflectie van het (verkeers)geluid tegen de hoge gevel. Inspreker verwijst naar het gebouw van Capital Sports dat ook een toename van het omgevingsgeluid teweeg heeft gebracht voor de buren. Het gaat inspreker niet alleen om normering, maar ook om leefbaarheid en aanvaardbaarheid. In de huidige situatie ondervindt inspreker al overlast.

d.
Het appartementencomplex is gepland nabij een ongelukgevoelige en onoverzichtelijke kruising, aldus inspreker. Inspreker verwijst naar de aanbevelingen voor het verbeteren van de verkeerstructuur van Vianen, waarbij als hoofddoelstelling verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid is gesteld. De kruising is gebaat bij ruimte en overzicht en een appartementencomplex is in dat licht onacceptabel, aldus inspreker. Inspreker verwijst naar de toelichting waarin gesteld wordt dat de Helsdingse Achterweg een belangrijke rol heeft in de verkeersafwikkeling.

e.
Het open en ruimtelijke karakter van de wijk Monnikenhof wordt volgens inspreker teniet gedaan door het hoge appartementencomplex op de gekozen locatie. Een dergelijk beeldbepalend complex sluit alle bebouwing en infrastructuur af. Inspreker pleit voor aantrekkelijke laagbouw op de huidige geplande locatie van het appartementencomplex met parkeerterrein, aangezien de kruising Helsdingse Achterweg – Het Slijk een belangrijke zichtlocatie is.

f.
Tijdens de informatieavond werd aangegeven dat voor de locatie gekozen was vanwege de nabijheid van openbaar vervoer en winkels voor senioren. Inspreker vraagt zich af of de noodzaak daarvan onderzocht is. In het voorontwerp bestemmingsplan wordt geschreven over bewoners die aangewezen zijn op zorg en/of gezondheidszorg in groepsverband en over bewoners van appartementen. Volgens inspreker zullen die bewoners niet massaal gebruik maken van het openbaar vervoer, maar veelal aangewezen zijn op taxivervoer. Volgens inspreker zijn het winkelcentrum en de bushalte overal binnen het plangebied nabij. Inspreker wijst voorts op de eenvoudige inpassing van een abri en benadrukt ten slotte dat de onoverzichtelijke verkeerssituatie een groter probleem blijft op de huidige locatie.

1. Alle argumenten in ogenschouw genomen, is een andere locatie van het appartementencomplex noodzakelijk, aldus inspreker. Inspreker stelt voor om de hoogbouw te situeren tussen het Oosterlicht college en basisschool De Wiekslag. Daarmee wordt de hoogbouw geclusterd en gesitueerd tegenover de achtertuinen van bestaande woningen aan de Grondmolen. Door de schuine kap van die woningen zal de privacy van de bewoners niet geschonden worden. Volgens inspreker kunnen personeel en scholieren van het Oosterlicht college in de in het voorontwerpbestemmingsplan geplande woningen en tuinen van

de eengezinswoningen kijken. De drukte rondom de school kan tevens (geluids)overlast veroorzaken voor de bewoners van die woningen, aldus inspreker.

2. Inspreker stelt voorts dat het appartementencomplex wellicht aan de Monnikendreef gesitueerd kan worden. De nabijheid van het MFC zal volgens inspreker een pluspunt zijn voor de bewoners. Inspreker wijst ook op de verkeersluwe situatie aldaar, het uitzicht over het water en het feit dat de privacy van omwonenden niet in het geding kan komen. Ten slotte is de bereikbaarheid van het winkelcentrum vanaf deze locatie geen issue, volgens inspreker.
3. Inspreker gaat er vanuit dat het college niet alleen met tegenargumenten komt, maar samen met omwonenden zoekt naar mogelijke oplossingen en nodigt het college uit om de punten a. tot en met f. te komen beoordelen in de woning en de tuin van inspreker.

Standpunt college

Ad a.

De maximale bouwhoogte van 16 m geldt niet voor het gehele gebouw. Het grootste gedeelte van het gebouw heeft een maximale bouwhoogte van 13 meter.

In de basis is aan de zijde van de Helsdingse Achterweg sprake van 4 woonlagen. De hogere 5^{e} laag is terugliggend, waardoor de massa van het gebouw minder zwaar overkomt.

Het groene profiel tussen de gevel van het toekomstige appartementencomplex en de Helsdingse Achterweg is 45 meter breed. Ondanks het feit dat de bomen 's winters geen blad dragen, zullen de bomen bijdragen aan de gedeeltelijke onttrekking van het gebouw aan het zicht. Bovendien zorgen de bomen dat het groene karakter van de Helsdingse Achterweg gehandhaafd blijft.

Gezien de ruime afstand tussen de gevel van het toekomstige appartementencomplex en de woning met adres Helsdingse Achterweg 10A, waarin ook de Helsdingse Achterweg is geprojecteerd, is het college van mening dat het verlies aan uitzicht, privacy en woongenot, voor zover van toepassing, aanvaardbaar is.

Ad b.

Het college verwacht dat geen waardevermindering zal optreden ten gevolge van onderhavig bestemmingsplan. Het college is van mening dat er sprake is van een goed stedenbouwkundig plan dat zal leiden tot verbetering van de woonomgeving. Indien inspreker alsnog van mening is dat waardevermindering optreedt, dan kan inspreker zich beroepen op de planschaderegeling.

Ad c.

Uit onderzoek op basis van berekeningen blijkt dat de totale geluidsbelasting over het algemeen iets afneemt, ten gevolge van een betere afscherming van de A2.

De effecten per weg zijn verschillend, waarbij wordt opgemerkt dat in het betreffende geluidsonderzoek ook de beoogde herinrichting is meegenomen, inclusief de afschermende werking van de bebouwing en de bijbehorende geluidsreflecties op de gevels. Het geluid ten gevolge van de Helsdingse Achterweg zal bij de woningen langs de Helsdingse Achterweg met maximaal

0,5 dB toenemen, maar bij andere woningen juist weer afnemen. Het geluid ten gevolge van het Slijk zal, bij de woning Het Slijk 4 met 0,3 dB toenemen. Het college stelt zich dan ook op het standpunt dat voor zover er sprake is van toename van de geluidbelasting, er sprake is van een aanvaardbare toename.
Inspreker wordt kortheidshalve verwezen naar de berekeningen die als bijlage bij de toelichting zijn gevoegd.

Ad d.
Het appartementencomplex komt niet dusdanig dicht bij de weg te liggen dat dit het uitzicht op de kruising drastisch beïnvloedt. Bovendien is de oostelijke tak van de Helsdingse Achterweg met haaientanden aangesloten. Verkeer dat hier vandaan komt wordt geacht voor de kruising af te remmen om te kijken of er van één van beide kanten verkeer komt.
Dat de Helsdingse Achterweg een belangrijke rol heeft klopt. Het betreft een zogenaamde gebiedsontsluitingsweg die het verkeer van en naar een aantal woonwijken op de hoofdwegen aansluit en die een schakel is in de doorgaande wegenstructuur van de gemeente Vianen.
Daarom is de weg ook zodanig ingericht dat hij grote hoeveelheden verkeer op een veilige manier kan verwerken. Dit wordt bewerkstelligd door de wegbreedte, de vrijliggende fietspaden, en de ondergeschikte positie van zijstraten (haaientanden). Dit wil echter niet zeggen dat er geen gebouwen in de directe omgeving van de weg zou mogen staan. Het profiel tussen de gevel van het appartementencomplex en de weg is voldoende breed om het verkeer een goed uitzicht te geven. Daarnaast is de verkeersveiligheid binnen de bebouwde kom helemaal niet gebaat met al te veel vrij uitzicht, omdat dit juist hogere snelheden uitlokt.

Ad e.
Het karakter van de wijk Monnikenhof blijft onveranderd in vergelijking met de huidige situatie. Zeker niet nu sportcomplex Helsdingen gesloopt wordt. Ook het groene karakter van de wijk blijft onveranderd.
Hoewel de wijk vooral bestaat uit grondgebonden woningen zijn er incidenteel reeds gestapelde woningen aanwezig. Het college verwijst naar de appartementengebouwen aan de Benedictushof en Ursulinenhof ten zuiden van het plangebied.
Het kruispunt blijft als zichtlocatie gehandhaafd. De infrastructuur blijft hiermee ook onveranderd en wordt in ieder geval geenszins afgesloten.

Ad f.
Het college is van mening dat de huidige locatie, aan het knooppunt van de wegen Helsdingse Achterweg en Het Slijk en nabij de nodige functies als winkels en een bushalte, de beste optie is binnen het plangebied. Ook gezien de verhouding van de bouwhoogte tot de breedte van het profiel tussen de gevel van het appartementencomplex en de Helsdingse Achterweg, te weten 45 meter, acht het college de huidige ligging acceptabel.
Het college gaat dan ook niet in op de door inspreker voorgestelde alternatieve locaties en is van mening dat er geen aanleiding is om op de uitnodiging bij de inspreker thuis in te gaan.

