

Zienswijzennota bestemmingsplan Hazelaarplein Vianen

Vorbereidingstraject

Het plan voor woningbouwontwikkeling op het Hazelaarplein te Vianen is al geruime tijd in voorbereiding. In 2019 is voor deze ontwikkeling een eerste stedenbouwkundig plan opgesteld. Op 11 september 2019 is een informatiebijeenkomst gehouden ter toelichting van de plannen. Omwonenden hebben in die bijeenkomst aangegeven bezwaren te hebben vanwege beperking privacy, beperking bezonning, effect op verkeer en parkeren, en waardedaling van woningen.

In vervolg daarop zijn diverse gesprekken gevoerd met enkele omwonenden (specifiek op 20 november 2019, 12 februari 2020, 5 augustus 2020 en 9 juni 2021). Ook is met hen tussentijds per mail contact geweest over het plan.

Vanaf eind eerste kwartaal 2021 is gewerkt aan een aangepast plan. Tijdens de afspraak op 9 juni 2021 is een groot aantal tekening inclusief de verschuivingen van bouwvlakken, 3D-beelden en een zonnestudie getoond en uitgewisseld. In dit overleg is ook de informatieavond aangekondigd voorafgaand aan de formele procedure voor het ontwerp bestemmingplan.

Afbeelding: 3D impressie stedenbouwkundig plan Hazelaarplein



Informatiebijeenkomst 13 oktober 2021

Op 13 oktober 2021 is opnieuw een informatiebijeenkomst gehouden waarin het aangepaste plan is getoond en toegelicht. In de gesprekken met aanwezigen zijn met name opmerkingen gemaakt over privacy, bezonning, parkeren en verkeer, hoewel daar in de aangepaste plannen al zo veel als mogelijk aan tegemoet gekomen is, te weten:

Privacy: Door de verschuiving van het Dijkgebouw (aan de Hazelaarstraatzijde) is de afstand naar bestaande woningen toegenomen. Een deel van het Parkgebouw is verlaagd tot hetzelfde aantal bouwlagen als de woningen aan de Hazelaarstraat. Het grootste deel van de bomen tussen bestaande woningen en de nieuwbouw kan behouden blijven.

Bezonning: De situatie is verbeterd ten opzichte van het eerste plan. Tijdens de informatiebijeenkomst is toegezegd dat opnieuw een bezonningstekening zal worden gemaakt, waarin de verbetering door verschuiving en verlaging van bouwvolumes zichtbaar worden (zie bijlage 2).

Parkeren: Er is uitleg gegeven aan de hand van de van toepassing zijnde CROW publicatie.

Verkeer: Tijdens de bijeenkomst is uitgelegd dat het niet aannemelijk is dat andere bewoners dan de bewoners van de Hazelaarstraat via het Hazelaarplein het gebied uitrijden. Slechts een deel van de bewoners van de Hazelaarstraat zal via het Hazelaarplein het gebied uitrijden. De verkeersdruk in de Hazelaarstraat zal op die wijze weinig veranderen. Daarbij kan worden opgemerkt dat de verkeersstroom naar de voormalige Stadshof en school is vervallen. Ook is het onderzoek naar wegafsluiting en eenrichtingsverkeer aan de orde geweest.

Nieuwsbrieven

Zowel de gemeente Vijfheerenlanden als Lekstedewonen hebben informatie over het project Hazelaarplein op hun website staan.

Via de website kan men zich aanmelden voor digitale ontvangst van de gezamenlijke nieuwsbrief van gemeente Vijfheerenlanden en Lekstedewonen. Het aantal aanmeldingen voor de nieuwsbrief bedraagt op dit moment ca. 750 adressen. In totaal zijn er 3 nieuwsbrieven uitgegeven alsmede een overzicht met veel gestelde vragen en de antwoorden daarop.

In de directe omgeving (Acaciastraat 1-7, Brugstraat 5 – 69, Esdoornstraat 1-23, Hazelaarstraat 2-56, Meidoornlaan 2-30 en Prunusstraat 2-12) wordt de nieuwsbrief ook op het adres bezorgd.