Conclusie:
Onderhavige inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

14. Helsdingse Achterweg 10, 4133 NC Vianen

Samenvatting reactie
a.
Hoogbouw op de hoek Helsdingse Achterweg – Het Slijk belemmert volgens insprekers het totale uitzicht vanuit de woning. Insprekers wijzen op de afstand van het appartementencomplex tot de woning en de geplande bouwhoogte. Volgens insprekers is alzijdige oriëntatie voor alle omwonenden belastend. De boomkruinen onttrekken slechts enkele maanden per jaar een fractie van het gebouw aan het zicht en wordt de meest verhullende boom met kap bedreigd, aldus insprekers.
Insprekers voelen zich aangetast in hun privacy wanneer een deel van de toekomstige bewoners zicht heeft op en in de woning (woonkamer en slaapkamers).

b.
Insprekers zijn van mening dat sprake is van waardevermindering van de woning nu het vrije uitzicht verdwijnt.

c.
Insprekers stellen voorts dat de bestaande geluidbelasting op de gevel van de woning wordt verergerd door de reflectie van het (verkeers)geluid tegen de hoge gevel. Insprekers verwijzen naar het gebouw van Capital Sports dat ook een toename van het omgevingsgeluid teweeg heeft gebracht voor de buren. Het gaat insprekers niet alleen om normering, maar ook om leefbaarheid en aanvaardbaarheid. In de huidige situatie ondervinden insprekers al overlast.

d.
Het appartementencomplex is gepland nabij een ongelukgevoelige en onoverzichtelijke kruising, aldus insprekers. Insprekers verwijzen naar de aanbevelingen voor het verbeteren van de verkeerstructuur van Vianen, waarbij als hoofddoelstelling verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid is gesteld. De kruising is gebaat bij ruimte en overzicht en een appartementencomplex is in dat licht onacceptabel, aldus insprekers.
Insprekers verwijzen naar de toelichting waarin gesteld wordt dat de Helsdingse Achterweg een belangrijke rol heeft in de verkeersafwikkeling.

e.
Het open en ruimtelijke karakter van de wijk Monnikenhof wordt volgens insprekers teniet gedaan door het hoge appartementencomplex op de gekozen locatie. Een dergelijk beeldbepalend complex sluit alle bebouwing en infrastructuur af. Insprekers pleiten voor aantrekkelijke laagbouw op de huidige geplande locatie van het appartementencomplex met parkeerterrein, aangezien de kruising Helsdingse Achterweg – Het Slijk een belangrijke zichtlocatie is.

f.
Tijdens de informatieavond werd aangegeven dat voor de locatie gekozen was vanwege de nabijheid van openbaar vervoer en winkels voor senioren. Insprekers vragen zich af of de noodzaak daarvan onderzocht is. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt geschreven over bewoners die aangewezen zijn op zorg en/of gezondheidszorg in groepsverband en over bewoners van appartementen. Volgens insprekers zullen die bewoners niet massaal gebruik maken van het openbaar vervoer, maar veelal aangewezen zijn op taxivervoer. Volgens insprekers zijn het winkelcentrum en de bushalte overal binnen het plangebied nabij. Insprekers wijzen voorts op de eenvoudige inpassing van een abri en benadrukken ten slotte dat de onoverzichtelijke verkeerssituatie een groter probleem blijft op de huidige locatie.
Alle argumenten in ogenschouw genomen, is een andere locatie van het appartementencomplex noodzakelijk, aldus insprekers. Insprekers stellen voor om de hoogbouw te situeren tussen het Oosterlicht college en basisschool De Wiekslag. Daarmee wordt de hoogbouw geclusterd en gesitueerd tegenover de achtertuinen van bestaande woningen aan de Grondmolen. Door de schuine kap van die woningen zal de privacy van de bewoners niet geschonden worden. Volgens insprekers kunnen personeel en scholieren van het Oosterlicht college in de in het voorontwerpbestemmingsplan geplande woningen en tuinen van de eengezinswoningen kijken. De drukte rondom de school kan tevens (geluids)overlast veroorzaken voor de bewoners van die woningen, aldus insprekers.
Insprekers stellen voorts dat het appartementencomplex wellicht aan de Monnikendreef gesitueerd kan worden. De nabijheid van het MFC zal volgens insprekers een pluspunt zijn voor de bewoners. Insprekers wijzen ook op de verkeersluwe situatie aldaar, het uitzicht over het water en het feit dat de privacy van omwonenden niet in het geding kan komen. Ten slotte is de bereikbaarheid van het winkelcentrum vanaf deze locatie geen issue, volgens insprekers.
Insprekers gaan er vanuit dat het college niet alleen met tegenargumenten komt, maar samen met omwonenden zoekt naar mogelijke oplossingen en nodigt het college uit om de punten a. tot en met f. te komen beoordelen in de woning en de tuin van insprekers.

Standpunt college
Ad a.
De maximale bouwhoogte van 16 m geldt niet voor het gehele gebouw. Het grootste gedeelte van het gebouw heeft een maximale bouwhoogte van 13 meter.
In de basis is sprake van 4 woonlagen. De hogere 5^{e} laag is terugliggend, waardoor de hoogte en massa van het gebouw minder zwaar overkomt.
Het groene profiel tussen de gevel van het toekomstige appartementencomplex en de Helsdingse Achterweg is 45 meter breed. Ondanks het feit dat de bomen 's winters geen blad dragen, zullen de bomen bijdragen aan de gedeeltelijke onttrekking van het gebouw aan het zicht. Bovendien zorgen de bomen dat het groene karakter van de Helsdingse Achterweg gehandhaafd blijft.
Gezien de ruime afstand tussen de gevel van het toekomstige appartementencomplex en de woning met adres Helsdingse Achterweg 10A, is

het college van mening dat het verlies aan uitzicht, privacy en woongenot, voor zover van toepassing, aanvaardbaar is.

Ad b.
Het college verwacht dat geen waardevermindering zal optreden ten gevolge van onderhavig bestemmingsplan. Het college is van mening dat er sprake is van een goed stedenbouwkundig plan dat zal leiden tot verbetering van de woonomgeving. Indien insprekers alsnog van mening zijn dat waardevermindering optreedt, dan kunnen zij zich beroepen op de planschaderegeling.

Ad c.
Uit onderzoek op basis van berekeningen blijkt dat de totale geluidsbelasting over het algemeen iets afneemt, ten gevolge van een betere afscherming van de A2.
De effecten per weg zijn verschillend, waarbij wordt opgemerkt dat in het betreffende geluidsonderzoek ook de beoogde herinrichting is meegenomen, inclusief de afschermende werking van de bebouwing en de bijbehorende geluidsreflecties op de gevels. Het geluid ten gevolge van de Helsdingse Achterweg zal bij de woningen langs de Helsdingse Achterweg met maximaal 0,5 dB toenemen, maar bij andere woningen juist weer afnemen.
Het college stelt zich dan ook op het standpunt dat voor zover er sprake is van toename van de geluidbelasting, er sprake is van een aanvaardbare toename.
Insprekers worden kortheidshalve verwezen naar de berekeningen die als bijlage bij de toelichting zijn gevoegd.

Ad d.
Het appartementencomplex komt niet dusdanig dicht bij de weg te liggen dat dit het uitzicht op de kruising drastisch beïnvloedt. Bovendien is de oostelijke tak van de Helsdingse Achterweg met haaientanden aangesloten. Verkeer dat hier vandaan komt wordt geacht voor de kruising af te remmen om te kijken of er van één van beide kanten verkeer komt.
Dat de Helsdingse Achterweg een belangrijke rol heeft klopt. Het betreft een zogenaamde gebiedsontsluitingsweg die het verkeer van en naar een aantal woonwijken op de hoofdwegen aansluit en die een schakel is in de doorgaande wegenstructuur van de gemeente Vianen.
Daarom is de weg ook zodanig ingericht dat hij grote hoeveelheden verkeer op een veilige manier kan verwerken. Dit wordt bewerkstelligd door de wegbreedte, de vrijliggende fietspaden, en de ondergeschikte positie van zijstraten (haaientanden). Dit wil echter niet zeggen dat er geen gebouwen in de directe omgeving van de weg zou mogen staan. Het profiel tussen de gevel van het appartementencomplex en de weg is voldoende breed om het verkeer een goed uitzicht te geven. Daarnaast is de verkeersveiligheid binnen de bebouwde kom helemaal niet gebaat met al te veel vrij uitzicht, omdat dit juist hogere snelheden uitlokt.

Ad e.
Het karakter van de wijk Monnikenhof blijft onveranderd in vergelijking met de huidige situatie. Zeker niet nu sportcomplex Helsdingen gesloopt wordt. Ook het groene karakter van de wijk blijft onveranderd.

Hoewel de wijk Monnikenhof vooral bestaat uit grondgebonden woningen zijn er incidenteel reeds gestapelde woningen aanwezig. Het college verwijst naar de appartementengebouwen aan de Benedictushof en Ursulinenhof ten zuiden van het plangebied.
Het kruispunt blijft als zichtlocatie gehandhaafd. De infrastructuur blijft hiermee ook onveranderd en wordt in ieder geval geenszins afgesloten.

Ad f.
Het college is van mening dat de huidige locatie, aan het knooppunt van de wegen Helsdingse Achterweg en Het Slijk en nabij de nodige functies als winkels en een bushalte, de beste optie is binnen het plangebied. Ook gezien de verhouding van de bouwhoogte tot de breedte van het profiel tussen de gevel van het appartementencomplex en de Helsdingse Achterweg, te weten 45 meter, acht het college de huidige ligging acceptabel.
Het college gaat dan ook niet in op de door inspreker voorgestelde alternatieve locaties en is van mening dat er geen aanleiding is om op de uitnodiging bij de inspreker thuis in te gaan.

<u>Conclusie:</u>
Onderhavige inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

15. Helsdingse Achterweg 12, 4133 NC Vianen

Samenvatting reactie
Idem aan de reactie van Helsdingse Achterweg 10A (nummer 13).

Standpunt college
Verwezen wordt naar het standpunt van het college onder nummer 13.

16. Het Slijk 4, 4133 EA Vianen

Samenvatting reactie
a.
Volgens inspreker wordt het karakter van de bestaande woonwijk hevig aangetast door de bouw van een appartementencomplex.

b.
Inspreker verwijst naar het ontwerp en de toegestane maximale bouwhoogte en stelt dat het pand met adres Het Slijk 4 in waarde zal dalen.
Inspreker stelt dat ten tijde van de aankoop van de woning (september/oktober 2008) geen informatie beschikbaar was bij de gemeente over het appartementencomplex. Wanneer dat wel het geval was geweest, had inspreker het huis niet gekocht.

c.
Voorts maakt inspreker bezwaar tegen geluidsoverlast voornamelijk als gevolg van weerkaatsing, verlies aan lichtinval, toename van verkeersdrukte en onveiligheid (toename huurwoningen) en het risico op schade aan de woning door heiwerkzaamheden.

d.
Inspreker verzoekt om een andere locatie voor het appartementencomplex, bijvoorbeeld naast het Oosterlicht college of in het hart van het plangebied. Voorts stelt inspreker voor om op de huidige geplande locatie van het appartementencomplex twee-onder-één-kap woningen of villa's te bouwen.

Standpunt college
Ad a.
Het karakter van de wijk Monnikenhof blijft onveranderd in vergelijking met de huidige situatie. Zeker niet nu sportcomplex Helsdingen gesloopt wordt. Ook het groene karakter van de wijk blijft onveranderd.
Hoewel de wijk vooral bestaat uit grondgebonden woningen zijn er incidenteel reeds gestapelde woningen aanwezig. Het college verwijst naar de appartementengebouwen aan de Benedictushof en Ursulinenhof ten zuiden van het plangebied.

Ad b.
Het college verwacht dat geen waardevermindering zal optreden ten gevolge van onderhavig bestemmingsplan. Het college is van mening dat er sprake is van een goed stedenbouwkundig plan dat zal leiden tot verbetering van de woonomgeving. Indien inspreker alsnog van mening is dat waardevermindering optreedt, dan kan inspreker zich beroepen op de planschaderegeling.

Ad c.
Uit onderzoek op basis van berekeningen blijkt dat de totale geluidsbelasting over het algemeen iets afneemt, ten gevolge van een betere afscherming van de A2.
De effecten per weg zijn verschillend, waarbij wordt opgemerkt dat in het betreffende geluidsonderzoek ook de beoogde herinrichting is meegenomen, inclusief de afschermende werking van de bebouwing en de bijbehorende geluidsreflecties op de gevels. Het geluid ten gevolge van de Helsdingse Achterweg zal bij de woningen langs de Helsdingse Achterweg met maximaal 0,5 dB toenemen, maar bij andere woningen juist weer afnemen. Het geluid ten gevolge van het Slijk zal, bij de woning Het Slijk 4 met 0,3 dB toenemen. Het college stelt zich dan ook op het standpunt dat voor zover er sprake is van toename van de geluidbelasting, er sprake is van een aanvaardbare toename. Inspreker wordt kortheidshalve verwezen naar de berekeningen die als bijlage bij de toelichting zijn gevoegd.

Wat betreft het verlies aan lichtinval verwijst het college naar de bezonningsstudie waaruit blijkt dat inspreker in het geheel geen last zal hebben van schaduwinval door het appartementencomplex. De slagschaduw van het appartementencomplex zal volgens genoemde studie alleen tijdens de ochtenden in en rond de maand december over de voortuin van Het Slijk 4 vallen. Een dergelijk verlies aan lichtinval acht het college aanvaardbaar.

Er zal inderdaad een toename van het aantal verkeersbewegingen plaatsvinden, maar dit leidt niet tot een onacceptabele intensiteit. Zowel de Helsdingse Achterweg, als Het Slijk kunnen met de huidige inrichting de verwachte verkeersintensiteit goed verwerken.

De bezwaren ten aanzien van toename van onveiligheid en risico op schade aan de woning door heiwerkzaamheden zijn planologisch niet relevant. In geval van onveiligheid/incidenten is de politie de aangewezen optredende instantie. Het college is overigens van mening dat geenszins sprake is van een direct verband tussen het segment huurwoningen en onveiligheid.

Ad d.
Het college is van mening dat de huidige locatie, aan het knooppunt van de wegen Helsdingse Achterweg en Het Slijk en nabij de nodige functies als winkels en een bushalte, de beste optie is binnen het plangebied. Ook gezien de verhouding van de bouwhoogte tot de breedte van het profiel tussen de gevel van het appartementencomplex en de Helsdingse Achterweg, te weten 45 meter, acht het college de huidige ligging acceptabel.

Conclusie:
Onderhavige inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

17. Helsdingse Achterweg 4, 4133 NC Vianen

Samenvatting reactie
a.
Het open, ruimtelijke karakter van de bestaande wijk moet blijven bestaan, aldus insprekers. Een hoog appartementencomplex sluit alle bebouwing en infrastructuur af. Insprekers pleiten voor aantrekkelijke laagbouw op de huidige geplande locatie van het appartementencomplex met parkeerterrein.

b.
Voorts vinden insprekers hoogbouw op een zeer onoverzichtelijke kruising onacceptabel en stellen zij dat het verkeer zal toenemen aangezien de Helsdingse Achterweg en Het Slijk belangrijke ontsluitingswegen zijn.

c.
Insprekers vrezen voorts voor geluidsoverlast door (reflectie)weerkaatsing tegen de gevel van het appartementencomplex en voor waardedaling van hun woning.

d.
Volgens insprekers zal de hoogbouw niet worden afgeschermd door boomkruinen.

e.
Insprekers verwijzen naar het argument dat de locatie voor het appartementencomplex is gekozen vanwege de nabijheid van een bushalte en stellen voor om de bushalte te verplaatsen naar het Oosterlicht college waar het appartementencomplex aldus insprekers naast gebouwd kan worden. Tenslotte stellen insprekers zich op het standpunt dat in verhouding weinig bewoners van het toekomstige appartementencomplex/zorgcomplex gebruik zullen maken van een bushalte, omdat zij veelal gebruik zullen maken van taxi's.

Standpunt college

Ad a.

Het karakter van de wijk Monnikenhof blijft onveranderd in vergelijking met de huidige situatie. Zeker nu sportcomplex Helsdingen gesloopt wordt. Ook het groene karakter van de wijk blijft onveranderd.

Hoewel de wijk vooral bestaat uit grondgebonden woningen zijn er incidenteel reeds gestapelde woningen aanwezig. Het college verwijst naar de appartementengebouwen aan de Benedictushof en Ursulinenhof ten zuiden van het plangebied.

Het kruispunt blijft als zichtlocatie gehandhaafd. De infrastructuur blijft hiermee ook onveranderd en wordt in ieder geval geenszins afgesloten.

Ad b.

Het appartementencomplex komt niet dusdanig dicht bij de weg te liggen dat dit het uitzicht op de kruising drastisch beïnvloedt. Bovendien is de oostelijke tak van de Helsdingse Achterweg met haaientanden aangesloten. Verkeer dat hier vandaan komt wordt geacht voor de kruising af te remmen om te kijken of er van één van beide kanten verkeer komt.

Er zal inderdaad een toename van het aantal verkeersbewegingen plaatsvinden, maar dit leidt niet tot een onacceptabele intensiteit. Zowel de Helsdingse Achterweg, als Het Slijk kunnen met de huidige inrichting de verwachte verkeersintensiteit goed verwerken.

Ad c.

Uit onderzoek op basis van berekeningen blijkt dat de totale geluidsbelasting over het algemeen iets afneemt, ten gevolge van een betere afscherming van de A2.

De effecten per weg zijn verschillend, waarbij wordt opgemerkt dat in het betreffende geluidsonderzoek ook de beoogde herinrichting is meegenomen, inclusief de afschermende werking van de bebouwing en de bijbehorende geluidsreflecties op de gevels. Het geluid ten gevolge van de Helsdingse Achterweg zal bij de woningen langs de Helsdingse Achterweg met maximaal 0,5 dB toenemen, maar bij andere woningen juist weer afnemen. Het geluid ten gevolge van het Slijk zal met maximaal 0,3 dB toenemen.

Het college stelt zich dan ook op het standpunt dat voor zover er sprake is van toename van de geluidbelasting, er sprake is van een aanvaardbare toename. Insprekers worden kortheidshalve verwezen naar de berekeningen die als bijlage bij de toelichting zijn gevoegd.

Het college verwacht dat geen waardevermindering zal optreden ten gevolge van onderhavig bestemmingsplan. Het college is van mening dat er sprake is van een goed stedenbouwkundig plan dat zal leiden tot verbetering van de woonomgeving. Indien inspreker alsnog van mening is dat waardevermindering optreedt, dan kan insprekers zich beroepen op de planschaderegeling.

Ad d.

De bomen bijdragen aan de gedeeltelijke onttrekking van het gebouw aan het zicht. Bovendien zorgen de bomen dat het groene karakter van de Helsdingse Achterweg gehandhaafd blijft.

Ad e.
Het college is van mening dat de huidige locatie, aan het knooppunt van de wegen Helsdingse Achterweg en Het Slijk en nabij de nodige functies als winkels en een bushalte, de beste optie is binnen het plangebied. Ook gezien de verhouding van de bouwhoogte tot de breedte van het profiel tussen de gevel van het appartementencomplex en de Helsdingse Achterweg, te weten 45 meter, acht het college de huidige ligging acceptabel.

Conclusie:
Onderhavige inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

8.3 Zienswijzen ontwerpplan

Ter inzage legging en ontvankelijkheid
Het ontwerpbestemmingsplan 'Helsdingen' heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 27 mei 2009 gedurende zes weken (t/m 7 juli 2009) ter visie gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad. Van de volgende betrokkenen zijn zienswijzen ingekomen:

1. Het Slijk 2, 4133 EA VIANEN;
2. Helsdingse Achterweg 10-B, 4133 NC VIANEN;
3. Helsdingse Achterweg 10, 4133 NC VIANEN;
4. Helsdingse Achterweg 10-A, 4133 NC VIANEN;
5. Het Slijk 4, 4133 EA VIANEN.

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 7 juli 2009 is ingekomen, dan wel per post is verzonden, waarbij de datum van de poststempel bepalend is. De bovenstaande zienswijzen zijn uiterlijk 7 juli 2009 binnengekomen, dan wel per post verzonden, en zijn daarmee ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen
De binnengekomen zienswijzen zijn in onderstaande samengevat/geïnterpreteerd en voorzien van het standpunt van de gemeenteraad van Vianen.
De indiener van de zienswijze wordt aangeduid met 'betrokkene'.

1. Het Slijk 2, 4133 EA VIANEN

Samenvatting zienswijze
Betrokkene heeft naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan eerder een inspraakreactie ingediend. Betrokkene waardeert de uitgebreide reactie van de gemeente hierop, maar kan niet plaatsen waar de reactie onderdeel van uit maakt.

1. Appartementengebouw (1)
Volgens betrokkene blijkt uit niets of de appartementen in het te realiseren appartementencomplex koop- of huur zijn. Ook is niet duidelijk of het gaat om zorgwoningen of wonen met een combinatie van een bedrijf aan huis. Ook

is niet duidelijk hoeveel appartementen gerealiseerd worden. Uit informatie van de gemeente blijkt dat het gaat om 27 zorgappartementen en 8 appartementen voor starters. Van de overige 4 wordt geen melding gemaakt. De lokale krant vermeldt dat het om 50 appartementen gaat. Inspreker wil duidelijkheid over wat er nu precies komt.