Inzage ontwerpbestemmingsplan

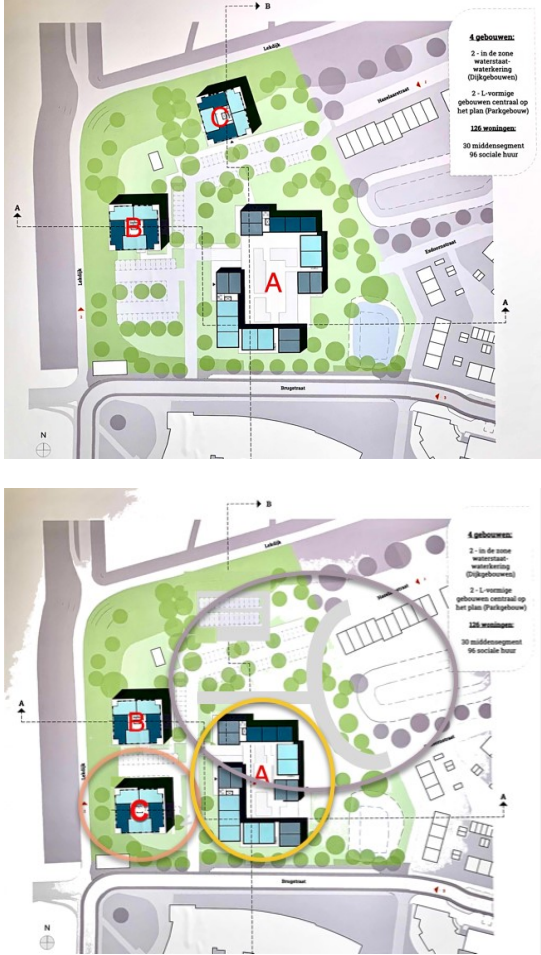
Het college heeft op 26 oktober 2021 besloten om het ontwerpbestemmingsplan Woningbouwplan Hazelaarplein te Vianen, ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 5 november 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Tijdens deze termijn is een zienswijze ontvangen van het comité Hazelaarstraat, ondertekend door 14 adressen in de Hazelaarstraat (29 ondertekenaars).

Ook is een zienswijze ontvangen van het Waterschap Rivierenland.

Van de ingediende zienswijze wordt hieronder per onderwerp een korte samenvatting gegeven, waarna over het aangevoerde onderwerp een beantwoording is geformuleerd.

Indieners		Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording en conclusie
Waterschap Rivierenland	a	De nieuwe beschermingszones van de waterkering zijn nog niet exact vastgesteld en kunnen niet worden opgenomen op de verbeelding. Verzocht wordt dit in de toelichting op te nemen.	De toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast. Op de verbeelding is de nieuw aangeleverde beschermingszone verwerkt. In de regels is onderscheid gemaakt tussen de kernzone en de beschermingszones.
	b	Wij verzoeken u om in de toelichting aan te geven hoe het hemelwater vanaf het plangebied via het vijver- en duikerstelsel afgevoerd gaat worden.	Het hemelwater uit het plangebied zal worden afgevoerd via het bestaande vijver- en duikerstelsel in directe aansluiting op het plangebied. De capaciteit hiervoor is toereikend. De toelichting paragraaf 4.9.3 is op dit onderwerp aangevuld.

Comité Hazelaarstraat, namens 29 omwonenden (14 adressen)	a	Het comité stelt voor dat de gemeente zoekt naar andere alternatieven voor de programmering.	Aan de hand van eerdere besluitvorming is de gemeente overtuigd van de huidige keuze van programmering. Deze keuze vloeit voort uit afspraken met Lekstede Wonen. De gemeente ziet nu geen aanleiding om hierin een andere keus te maken.
		Stedenbouwkundig plan	
	b	Het comité stelt voor dat de gemeente andere scenario's voor het stedenbouwkundige plan overweegt. 	De gemeente heeft een weloverwogen keuze gemaakt over het ontwerpbestemmingsplan en het bijbehorende stedenbouwkundige plan. De gemeente is overtuigd van de kwaliteit en keuze van het stedenbouwkundige plan. Het door het comité voorgelegde alternatief van een stedenbouwkundige opzet zal leiden tot een zeer geconcentreerde bebouwing. Deze alternatieve opzet zal minder gunstig zijn voor het woon- en leefklimaat van de te realiseren appartementen op het Hazelaarplein. Het zal voor de nieuwbouw leiden tot een minder goede situatie voor uitzicht, licht, geluid en privacy. Ook zouden er door de alternatieve opzet nadelige gevolgen ontstaan voor het parkeren, omdat er in plaats van gebouwd parkeren meer parkeren op maaiveld nodig zal zijn. Verder heeft het nadelige invloed voor de geluidsbelasting op de gevels aan de Lekdijk en de Brugstraat. Daarbij geldt ook dat de bezonningsituatie met deze opzet voor omwonenden ook niet of nauwelijks zou verbeteren. Geconcludeerd kan worden dat de voorgestelde alternatieve stedenbouwkundige opzet zou leiden tot afname van de kwaliteit van het plan en de terreininrichting.
	c	Gebouw C staat te dicht op de woningen Hazelaarstraat.	Uitgangspunt voor het stedenbouwkundige plan is dat er een aanvaardbare afstand is tussen nieuwbouw en bestaande woningen. De afstanden naar de bestaande woningen zijn daarbij in kaart gebracht. In de loop van het ontwerpproces is de situering en vormgeving van het gebouw juist ook gewijzigd ten gunste van de omgeving. Daarbij zijn de tussenafstanden vergroot en is het gebouw compacter ontworpen om extra rekening te houden met de direct omliggende woningen. In bijlage 1 van deze zienswijzennota zijn de afstanden aangegeven tot de aangrenzende bebouwing. Wij zijn van oordeel dat hierover een aanvaardbare en goed doordachte stedenbouwkundige keuze is gemaakt.