2. Appartementengebouw (2)
Het appartementengebouw krijgt 4 bouwlagen, waarbij de 5e bouwlaag terugliggend gerealiseerd wordt. Het is betrokkene niet duidelijk waarom is gekozen voor 5 bouwlagen. De maximale bouwhoogte is volgens betrokkene niet helder. Betrokkene informeert of de bouwhoogte nu 16 meter of 17,6 meter betreft en of liftkokers hierin zijn meegenomen. Voor de hoogte van het gebouw is geen ontheffing verleend. Daarom moet volgens betrokkene het bouwplan worden aangepast.

3. Parkeren
Volgens betrokkene was in het voorontwerp bestemmingsplan onduidelijk hoeveel parkeerplaatsen er uiteindelijk naast het appartementengebouw kwamen. Dit is in de inspraakreactie van de gemeente helder gemaakt.

4. Archeologie
De archeologische waarde van het plangebied Helsdingen geeft aan dat er niet gebouwd mag worden tenzij archeologisch onderzoek aantoont dat er geen archeologische resten zijn of dat er door het college van B&W ontheffing is verleend. Betrokkene concludeert dat zijn inspraakreactie op dit punt te vroeg is gedaan, omdat het bestemmingsplan nog niet in werking was getreden. De betreffende onderzoeken zijn dus nog niet uitgevoerd.

5. Appartementengebouw (3)
Volgens betrokkene past hoogbouw niet in het plangebied Helsdingen. Het appartementengebouw valt volledig uit toon. Volgens betrokkene gaat de gemeente niet in op de eerder ingediende inspraakreactie tegen dit gebouw, maar geeft de gemeente slechts aan hoe zij tot deze keuze is gekomen. Volgens betrokkene is de gemeente het dus eens met de bezwaren en wordt de visie van betrokkene gedeeld.

6. Gebiedsontsluiting
Volgens betrokkene is de huidige weg Het Slijk een gebiedsontsluitingsweg type C-weg (3000-6000 bewegingen per dag). Na realisatie van het plan Helsdingen is volgens betrokkene de verwachting dat het geen type C-weg meer is. Nieuw onderzoek is volgens betrokkene daarom noodzakelijk. Volgens betrokkene leidt het realiseren van parkeerplaatsen langs de doorgaande weg tot gevaarlijke situaties met invoegend en afslaand verkeer. Volgens betrokkene is de gemeente niet expliciet op de de eerder ingediende inspraakreactie ingegaan en deelt de gemeente daarom dit standpunt en is de inspraakreactie van betrokkene gegrond.

7. Geluid
Volgens betrokkene staat in het advies van de Milieudienst dat er aanvullende maatregelen genomen worden. Niet duidelijk is wat deze maatregelen zijn en voor welke woningen dat is.

Volgens betrokkene overweegt de gemeente niet om maatregelen te nemen om de geluidsbelasting te beperken. Concreet is niet duidelijk welke woningen het meest belast worden, welke woningen in de luwte komen te staan, of het de nieuwe woningen betreft of de bestaande, welke maatregelen worden genomen om de binnenwaarden terug te brengen en welke methodes en materialen gebruikt worden.

8. Flora en fauna (1)
Volgens betrokkene is het uitgevoerde flora en fauna onderzoek uit 2005 te oud om woningbouw in het plangebied te realiseren. Inmiddels kunnen zich nieuwe soorten in het gebied gevestigd hebben. Er moet volgens betrokkene een nieuw onderzoek komen dat kan worden meegewogen bij de besluitvorming om te mogen bouwen.

9. Flora en fauna (2)
Volgens betrokkene is de sloop van de sporthal onrechtmatig geschiedt, omdat geen nader onderzoek is gedaan naar vleermuizen. Het onderzoek dat heeft plaatsgevonden is onvolledig en richt zich alleen op de wintersituatie van de sporthal en niet tevens van de schuur.

10. Appartementengebouw (4)
Volgens betrokkene zouden veel reacties wegvallen als in het plan Helsdingen de locatie voor het appartementengebouw wordt heroverwogen. Daarnaast constateert betrokkene dat de afstand van de woning tot aan het appartementengebouw niet 45 maar 35 meter is.

Betrokkene constateert dat de gemeente op het merendeel van zijn eerdere inspraakreactie niet is ingegaan. Daarnaast is de zienswijze met betrekking tot het aspect geluid tevens toegezonden aan de Milieudienst.

Standpunt raad
De reactie die u heeft ontvangen naar aanleiding van de door u ingediende inspraakreactie is de inspraaknota. Deze nota is een onderdeel van het bestemmingsplan Helsdingen: `maatschappelijke haalbaarheid´. Door het opnemen van de reacties in het bestemmingsplan is inzichtelijk gemaakt welke reacties tegen het plan zijn ontvangen en wat daarmee is gedaan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt vooral dit onderdeel kritisch bekeken. Ook de ontvangen zienswijzen, zoals deze, worden wederom in het bestemmingsplan opgenomen.

Ad 1. Appartementengebouw (1)
Of de appartementen huur- of koopsector zijn, is ten aanzien van de planologische uitvoerbaarheid van het plan niet relevant . Volgens de bestemming, namelijk gemengde doeleinden, is in het gebouw onder meer gezondheidszorg en of zorg- en welzijn of de woonfunctie, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis, toegestaan. De verhoudingen in aantallen wooneenheden zijn in het bestemmingsplan niet vastgelegd. Wel is bepaald dat er maximaal 43 wooneenheden gerealiseerd mogen worden. Het bestemmingsplan is hierbij geldend boven alles, omdat het bestemmingsplan bouw- en gebruiksmogelijkheden schept en daarvoor een juridische status heeft.

Uitsluitsel over de precieze invulling van het gebouw kunnen we u op dit moment nog niet geven. De randvoorwaarden zoals in het bestemmingsplan omschreven, blijven bij de invulling van het complex onverminderd van kracht.

<u>Ad 2. Appartementengebouw (2)</u>
Binnen Vianen is behoefte aan extra zorgappartementen. Deze appartementen komen uiteindelijk in een appartementengebouw die op de hoek van de Helsdingse Achterweg en Het Slijk moet komen. De voorgenomen hoogbouw op deze specifieke plek is onderbouwd met een plan van een stedenbouwkundig bureau. De stedenbouwkundige structuur van het plan Helsdingen is in het beeldkwaliteitplan, dat door de raad is vastgesteld in december 2008, vormgegeven. Deze stedenbouwkundige structuur wordt planologisch vastgelegd in dit bestemmingsplan.

De maximale bouwhoogte voor het appartementencomplex bedraagt binnen het bouwvlak 13 meter en voor een gedeelte 16 meter. Ontheffing van deze bouwhoogte kan alleen verleend worden als een concreet bouwplan is ingediend. Dat is nu nog niet het geval. Deze ontheffing is bedoeld voor onvoorziene of bijzondere situaties. In theorie kan inderdaad tot 17,6 meter hoog gebouwd worden en in het 13 meter gedeelte tot 14,3 meter. Hiervoor zal dan echter een ontheffingsprocedure moeten worden doorlopen, waarbij aan betrokkenen de mogelijkheid wordt gegeven om ten aanzien van deze procedure te ageren.

<u>Ad 3. Parkeren</u>
Wij nemen uw opmerking voor kennisgeving aan.

<u>Ad 4. Archeologie</u>
Uw interpretatie is juist. Wij nemen uw opmerking voor kennisgeving aan.

<u>Ad 5. Appartementengebouw (3)</u>
Wij delen uw mening op dit punt niet. De hoogbouw is onderbouwd met een stedenbouwkundig rapport, het beeldkwaliteitplan, welke wij reeds in december 2008 hebben onderschreven. De taak van de gemeente Vianen is in dit bestemmingsplan breder dan het scheppen van mogelijkheden voor woningbouw.
Wij hebben als gemeente ook de taak om bijzondere woonvormen te ondersteunen als daar in onze gemeente behoefte aan is. Deze vraag is er in Vianen. In dit geval is onderzocht dat in het plan Helsdingen deze woonvormen het best op deze specifieke plaats gerealiseerd kunnen worden. Wij onderschrijven die behoefte en onze taak daarin.

Wij delen uw visie dat het appartementencomplex niet binnen het plan Helsdingen past niet.

<u>Ad 6. Gebiedsontsluiting</u>
Uw zienswijze is vergelijkbaar met uw inspraakreactie op dit punt. Ons standpunt is niet gewijzigd en wij delen uw mening niet. Er zal inderdaad een toename van het aantal verkeersbewegingen plaatsvinden, maar dit leidt niet tot een onacceptabele intensiteit. Zowel de Helsdingse Achterweg, als Het

Slijk kunnen (zeker met de aanpassingen die al gepland stonden) de verwachte verkeersintensiteit op een veilige manier verwerken.
De ongelijkwaardige aansluiting (inritconstructie) van de parkeerplaats op de kruisende weg wordt gehandhaafd. Uitrijdend verkeer is verplicht al het verkeer (ook voetgangers) op de kruisende weg te laten voorgaan. Gevaarlijke verkeersituaties worden daarmee zoveel mogelijk voorkomen.
De toelichting is reeds aangevuld met een onderzoek naar de toename van de verkeersbewegingen uitgaande van de verkeersbewegingen van de nieuwe bewoners in plangebied Helsdingen (zie paragraaf 5.2, mobiliteitstoets). Uit dit onderzoek blijkt dat Het Slijk wel degelijk blijft voldoen aan de eisen van een type C weg. Afgaande op de aantallen zou de Helsdingse Achterweg een type B weg kunnen worden. De raad volstaat kortheidshalve met een verwijzing naar dit onderzoek in paragraaf 5.2 van de toelichting.

<u>Ad 7. Geluid</u>
Uw zienswijze is vergelijkbaar met uw inspraakreactie op dit punt. Ons standpunt is niet gewijzigd:uit onderzoek op basis van berekeningen blijkt dat de totale geluidsbelasting over het algemeen iets afneemt, ten gevolge van een betere afscherming van de A2.
De effecten per weg zijn verschillend, waarbij wordt opgemerkt dat in het betreffende geluidsonderzoek ook de beoogde herinrichting is meegenomen, inclusief de afschermende werking van de bebouwing en de bijbehorende geluidsreflecties op de gevels.
Het geluid ten gevolge van de Helsdingse Achterweg zal bij de woningen langs de Helsdingse Achterweg met maximaal 0,5 dB toenemen, maar bij andere woningen juist weer afnemen. Het geluid ten gevolge van het Slijk zal met maximaal 0,3 dB toenemen. De raad stelt zich dan ook op het standpunt dat voor zover er sprake is van toename van de geluidbelasting, er sprake is van een aanvaardbare toename.
De milieudienst heeft recentelijk een rapport opgesteld waarin een samenvatting van de diverse onderzoeken is opgenomen en tevens is aangegeven voor welke woningen hogere waarden moeten worden verleend. Dit rapport, "Ontwikkeling locatie Helsdingen – akoestisch onderzoek tbv verlenen hogere waarden" (Milieudienst Zuid-oost Utrecht, mei 2009) maakt deel uit van het document 'Bijlagen behorend bij de plantoelichting van het bestemmingsplan Helsdingen' (separaat toegevoegd), waarna kortheidshalve wordt verwezen.
Door de milieudienst zijn daarbij aanbevelingen gedaan om de geluidsbelasting binnen het plangebied te reduceren. Daaruit blijkt dat met diverse maatregelen (o.a. afschermende voorzieningen op een aantal hoeksituaties, variërend van 1,5 tot 2 meter hoog) kan worden voldaan aan de Wgh en het gemeentelijk beleid. Wel moeten ten gevolge van alle wegen hogere waarden vastgesteld worden. Een overzicht met punten waarvoor een hogere waarde vastgesteld moet worden is eveneens in het rapport opgenomen. Het ontwerp van deze procedureaanvraag voor hogere waarden heeft reeds ter inzage gelegen.
Bij de bouwaanvraag van de woningen en appartementen zal worden getoetst of aan bovenstaande aanbevelingen wordt voldaan. Ook zal worden getoetst of het geluidsniveau in de woningen (max 33 dB) gewaarborgd wordt.

Ad 8. Flora en fauna (1)
Uw zienswijze is vergelijkbaar met uw inspraakreactie op dit punt. Ons standpunt is niet gewijzigd.
De raad is van mening dat alle aspecten aangaande de flora en fauna onderzocht zijn en bestrijdt dat het onderzoek inmiddels verouderd is. De quick scan flora en fauna heeft als doel in te schatten, of er binnen het plangebied planten- en/of diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de huidige natuurwetgeving een beschermde status hebben. Gebleken is dat een aantal beschermde soorten (naar verwachting) aanwezig is. De in het rapport "Beoordeling beschermde soorten locaties Wipmolen, Klaverkamp en Het Slyk te Vianen – Quick Scan in het kader van de Flora- en faunawet" (rapport nr. 05-085, 13 juni 2005) gestelde voorwaarden zullen uitgevoerd worden, waarmee aan de wettelijke zorgplicht wordt voldaan.

Ad 9. Flora en fauna (2)
Uw zienswijze is vergelijkbaar met uw inspraakreactie op dit punt. Ons standpunt is niet gewijzigd. De raad is van mening dat geenszins sprake is van een onvolledig rapport over de huisvesting van vleermuizen in het sportcomplex en bestrijdt dat nader onderzoek dient plaats te vinden.
Op 18 maart 2009 heeft het ministerie van landbouw, natuur en voedselkwaliteit ontheffing verleend van artikel 11 van de Flora- en faunawet genoemde verbodsbepalingen ten aanzien van het beschadigen, vernielen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Na het verlenen van deze ontheffing is het bedoelde sportcomplex inmiddels gesloopt, waarbij de zorgplicht op grond van artikel 2 Flora– en faunawet in acht is genomen.

Ad 10. Appartementengebouw (4)
Uw zienswijze is vergelijkbaar met uw inspraakreactie op dit punt. Ons standpunt is niet gewijzigd:de raad is van mening dat de huidige locatie, aan het knooppunt van de wegen Helsdingse Achterweg en Het Slijk en nabij de functies als winkels en een bushalte, de beste optie is binnen het plangebied voor de voorgenomen hoogbouw. Ook gezien de verhouding van de bouwhoogte tot de breedte van het profiel tussen de gevel van het appartementencomplex en de Helsdingse Achterweg, te weten 45 meter, acht de raad de huidige ligging acceptabel. Dit betreft overigens niet het profiel van Het Slijk. De afstand van het appartementengebouw tot uw woning is inderdaad korter dan 45 meter.

Conclusie
Diverse malen stelt betrokkene dat uit de reactie van de gemeente is op te maken dat de reactie van betrokkene gegrond is en dat de gemeente de visie van betrokkene deelt. Dit is ten onrechte.
Wij verklaren uw zienswijze ontvankelijk, maar ongegrond. Uw zienswijze leidt niet tot vernieuwde inzichten die tot een ander besluit leiden. Wel is het geluidsonderzoek geactualiseerd. De toelichting is hierop aangepast.

2. Helsdingse Achterweg 10-B, 4133 NC VIANEN

Samenvatting zienswijze
Betrokkene is onaangenaam verrast dat geen enkele van de aangedragen reacties heeft geleid tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan. Betrokkene is van mening dat de gemeente onvoldoende rekening houdt met de belangen van de omwonenden. Vooral omdat bij het besluit Hogere Waarden met geen woord wordt gerept over de consequenties voor de bestaande woningen aan Het Slijk en de Helsdingse Achterweg.

<u>Appartementengebouw</u>
Betrokkene heeft vooral moeite met het appartementengebouw op de hoek van de Helsdingse Achterweg en Het Slijk. Volgens betrokkene is hoogbouw hier zeer ongewenst om diverse redenen:

a) Belemmering van het uitzicht; het appartementengebouw komt op slechts 45 meter van de woning. De hoge bomen komen te dichtbij de woningen staan en zijn te hoog, waardoor je eronder doorkijkt. De kleine bomen staan vlak voor het gebouw zijn te klein en staan te ver weg.
b) Privacy; een veelvoud van bewoners krijgen op circa 45 meter afstand zicht op en in onze woning. Betrokkene voelt zich aangetast in zijn woongenot.
c) Door de korte afstand verminderd de waarde van de woning van betrokkene.
d) De geluidsbelasting op de gevel van betrokkene verergert; de Helsdingse Achterweg is al de hoofdontsluiting voor al het verkeer dat naar de A2 en het industrieterrein gaat en met de komst van de woonwijk zal dit alleen nog maar verergeren. Dit wordt nog eens versterkt door de reflectie van het verkeerslawaai tegen de hoge gevel van het appartementengebouw. Dat in het ontwerp besluit Hogere Waarden wordt aangegeven dat voor object (in het appartementengebouw) 243 op de begane grond een belasting van 56 dB wordt verwacht, doet betrokkene het ergste vermoeden. Betrokkene is van mening dat niet alleen de normering kan worden aangehouden, maar tevens rekening moet worden gehouden met wat leefbaar en aanvaardbaar is. Reeds nu al is het niet mogelijk om met de ramen open te slapen vanwege de geluidshinder.
e) Verkeersveiligheid; het appartementengebouw komt te liggen aan een onoverzichtelijke kruising, waar dagelijks bijna-ongelukken plaatsvinden tussen verschillende soorten verkeersdeelnemers (waaronder schoolgaande kinderen). Volgens betrokkene gaat deze kruising gebaat bij een ruime en overzichtelijke situatie.
f) Het karakter van de wijk; volgens betrokkene wordt het karakter van de wijk Monnikenhof teniet gedaan door het hoge appartementengebouw op deze locatie. Een dergelijk beeldbepalend object overheerst alle bebouwing en infrastructuur. De kruising is een belangrijke zichtlocatie voor bewoners en passanten. De huidige stijlvolle uitstraling moet behouden blijven door aantrekkelijke laagbouw vanaf de witte villa (Helsdingse Achterweg 3) rondom de hoek naar De Wiekslag.

Betrokkene ziet het appartementengebouw liever op een andere locatie gerealiseerd worden, zodat genoemde nadelen niet meer voor de betreffende woning gelden. Betrokkene stelt voor dat dit aan de Monnikendreef kan plaatsvinden nabij het MFC. Bewoners van het appartementengebouw kunnen dan gebruik maken van het MFC en het winkelcentrum is nog steeds goed bereikbaar. Tevens hebben de bewoners dan een prachtig uitzicht over het water.

Betrokkene neemt aan dat het college van burgemeester en wethouders zorgvuldig omgaat met de belangen van de omwonenden. In de reactie op de inspraak is de gemeente enkel met tegenargumenten gekomen en heeft betrokkene niets geproefd van intenties om samen naar oplossingen te zoeken. Betrokkene hoopt op een positieve verrassing.

Standpunt raad
We begrijpen uw standpunt ten aanzien van het plan Helsdingen. Het doel van de publicaties is niet om te zien hoeveel bezwaren van burgers er worden ingediend, maar onder meer om te bezien of er andere inzichten zijn die wij bij de beoordeling van het plan niet hebben meegenomen. In dit geval heeft uw inspraakreactie geen nieuwe inzichten naar voren gebracht. Wij blijven daarom op ons standpunt om verder te gaan met de ontwikkeling van het plan Helsdingen en staan ook achter de plannen en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken.