	d	Er zal waardevermindering ontstaan van de woningen aan de Hazelaarstraat	Gelet op de kwaliteit van het woningbouwplan zal dit naar onze verwachting niet of slechts zeer beperkt het geval zijn. Dit is ook gebleken uit de risicoanalyse die hiervoor is opgesteld. Er zal geen sprake zijn van een onaanvaardbare aantasting. Voor de bepaling van de waardevermindering kan nadat bestemmingsplanprocedure is afgerond een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. De eventueel vastgestelde planschade zal worden toegekend.
	e	Gebouw C veroorzaakt een beperking van zichtlijnen, avondzon en privacy.	In verband met deze afweging zijn voor het plan bezonningstekening opgesteld. Op basis daarvan zijn wij van mening dat het plan maar zeer beperkt de bezonning van omliggende woningen vermindert. De is bij deze nota toegevoegd als bijlage 2.
	f	Het plan veroorzaakt ongewenste kap van bomen die afschermende werking hebben.	Er is nadrukkelijk rekening gehouden met het behoud van bestaande bomen. Het grootste deel van de bomen tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw kan behouden blijven. Het is daarnaast onvermijdelijk dat een aantal bomen gekapt zal moeten worden. Maar uiteraard zal ervoor zorg worden gedragen dat het aantal bomen in de nieuwe situatie niet minder wordt dan in de oude situatie.
	g	De inrichting van de waterpartij en waterverbinding naar het water achter de Hazelaarstraat is gewijzigd. Deze elementen moeten blijven zoals in de eerdere versie van het plan was aangegeven.	De inrichting is niet gewijzigd ten opzichte van de presentatie in 2019. De aanleg van de waterpartij achter de Hazelaarstraat vormt overigens geen onderdeel van het bestemmingsplan.
	h	Richt de geplande speelvoorziening alleen in voor allerkleinsten om overlast van jeugd te voorkomen.	Het ontwerpen van de buitenruimte met speelvoorzieningen zal in samenspraak met de buurt en nieuwe bewoners gebeuren. Het is ook geen onderwerp dat in het bestemmingsplan wordt vastgelegd. Aan eventuele toekomstige overlast van jeugd zal te zijner tijd aandacht kunnen worden gegeven door de gemeente. Zo nodig zullen er in de openbare ruimte voorzieningen of maatregelen worden getroffen.
	i	De dwars gesitueerde parkeervakken veroorzaken verlies van groen.	Het plan zal uiteraard moeten voorzien in voldoende parkeren. Er is een afweging gemaakt tussen groen en parkeren, waarvan dit het resultaat is. De parkeervakken zullen zoveel mogelijk "groen" aangelegd worden.
	j	Er moet geen wandelpad achter de Hazelaarstraat komen, want die zal leiden tot overlast van hondenpoep.	Dit wandelpad wordt niet gewijzigd. De bedoelde openbare ruimte achter de Hazelaarstraat behoort overigens niet tot het plangebied waarop het onderhavige bestemmingsplan betrekking op heeft. Wanneer het plan leidt tot overlast door hondenpoep zal hieraan te zijner tijd aandacht worden gegeven door de gemeente. Zo nodig zullen in de openbare ruimte hiervoor voorzieningen of maatregelen kunnen worden getroffen. Dergelijke aspecten worden niet in het bestemmingsplan vastgelegd.