<u>Ad Appartementengebouw:</u>
Uw zienswijze is vergelijkbaar met uw inspraakreactie op dit punt. Ons standpunt is niet gewijzigd:

a/b) De afstand tussen de gevel van het toekomstige appartementencomplex en de gevel van de Helsdingse Achterweg 10B bedraagt 45 meter. Het profiel van de Helsdingse Achterweg wordt begeleid met bomen waardoor het profiel een groen karakter heeft, hetgeen een positief effect heeft op de beeldkwaliteit en het uitzicht. Gezien de ruime afstand tussen de gevel van het toekomstige appartementencomplex en de woning met adres Helsdingse Achterweg 10B, is de raad van mening dat het verlies aan uitzicht, voor zover direct van toepassing, aanvaardbaar is.

c) De raad verwacht dat geen waardevermindering zal optreden ten gevolge van onderhavig bestemmingsplan. De raad is van mening dat er sprake is van een goed stedenbouwkundig plan dat zal leiden tot verbetering van de woonomgeving. Indien betrokkene alsnog van mening is dat waardevermindering optreedt, door vermindering van privacy, dan kan betrokkene beroep doen op de planschaderegeling.

d) Uit onderzoek op basis van berekeningen blijkt dat de totale geluidsbelasting over het algemeen iets afneemt, ten gevolge van een betere afscherming van de A2.
Onderzoek naar effecten van (veranderende) verkeersstromen op bestaande woningen worden onderzocht in het kader van een reconstructie van de weg in de zin van de Wet geluidhinder. De nieuwe wijk zal 1000 verkeersbewegingen genereren. Naar verwachting zal de

ene helft via Het Slyk worden afgewikkeld en de andere helft via de Helsdingse Achterweg. Veiligheidshalve is echter gerekend met een toename van 1000 verkeersbewegingen per weg. Volgens de berekeningen zou een dergelijke toename van de maximale geluidsbelasting op de gevels van de bestaande woningen aan beide wegen met maximaal 0,8 dB. Naar verwachting zal echter het grootste deel van de verkeersbewegingen niet langs uw woning plaatsvinden en is de verhoging van de geluidsbelasting dus lager dan de berekende 0,8 dB.

e) *De kruising Helsdingse Achterweg - Het Slijk zal niet onoverzichtelijker worden. De intensiteit van het verkeer zal wel toenemen, maar niet in buitensporige mate. De Helsdingse Achterweg en Het Slijk kunnen dat, zowel met de huidige weginrichting als met de al geplande aanpassingen, goed en veilig verwerken. Voorts komt het appartementencomplex niet dusdanig dicht bij de weg te liggen dat dit het uitzicht op de kruising drastisch beïnvloedt. Bovendien is de oostelijke tak van de Helsdingse Achterweg met haaientanden aangesloten. Verkeer dat hier vandaan komt, moet voor de kruising af remmen om te kijken of er van één van beide kanten verkeer komt.*

f) *Het karakter van de wijk Monnikenhof blijft onveranderd in vergelijking met de huidige situatie. Zeker niet nu sportcomplex Helsdingen gesloopt is en het parkeerterrein op de hoek van Het Slijk en Helsdingse Achterweg verdwijnt. Ook het groene karakter van de wijk, waarbij de raad vooral doelt op de laanbeplanting aan de Helsdingse Achterweg, blijft gehandhaafd. Hoewel de wijk vooral bestaat uit grondgebonden woningen zijn er incidenteel reeds gestapelde woningen aanwezig. De raad verwijst naar de appartementengebouwen aan de Benedictushof en Ursulinenhof ten zuiden van het plangebied.*

De raad blijft achter het plan Helsdingen staan, inclusief de onderzoeken die daaraan ten grondslag liggen. Uw overige opmerkingen nemen we voor kennisgeving aan.

Conclusie
We verklaren uw zienswijze ontvankelijk, maar ongegrond. Uw zienswijze leidt niet tot vernieuwde inzichten die tot een ander besluit leiden.

3. Helsdingse Achterweg 10, 4133 NC VIANEN

Samenvatting zienswijze
Betrokkene geeft aan dat het college op geen enkel punt rekening heeft gehouden met de bezwaren, zoals betrokkene deze op 15-2 heeft ingediend. De standpunten van betrokkene zijn geenszins veranderd. Betrokkene geeft daarom een aanvullende zienswijze op de eerdere inspraakreactie.

14a. Betrokkene is van mening dat bomen zonder blad het appartementengebouw maar beperkt uit het zicht onttrekt. Geen reactie is gegeven op het feit dat de bestaande bomen met kap bedreigd worden.

14b. Het appartementengebouw is op deze afstand van de woning van betrokkene ongewenst. Bij dit appartementengebouw zal sprake zijn van waardevermindering van de woning van betrokkene. Dit zou niet of minder het geval zijn bij woningen met een uitzicht over laagbouw.

14c. Ten aanzien van de geluidssituatie heeft betrokkene het volgende:

1) In de inspraakreactie wordt verwezen naar een bijlage;
2) Na navraag ontving betrokkene slechts de samenvattingen;
3) Het college heeft de omwonenden niet voldoende geïnformeerd over de gevolgen voor omwonenden;
4) De geluidsberekeningen betreffen de locatie Helsdingen en niet de omwonenden;
5) Er is geen informatie verstrekt over de invloeden op de reeds bestaande bebouwing;
6) De geluidsbelasting neemt over het algemeen wellicht iets af, maar voor betrokkene juist toe;
7) Uit het ontwerpbesluit Hogere Waarden maakt betrokkene op dat er geluidwerende maatregelen worden genomen voor het bouwplan Helsdingen. De bestaande woningen worden echter niet voorzien van compenserende maatregelen. Hierdoor zal het binnengeluid niet acceptabel zijn;
8) Uit het akoestisch onderzoek is te herleiden dat de hoogste geluidsintensiteiten rondom het appartementengebouw zijn gesitueerd. Dit is volgens betrokkene door de reflectie van het appartementengebouw;
9) Door het appartementengebouw naar de snelweg te verschuiven, zal het gebouw kunnen dienen als een geluidsscherm voor zijn omgeving, in plaats van een kolos in het midden van een woonomgeving.

14d. Indien er geluidsschermen nabij de kruising komen, moet dit nader worden bekeken.

14e. Volgens betrokkene wordt door de realisatie van het appartementengebouw het karakter van de wijk teniet gedaan.

Betrokkene gaat ervan uit dat het college de intentie heeft zorgvuldig met de zienswijzen om te gaan.

<u>Aanvullende zienswijze d.d.</u>
Door betrokkene is tevens via E-mail vragen gesteld over de akoestische situatie aan Het Slijk en de Helsdingse Achterweg. Zoals aangegeven zouden deze vragen worden beantwoord als zijnde een zienswijze. Hieronder volgt een samenvatting van de betreffende zienswijze:

In het ontwerp bestemmingsplan staat niets vermeld over de geluidsconsequenties voor de huidige woningen aan de Helsdingse Achterweg en Het Slijk. Door de toename van de verkeersbewegingen verwacht u een dusdanige toename van het geluidsniveau dat er compenserende maatregelen getroffen moeten worden om uw huidige woongenot te kunnen waarborgen en dat deze voor rekening van de gemeente worden gerealiseerd.

Uw aanvullende zienswijze met betrekking tot de Wet geluidhinder vindt u beantwoord onder de punten c en d.

Standpunt raad
We begrijpen uw standpunt ten aanzien van het plan Helsdingen. Het doel van de publicaties is niet om te zien hoeveel bezwaren van burgers er worden ingediend, maar onder meer om te bezien of er andere inzichten zijn die wij bij de beoordeling van het plan niet hebben meegenomen. In dit geval heeft uw inspraakreactie geen nieuwe inzichten naar voren gebracht. Wij blijven daarom op ons standpunt om verder te gaan met de ontwikkeling van het plan Helsdingen en staan nog steeds achter de plannen en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken.

Ad 14a.
Voor zover mogelijk blijven bestaande bomen gehandhaafd. Indien op de plek een gebouw geprojecteerd is, zal de boom gerooid moeten worden.

Ad 14b.
De raad verwacht dat geen waardevermindering zal optreden ten gevolge van onderhavig bestemmingsplan. De raad is van mening dat er sprake is van een goed stedenbouwkundig plan dat zal leiden tot verbetering van de woonomgeving. Indien betrokkene alsnog van mening is dat waardevermindering optreedt, door vermindering van uitzicht, dan kan betrokkene beroep doen op de planschaderegeling.

Ad 14c. Geluid

1) *De onderzoeken waarnaar in de inspraaknota wordt verwezen, maken deel uit van het bestemmingsplan. U heeft een reactie gekregen op uw inspraakreactie, maar niet een exemplaar van het bestemmingsplan. Dit zijn kostbare plannen om naar alle insprekers te sturen. U heeft het bestemmingsplan gedurende zes weken in kunnen zien op het gemeentehuis. Online op de site van de gemeente Vianen heeft het plan zelfs langer dan zes weken gestaan.*
2) *Wij nemen uw opmerking voor kennisgeving aan.*
3) *De raad bestrijdt dat er onvoldoende is geïnformeerd aan omwonenden. Diverse publicaties hebben plaatsgevonden in de locale krant `Het Kontakt´, tevens voor de bestemmingsplanprocedure en daarvoor is zelfs een informatieavond gerealiseerd.*
4) *t/m 7).*
   Uit onderzoek op basis van berekeningen blijkt dat de totale geluidsbelasting over het algemeen iets afneemt, ten gevolge van een betere afscherming van de A2.
   Onderzoek naar effecten van (veranderende) verkeersstromen op

bestaande woningen worden onderzocht in het kader van een reconstructie van de weg in de zin van de Wet geluidhinder. De nieuwe wijk zal 1000 verkeersbewegingen genereren. Naar verwachting zal de ene helft via Het Slyk worden afgewikkeld en de andere helft via de Helsdingse Achterweg. Veiligheidshalve is echter gerekend met een toename van 1000 verkeersbewegingen per weg. Volgens de berekeningen zou een dergelijke toename van de maximale geluidsbelasting op de gevels van de bestaande woningen aan beide wegen met maximaal 0,8 dB. Naar verwachting zal echter het grootste deel van de verkeersbewegingen niet langs uw woning plaatsvinden en is de verhoging van de geluidsbelasting dus lager dan de berekende 0,8 dB.

8) *Dat de hoogste hoge geluidsintensiteiten optreden bij het appartementencomplex is deels juist. Dit wordt echter niet veroorzaakt door reflecties tegen het appartementencomplex. De optredende geluidsniveaus betreffen het invallende geluid, dus zonder reflecties. De hoge geluidsniveaus worden veroorzaakt door de ligging van het appartementencomplex ten opzichte van de omliggende wegen. De optredende geluidsniveaus voldoen echter aan de beleidsregel hogere waarden Wgh. De raad is daarom van mening dat dat deze locatie geschikt is voor het appartementencomplex.*
9) *De raad is van mening dat de huidige locatie, aan het knooppunt van de wegen Helsdingse Achterweg en Het Slijk en nabij de nodige functies als winkels en een bushalte, de beste optie is binnen het plangebied voor de voorgenomen hoogbouw. De hoogbouw is onderbouwd met een stedenbouwkundig rapport, het beeldkwaliteitplan, welke wij reeds in december 2008 onderschreven.*

Ad 14d.
Geluidsschermen nabij de kruising zijn stedenbouwkundig en verkeerskundig ongewenst. Deze schermen zullen dus ook niet geplaatst worden.