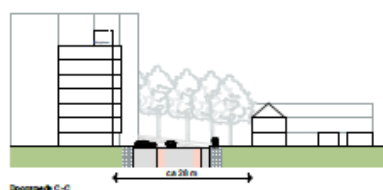
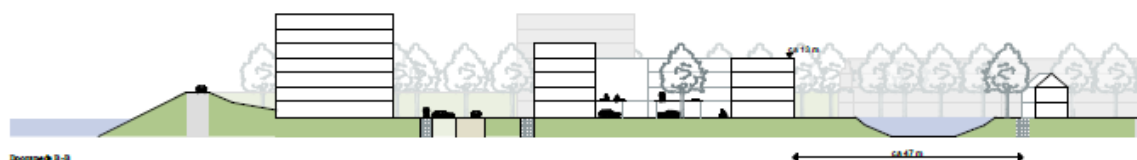
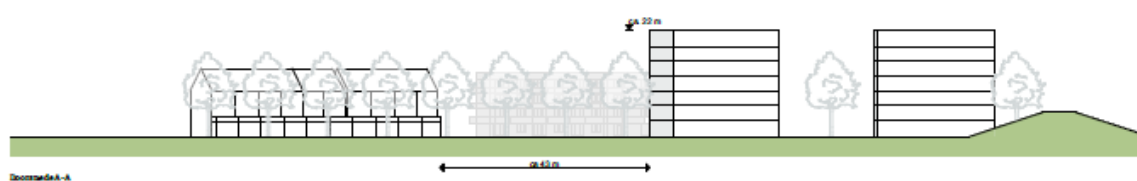
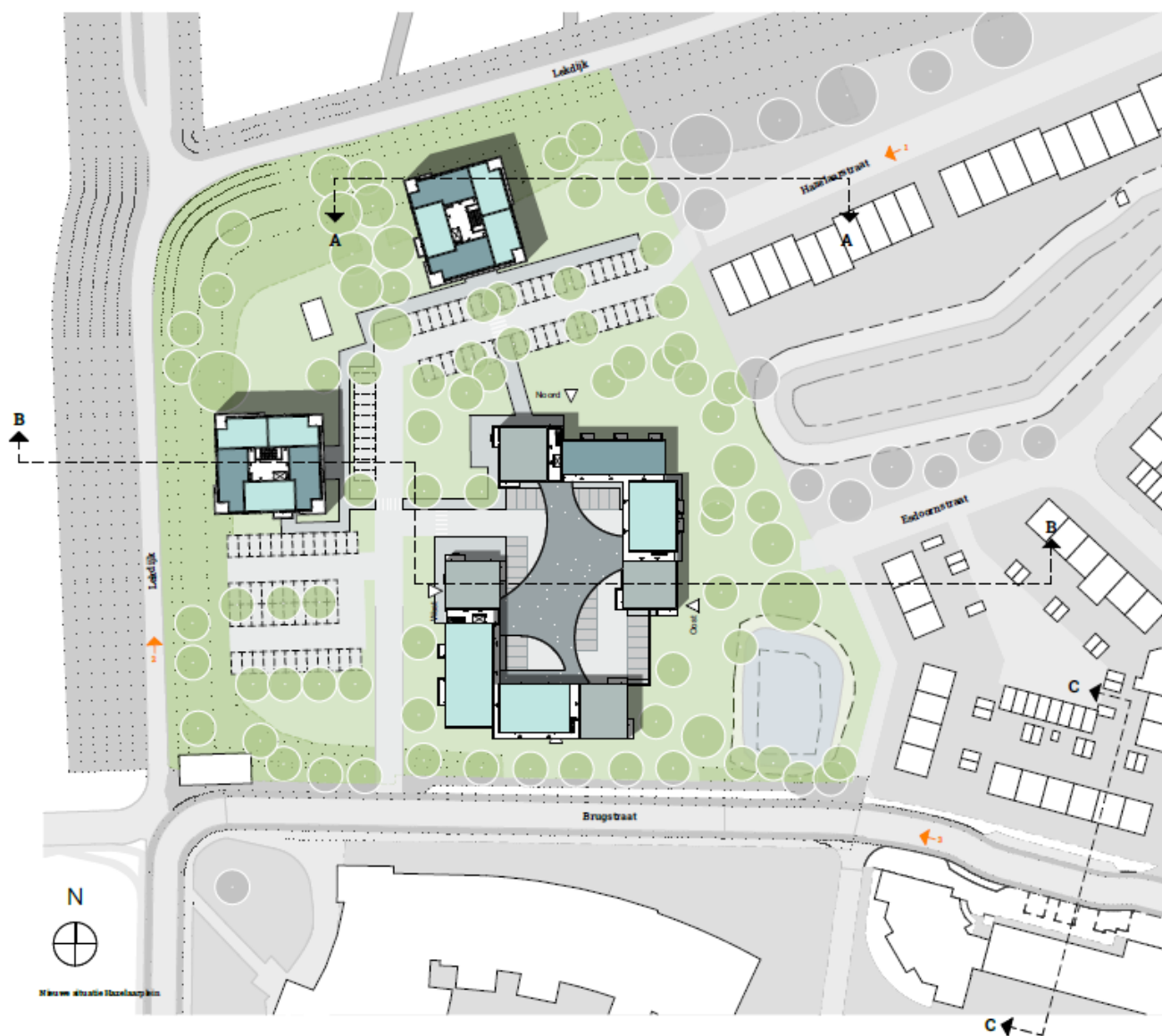
	k	Graag wil het comité verder overleg over de indeling van het terrein en architectuur/uitvoering van de gebouwen.	Zoals gebruikelijk zal de architectuur van de gebouwen worden getoetst door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed. Bij de uitwerking van de architectuur zal uiteraard aandacht zijn voor kwaliteit, duurzaamheid en uitstraling naar de omgeving.
		Verkeer en parkeren	
	l	De leefbaarheid van de woonwijk wordt door de verkeerssituatie aangetast. Het comité is niet overtuigd van de berekeningen met betrekking tot verkeer.	Naar aanleiding van de zienswijze is de toename van het aantal verkeersbewegingen opnieuw tegen het licht gehouden. Hieruit is gebleken dat de uitkomsten voor wat betreft de verkeersdoorstroming/-afhandeling geen aanleiding geven tot extra of aanvullende maatregelen. Wij hanteren de berekening van toename verkeersbewegingen op grond van de meest actuele CROW-normen.
	m	De berekening van de parkeernormen is onjuist. Het plan zal leiden tot een tekort aan parkeerplaatsen.	De berekening is nagelopen en nogmaals uitgevoerd. Een uitleg is opgenomen in betreffende paragraaf 4.11 van de toelichting op het bestemmingsplan. De uitgangspunten voor de berekening zijn de normen uit CROW-publicatie 381 en het paraplubestemmingsplan Wonen en Parkeren. Op het piekmoment is er behoefte aan 160 parkeerplaatsen. Met dit aantal is rekening gehouden in het plan. In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 11.3 een regeling opgenomen voor het parkeren, waarmee het aantal benodigde parkeerplaatsen is gewaarborgd. Gelet op het bovenstaande is vastgesteld dat in het plan voldoende parkeren is voorzien.
	n	Eenrichtingsverkeer in de Hazelaarstraat is ongewenst heeft geen toegevoegde waarde. Het levert een beperking op voor de huidige bewoners.	De inrichting van de Hazelaarstraat zelf wordt niet gewijzigd, er wordt alleen een aansluiting voorzien naar het Hazelaarplein. Eénrichtingsverkeer is niet aan de orde. De Hazelaarstraat is wat dat betreft ook gelegen buiten het bestemmingsplan.
	o	De huidige parkeerinrichting van de Hazelaarstraat moet niet worden aangepast.	Ook wat parkeren betreft wordt de inrichting van de Hazelaarstraat niet gewijzigd en geldt dat de Hazelaarstraat is gelegen buiten het bestemmingsplan.
	p	De Hazelaarstraat moet een 30 km zone (woonerf) worden.	De Hazelaarstraat is al onderdeel van de bestaande 30 km zone.
	q	Verkeersstroom van en naar het Hazelaarplein gaat overlast geven en is onveilig.	De kortste weg van en naar het Hazelaarplein is via de ontsluiting op de Brugstraat. Het is derhalve niet aannemelijk dat verkeer van en naar het Hazelaarplein veel en vaak gebruik zal gaan maken van de Hazelaarstraat.
	r	Autoverkeer van de Hazelaarstraat wordt gedwongen om via het Hazelaarplein 'uit' te rijden. Dit komt omdat keren niet mogelijk is in de Hazelaarstraat. De route via de Esdoornstraat is beter omdat hier meer ruimte aanwezig is.	De aansluiting van de Hazelaarstraat op de Esdoornstraat vervalt. In latere fase zal bij de uitwerking nog kunnen worden gezien of en zo ja, op welke wijze een keermogelijkheid op de grens van de Hazelaarstraat en het Hazelaarplein kan worden ingevoegd.