Ad 14e.
Het karakter van de wijk Monnikenhof blijft onveranderd in vergelijking met de huidige situatie. Zeker niet nu sportcomplex Helsdingen gesloopt is en het parkeerterrein op de hoek van Het Slijk en Helsdingse Achterweg verdwijnt. Ook het groene karakter van de wijk, waarbij de raad vooral doelt op de laanbeplanting aan de Helsdingse Achterweg, blijft gehandhaafd. Hoewel de wijk vooral bestaat uit grondgebonden woningen zijn er incidenteel reeds gestapelde woningen aanwezig. De raad verwijst naar de appartementengebouwen aan de Benedictushof en Ursulinenhof ten zuiden van het plangebied.

De raad blijft achter het plan Helsdingen staan inclusief de onderzoeken die daaraan ten grondslag liggen. Uw overige opmerkingen nemen we voor kennisgeving aan.

Conclusie
We verklaren uw zienswijze ontvankelijk, maar ongegrond. Uw zienswijze leidt niet tot vernieuwde inzichten die tot een ander besluit leiden. Wel is het geluidsonderzoek geactualiseerd. De toelichting is hierop aangepast.

4. Helsdingse Achterweg 10-A, 4133 NC VIANEN

Samenvatting zienswijze
Betrokkene is het niet eens met de beantwoording van zijn eerdere inspraakreactie. In deze zienswijze doet betrokkene een aanvulling op de inspraakreactie.

A.
Betrokkene vind 5 bouwlagen voor het appartementengebouw nog steeds te hoog. Betrokkene verzoekt dit middels een zeil op houtwerk neer te zetten, zodat duidelijk te zien is wat de toekomstige massa van het plan is.

B.
Betrokkene is van mening dat er waardevermindering van zijn woning optreedt, maar dat planschade op een later tijdstip kan worden vastgesteld.

C.
De berekening van het akoestisch onderzoek was bij betrokkene onbekend. Deze heeft betrokkene wel opgevraagd. Betrokkene vind het jammer dat het college dit niet als vanzelf sprekend overlegd heeft. Betrokkene stelt voor de berekende 56 dB op locatie te produceren met een geluidsbron om te horen hoeveel lawaai het is. Welke geluidswaarden gelden binnen voor de bestaande woningen aan de Helsdingse Achterweg?

D.
Betrokkene blijft bij zijn standpunt dat het appartementengebouw onveilig is voor het verkeer op de kruising.

E.
Volgens betrokkene krijgt de wijk een heel ander karakter door de uitvoering van plan Helsdingen.

F.
Voor betrokkene is het niet acceptabel wat de gemeente wil bouwen op de hoek van Het Slijk en de Helsdingse Achterweg. Wellicht dat het standpunt van betrokkene kan wijzigen als de raad en alle betrokkenen komen kijken en het voorstel onder A. wordt uitgevoerd.

Tot slot maakt betrokkene zich zorgen over het aantal parkeerplaatsen bij het appartementengebouw. In de praktijk worden veel plaatsen gebruikt door leerkrachten van De Wiekslag en door medewerkers van een tandartspraktijk. Ook komen veel ouders de kinderen halen en brengen voor de school en kinderopvang.

Volgens betrokkene behoeft de wijk geen oriëntatiepunt. Dit heeft de wijk nooit gehad en nooit gemist.

Standpunt raad
We begrijpen uw standpunt ten aanzien van het plan Helsdingen. Het doel van de publicaties is niet om te zien hoeveel bezwaren van burgers er worden ingediend, maar onder meer om te bezien of er andere inzichten zijn die wij bij de beoordeling van het plan niet hebben meegenomen. In dit geval heeft uw inspraakreactie geen nieuwe inzichten naar voren gebracht. Wij bleven daarom op ons standpunt om verder te gaan met de ontwikkeling van het plan Helsdingen en staan nog steeds achter de plannen en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken.

Ad A.
De maximale bouwhoogte van 16 meter geldt niet voor het gehele gebouw. Het grootste gedeelte van het gebouw heeft aan de zijde van de Helsdingse Achterweg een bouwhoogte van 13 meter (4 woonlagen) met een teruggelegen vijfde woonlaag. Hierdoor ontstaat een markant gebouw als afronding van het plan Helsdingen, dat tevens een relatie legt met de overige markante bebouwing in de directe omgeving, zoals het Oosterlicht College en op termijn het Multifunctionele Centrum.
Daarnaast fungeert het gebouw met een terugliggend hoogteaccent aan de (doorgaande) Helsdingse Achterweg als een belangrijk oriëntatiepunt binnen de wijk.
De raad acht het niet nodig een indruk te krijgen van de bouwmassa door middel van het plaatsen van houtwerk. Deze indrukken zijn al opgedaan door de impressies in het beeldkwaliteitplan of dit bestemmingsplan.

Ad B.
De raad verwacht dat geen waardevermindering zal optreden ten gevolge van onderhavig bestemmingsplan. De raad is van mening dat er sprake is van een goed stedenbouwkundig plan dat zal leiden tot verbetering van de woonomgeving. Indien betrokkene alsnog van mening is dat waardevermindering optreedt, door vermindering van uitzicht, dan kan betrokkene beroep doen op de planschaderegeling.

Ad C.
De raad acht het niet reëel een geluidsbron 56 dB te laten produceren, omdat dit niet overeenkomt met de praktijk. De berekende geluidswaarden zijn etmaalgemiddelden.
Volgens berekeningen is de toename van de geluidsbelasting op gevels van de bestaande woningen maximaal 0,8 dB. De raad acht deze toename acceptabel.
De geluidswaarden binnen woningen is geregeld in het bouwbesluit. Voor woningen geldt een gemiddeld akoestisch niveau van 33 dB.

Ad D.
De kruising Helsdingse Achterweg - Het Slijk zal niet onoverzichtelijker worden. De intensiteit van het verkeer zal wel toenemen, maar niet in buitensporige mate. De Helsdingse Achterweg en Het Slijk kunnen dat, zowel met de huidige weginrichting als met de al geplande aanpassingen, goed en veilig verwerken. Voorts komt het appartementencomplex niet dusdanig dicht

bij de weg te liggen dat dit het uitzicht op de kruising drastisch beïnvloedt. Bovendien is de oostelijke tak van de Helsdingse Achterweg met haaientanden aangesloten. Verkeer dat hier vandaan komt, moet voor de kruising af remmen om te kijken of er van één van beide kanten verkeer komt.

Ad E.
Het karakter van de wijk Monnikenhof blijft onveranderd in vergelijking met de huidige situatie. Zeker niet nu sportcomplex Helsdingen gesloopt is en het parkeerterrein op de hoek van Het Slijk en Helsdingse Achterweg verdwijnt. Ook het groene karakter van de wijk, waarbij de raad vooral doelt op de laanbeplanting aan de Helsdingse Achterweg, blijft gehandhaafd. Hoewel de wijk vooral bestaat uit grondgebonden woningen zijn er incidenteel reeds gestapelde woningen aanwezig. De raad verwijst naar de appartementengebouwen aan de Benedictushof en Ursulinenhof ten zuiden van het plangebied.

Ad F.
Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan dat de grondslag biedt voor het bestemmingsplan Helsdingen is rekening gehouden met de landelijk geldende CROW-normen ten aanzien van parkeren. Hierbij is rekening gehouden met het verdwijnen van de bestaande parkeerplaatsen voor De Wiekslag en het kinderdagverblijf. Voor het plan is een sluitende parkeerbalans opgesteld, dit wil zeggen dat het plan Helsdingen geheel voorziet in haar eigen parkeerbehoefte. Uitstraling van parkeeroverlast naar omliggende straten is om deze reden niet te verwachten. Hier komt bij dat op termijn het sportcentrum Helsdingen zal worden verplaatst naar het MFC. De bestaande parkeerdruk komt hierdoor grotendeels te vervallen.

De raad blijft achter het plan Helsdingen staan inclusief de onderzoeken die daaraan ten grondslag liggen. Uw overige opmerkingen nemen we voor kennisgeving aan.

Conclusie
We verklaren uw zienswijze ontvankelijk, maar ongegrond. Uw zienswijze leidt niet tot vernieuwde inzichten die tot een ander besluit leiden.

5. Het Slijk 4, 4133 EA VIANEN

Samenvatting zienswijze
Betrokkene vind de reactie op de inspraak standaard en voelt zich daarom niet serieus genomen. Betrokkene vraagt daarom om de zienswijze vanuit een ander oogpunt te bekijken, namelijk dat van de bewoners aan het Slijk.

Karakter
Het karakter van de woonwijk wordt hevig aangetast door het appartementencomplex. Het ontwerp en de hoogte past niet in deze omgeving. Omdat de woning van betrokkene in Landhuisstijl gebouwd is, zullen appartementen daar geweld aan doen met als gevolg waardedaling. Betrokkene had de woning niet gekocht als duidelijk was geweest dat er een appartementencomplex tegenover zou komen.

Volgens betrokkene is de afstand van 45 meter tot aan het appartementencomplex korter dan de 45 meter waarover gesproken wordt. In ieder geval zal een groot deel van het jaar de ochtendzon niet meer naar binnen kunnen schijnen.

Geluid
Door het appartementencomplex zal er meer last zijn van geluidsoverlast. Het gebouw heeft een reflecterende werking.
Verkeer
De verkeersdrukte zal toenemen als gevolg van deze nieuwe woningen. Dat terwijl het al bijzonder druk is op de kruising Helsdingse Achterweg en Het Slijk. Zeker het verkeer voor mensen die hulpbehoevend zijn, zullen veel extra drukte opleveren met de taxi´s en busjes.
De overzichtelijkheid op de kruising verslechterd door de plaatsing van het appartementencomplex op deze korte afstand van de kruising.

Schade
Betrokkene vreest voor schade aan zijn woning in verband met de heiwerkzaamheden.