	s	Voorgesteld wordt een aparte parkeergarage te realiseren met uitgang ter hoogte van de Brugstraat. Mogelijk gaat dit ten koste van appartementen, maar hiermee wordt een urgent probleem opgelost.	Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in het oplossen van het bredere parkeerprobleem in de wijk De Hagen. Gezien de aard en de omvang van de nieuwbouw ligt het ook niet voor de hand om een parkeergarage toe te voegen aan het te bouwen volume.
	t	Is de toegang van de Brugstraat niet te steil voor fietsers?	Voor het ontwerp is uitgegaan van de ontwerpwijzer fietsverkeer van het CROW. Het ontwerp past binnen de te hanteren bandbreedte. De helling is 8% met een hoogteverschil van 2,75 meter. De hellingbaan is zo ontworpen dat deze zowel voor auto's als voor fietsers voldoet. Voor voetgangers wordt naast de rijbaan een aparte hellingbaan aangelegd.
	u	Wij verwachten problemen voor het verkeer bij de ophaalbrug. Is er aandacht voor deze problematiek?	Gelet op de verwachte aantallen verkeersbewegingen verwachten wij niet dat hier andere of extra verkeerproblemen zullen ontstaan dan in de huidige situatie. De verkeersgeneratie ten gevolge van dit woningbouwplan is ook beperkter dan die van het voormalige theater.
	v	Er moet aandacht zijn voor elektrische laadpalen.	Hieraan zal aandacht worden besteed. Er zijn aanbevelingen opgenomen in de CROW ontwerpwijzers en kennismodules. De concrete uitwerking hiervan wordt als zodanig niet vastgelegd in het bestemmingsplan, maar zal aandacht krijgen bij de verdere uitwerking van de inrichting.
		Technisch inhoudelijk	
	w	Duidelijk moet worden of de warmtepompen op de gevels geen geluidsoverlast zullen veroorzaken.	Voor de nieuwbouw zal een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd. Op dat moment wordt het plan getoetst aan de geldende normen en voorschriften, waaronder ook die van geluidsbelasting. Daarbij geldt dat de installaties voor warmte en klimaat ook voor de woningen binnen het project moeten voldoen aan de geldende geluidsnormen in het Bouwbesluit. Wanneer de installaties voor de woningen binnen het project geen overlast veroorzaken, zullen ook verder afgelegen bestaande woningen geen overlast ondervinden.
	x	De effecten van kwelwater zijn nog onvoldoende onderzocht en er kan wateroverlast ontstaan aan de Hazelaarstraat.	Het plan is doorgesproken met het Waterschap. In de toelichting is ook naar aanleiding van de zienswijze van het Waterschap nog nader uitleg opgenomen over de waterhuishouding. Voor dit onderwerp verwijzen wij naar paragraaf 4.9 van de toelichting van het bestemmingsplan.



Bijlage 1 doorsnedes plangebied



33 13 Houtland, Vianen
1:500 Principe doorsneden
P.01 A1 28-04-2022

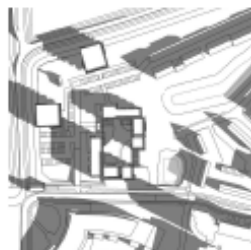
SVP

STUDIES | zon en schaduw

SVP

3313A Hazekamp | VO | formaat A1 | In opdracht van Lokale Wonen | 24 januari 2022

21 MAART



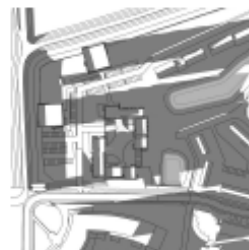
9:00



12:00



15:00



18:00

21 JUNI



9:00



12:00

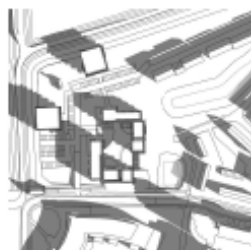


15:00



18:00

23 SEPTEMBER



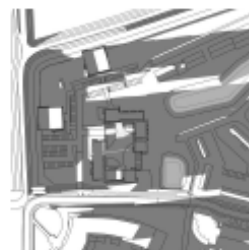
9:00



12:00



15:00



18:00

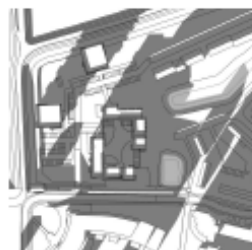
22 DECEMBER



9:00



12:00



15:00



18:00