Appartementencomplex
Betrokkene is van mening dat het appartementencomplex toelaatbaar is in het gebied, maar niet op deze locatie. Volgens betrokkene ontstaat een evenwichtiger opbouw van de wijk als het complex bijvoorbeeld naast het Oosterlicht College geprojecteerd wordt, omdat dit ook hoogbouw betreft. Betrokkene ziet graag aan de overzijde van zijn woning 2^1 kappers of villa´s gebouwd worden. Hierdoor zal de wijk meer rust uitstralen en rustiger blijven. Volgens betrokkene wordt het karakter bepaald door de bestaande woningen en het aanwezige groen. Niet door een nieuw appartementencomplex.

Standpunt raad
We begrijpen uw standpunt ten aanzien van het plan Helsdingen. Het doel van de publicaties is niet om te zien hoeveel bezwaren van burgers er worden ingediend, maar onder meer om te bezien of er andere inzichten zijn die wij bij de beoordeling van het plan niet hebben meegenomen. In dit geval heeft uw inspraakreactie geen nieuwe inzichten naar voren gebracht. Wij blijven daarom op ons standpunt om verder te gaan met de ontwikkeling van het plan Helsdingen en staan ook achter de plannen en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken.

Ad Karakter
Wij delen uw mening op dit punt niet. De hoogbouw is onderbouwd met een stedenbouwkundig rapport, het beeldkwaliteitplan, welke wij reeds in december 2008 onderschreven.
Het karakter van de wijk Monnikenhof blijft onveranderd in vergelijking met de huidige situatie. Hoewel de wijk vooral bestaat uit grondgebonden woningen zijn er incidenteel reeds gestapelde woningen aanwezig. De raad verwijst naar de appartementengebouwen aan de Benedictushof en Ursulinenhof ten zuiden van het plangebied.

Uw zienswijze is vergelijkbaar met uw inspraakreactie op dit punt. Ons standpunt is niet gewijzigd:de raad is van mening dat de huidige locatie, aan

het knooppunt van de wegen Helsdingse Achterweg en Het Slijk en nabij de functies als winkels en een bushalte, de beste optie is binnen het plangebied voor de voorgenomen hoogbouw. Ook gezien de verhouding van de bouwhoogte tot de breedte van het profiel tussen de gevel van het appartementencomplex en de Helsdingse Achterweg, te weten 45 meter, acht de raad de huidige ligging acceptabel. Dit betreft overigens niet het profiel van Het Slijk. De afstand van het appartementengebouw tot uw woning is inderdaad korter dan 45 meter.

<u>Ad Geluid</u>
Uw zienswijze is vergelijkbaar met uw inspraakreactie op dit punt. Ons standpunt is niet gewijzigd:uit onderzoek op basis van berekeningen blijkt dat de totale geluidsbelasting over het algemeen iets afneemt, ten gevolge van een betere afscherming van de A2.
De effecten per weg zijn verschillend, waarbij wordt opgemerkt dat in het betreffende geluidsonderzoek ook de beoogde herinrichting is meegenomen, inclusief de afschermende werking van de bebouwing en de bijbehorende geluidsreflecties op de gevels.
Het geluid ten gevolge van de Helsdingse Achterweg zal bij de woningen langs de Helsdingse Achterweg met maximaal 0,5 dB toenemen, maar bij andere woningen juist weer afnemen. Het geluid ten gevolge van het Slijk zal met maximaal 0,3 dB toenemen. De raad stelt zich dan ook op het standpunt dat voor zover er sprake is van toename van de geluidbelasting, er sprake is van een aanvaardbare toename.
De milieudienst heeft recentelijk een rapport opgesteld waarin een samenvatting van de diverse onderzoeken is opgenomen en tevens is aangegeven voor welke woningen hogere waarden moeten worden verleend. Dit rapport, "Ontwikkeling locatie Helsdingen – akoestisch onderzoek tbv verlenen hogere waarden" (Milieudienst Zuid-oost Utrecht, mei 2009) maakt deel uit van het document 'Bijlagen behorend bij de plantoelichting van het bestemmingsplan Helsdingen' (separaat toegevoegd), waarna kortheidshalve wordt verwezen.
Door de milieudienst zijn daarbij aanbevelingen gedaan om de geluidsbelasting binnen het plangebied te reduceren. Daaruit blijkt dat met diverse maatregelen (o.a. afschermende voorzieningen op een aantal hoeksituaties, variërend van 1,5 tot 2 meter hoog) kan worden voldaan aan de Wgh en het gemeentelijk beleid. Wel moeten ten gevolge van alle wegen hogere waarden vastgesteld worden. Een overzicht met punten waarvoor een hogere waarde vastgesteld moet worden is eveneens in het rapport opgenomen. Het ontwerp van deze procedureaanvraag voor hogere waarden heeft reeds ter inzage gelegen.
Bij de bouwaanvraag van de woningen en appartementen zal worden getoetst of aan bovenstaande aanbevelingen wordt voldaan. Ook zal worden getoetst of het geluidsniveau in de woningen (max 33 dB) gewaarborgd wordt.

<u>Ad Verkeer</u>
Uw zienswijze is vergelijkbaar met uw inspraakreactie op dit punt. Ons standpunt is niet gewijzigd en wij delen uw mening niet. Er zal inderdaad een toename van het aantal verkeersbewegingen plaatsvinden, maar dit leidt niet tot een onacceptabele intensiteit. Zowel de Helsdingse Achterweg, als Het Slijk kunnen (zeker met de aanpassingen die al gepland stonden) de verwachte verkeersintensiteit op een veilige manier verwerken.

De kruising Helsdingse Achterweg - Het Slijk zal niet onoverzichtelijker worden. Voorts komt het appartementencomplex niet dusdanig dicht bij de weg te liggen dat dit het uitzicht op de kruising drastisch beïnvloedt. Bovendien is de oostelijke tak van de Helsdingse Achterweg met haaientanden aangesloten. Verkeer dat hier vandaan komt, moet voor de kruising af remmen om te kijken of er van één van beide kanten verkeer komt.

Ad Schade
Door de ontwikkelaar zal worden onderzocht wat de beste manier is om te bouwen. Hiervoor zijn verschillende methoden. Mocht er toch schade aan uw woning ontstaan, kunt u hiervoor de ontwikkelaar aansprakelijk stellen.

Ad Appartementencomplex
De locatie voor het appartementencomplex is reeds in het stedenbouwkundig plan onderzocht. Dit plan is door de raad in december 2008 vastgesteld en wordt nu in het bestemmingsplan vormgegeven.

De raad blijft achter het plan Helsdingen staan inclusief de onderzoeken die daaraan ten grondslag liggen. Uw overige opmerkingen nemen we voor kennisgeving aan.

Conclusie
We verklaren uw zienswijze ontvankelijk, maar ongegrond. Uw zienswijze leidt niet tot vernieuwde inzichten die tot een ander besluit leiden. Wel is het geluidsonderzoek geactualiseerd. De toelichting is hierop aangepast.

8.4 Planaanpassingen

Planaanpassingen naar aanleiding van zienswijzen
Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. De wijzigingen zijn naar aanleiding van de zienswijzen en na consultatie van alle betrokkenen tot stand gekomen. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van alle wijzigingen. Uitzondering vormen de kleine tekst- en redactionele aanpassingen die inhoudelijk geen betekenis hebben.

- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 4.2 verwezen naar een geactualiseerd geluidsonderzoek van de Milieudienst Zuid-Oost Utrecht (mei 2009). Het betreft een samenvatting van de diverse onderzoeken uit het verleden waarin tevens is aangegeven voor welke woningen hogere waarden moeten worden aangevraagd. Het ontwerp van deze procedureaanvraag voor hogere waarden heeft reeds ter inzage gelegen.

Ambtshalve planaanpassingen
Daarnaast is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ook een aantal ambtshalve wijzigingen in bestemmingsplan aangebracht.

Plankaart

- Door meer variatie in de architectuur van de beoogde vrijstaande en twee-onderéén-kap woningen mogelijk te maken is de minimale goot- en bouwhoogte op respectievelijk 3 en 8 meter gesteld (was 4 en 9 meter).
- Het aantal wooneenheden in het appartementencomplex is gewijzigd in 43 (was 39).
- Bij het uitwerken van de verkaveling voor de grondgebonden woningen zijn de bestemmingsgrenzen en bijbehorende bouwvlakken op sommige plaatsen gewijzigd. Het gaat daarbij om kleine aanpassingen (verschuivingen van 0,5 tot 1 meter), die verder geen consequenties voor de stedenbouwkundige opzet van het plan hebben.

Planregels

- Ter verduidelijking van planregels is in artikel 1 een aantal begrippen toegevoegd. Het betreft het begrip achtergevellijn, carport, erker, meer aaneengeschakelde woningen / rijenwoningen, patiowoning, twee aaneengeschakelde woningen/twee-onder-een-kap en vrijstaande woning. Conform de wettelijke RO-standaarden (2008) is tevens het begrip 'bestemmingsplan' (artikel 1.2) aangevuld.
- Artikel 2.2 en 2.3 die betrekking hebben op de wijze van meten is conform de landelijke SVBP2008 aangepast;
- In artikel 6.2 is een regeling voor overkappingen/luifels en erkers toegevoegd.
- In artikel 8.2.2, onder c is de zinsnede 'met uitzondering van aaneen geschakelde woningen' toegevoegd.
- In artikel 8.2.3, onder a is de afstand voor bijgebouwen tot aan de voorgevellijn teruggebracht naar 3 meter (was 4 meter) en is tevens een regeling voor erkers opgenomen.
- In artikel 8.2.3, onder c is de maximale bouwhoogte voor aan-, uitbouwen en bijgebouwen gesteld op 4,5 meter. Deze hoogte was in het ontwerpplan hoger, maximaal 2 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw, en wordt nu middels een ontheffing mogelijk gemaakt (artikel 8.3).
- In verband met het toestaan van carports is artikel 8.2.4 aangevuld met een regeling voor overkappingen en carports.
- In artikel 12 (algemene gebruiksregels) is een relatie gelegd met artikel 7.10 Wro.

Toelichting

- In paragraaf 4.7 (Ecologie) is de tekst aangepast op de reeds door het Ministerie van LNV verleende ontheffing ten aanzien van het beschadigen, vernielen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis.