

Nieuwsbrief Hazelaarplein Vianen

Plannen aan omwonenden gepresenteerd en ter inzage leggen van het bestemmingsplan

Afgelopen maanden is er voor het Hazelaarplein Vianen veel afgestemd en zijn de nieuwe impressies en gevelbeelden uitgewerkt. Van 5 november tot en met 16 december 2021 liggen het ontwerp bestemmingsplan en het besluit hogere waarden ter inzage. In deze nieuwsbrief vindt u een terugblik op de mini-presentaties voor de direct omwonenden en informeren wij u over de plannen en planning.

Informatie direct omwonenden

Voorafgaande aan het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan wilden wij de aangepaste plannen graag eerst bespreken met de direct omwonenden. Hiervoor zijn de volgende adressen uitgenodigd: Acaciastraat 1 t/m 7, Brugstraat 5 t/m 69, Esdoornstraat 1 t/m 23, Hazelaarstraat 2 t/m 56, Hof van Batenstein, Meidoornlaan 2 t/m 30 en Prunusstraat 2 t/m 12.

Vanwege de coronamaatregelen hebben wij op 13 oktober mini-presentaties gehouden voor een aantal huishoudens tegelijk. Hiermee voldeden wij aan de op dat moment geldende 'nieuwe regels' én was er meer ruimte voor vragen en opmerkingen van omwonenden. In totaal bezochten zo'n 50 personen (van 30 huisadressen) de vijf mini-presentaties. Tijdens de presentaties vertelden de architect, gemeente en LEKSTEDEWonen over de geplande gebouwen, planopzet, inrichting van de openbare ruimte en de planning.

Geplande bebouwing

Er zijn vier gebouwen gepland met in totaal 126 appartementen. Langs de Lekdijk komen twee gebouwen die gelijk aan elkaar zijn. In beide gebouwen komen 30 appartementen. Ze tellen 7 bouwlagen (6 woonlagen en 1 laag entree/berging en techniek) en hebben een grondvlak van circa 23 bij 23 meter.

De andere twee gebouwen bestaan uit twee L-vormen met daartussen ruimte voor parkeren. Door de L-vormen los van elkaar te plaatsen ontstaat een 'diagonale doorkijklijn' door het gebied. De bebouwing is minder massaal en lager dan in het eerdere plan (toen één groot gebouw in het midden).

De linker L-vorm (zijde Merwedekanaal) bevat 36 appartementen in 4 woonlagen. Het gebouw zelf is 5 bouwlagen hoog, omdat in de onderste bouwlaag de entree, bergingen, fietsenberging en gedeeltelijk parkeren is opgenomen. Het tweede L-vormige gebouw (zijde Acaciastraat) omvat 30 appartementen en is 1 bouwlaag lager (totaal 4 bouwlagen).



Vogelvlucht gezien vanaf de Lek

Huurappartementen

Alle geplande 126 appartementen zijn bestemd voor verhuur. Daarvan worden er 96 aangeboden in de sociale huur en 30 appartementen worden aangeboden met een midden huur. Sociale huurwoningen hebben een kale huurprijs van maximaal € 752,33 per maand*. Midden-huurwoningen zijn vrije sectorhuurwoningen met een kale huurprijs vanaf € 752,33 per maand*. Ook bij midden-huurwoningen wordt getoetst aan de verhouding inkomen – huurprijs.

* Dit is prijspeil 2021.

Inrichting openbare ruimte

De ontsluiting van het gebied vindt plaats via een nieuwe weg die wordt aangesloten op de Brugstraat. Ook de Hazelaarstraat wordt op deze nieuwe toegangsweg aangesloten. De bestaande verbinding tussen de Hazelaarstraat en Esdoornlaan vervalt. De Esdoornlaan wordt daardoor doodlopend en krijgt een 'keerlus' naast de vijver. Het bestaande voet-fietspad vanaf de Lekdijk blijft behouden.

Langs de ontsluitingsweg is parkeergelegenheid gepland. Centraal in het gebied worden er vijf ondergrondse afvalcontainers geplaatst: 2x restafval incl. gft, 1x pmd, 1x glas en 1x papier).

In het gebied worden wandelpaden opgenomen. Door deze planopzet en wijze van inrichten van het openbaar gebied blijven de aanwezige bomen zo veel als mogelijk behouden en kent het gebied toch een groen karakter.

Parkeren

In het gebied worden in totaal 160 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze komen gedeeltelijk langs de ontsluitingsweg en in de aangrenzende parkeerkoffers en binnen de contouren van de twee L-vormige woongebouwen. Voor het bepalen van de parkeercapaciteit is gebruikgemaakt van publicatie 381 van het kennisplatform CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de grond-, water- en Wegenbouw en verkeerstechniek).

Op basis van het bestemmingsplan en het aantal appartementen kan de parkeerpiek in een weektermijn worden berekend. In het geval van Hazelaarplein treedt de piekbelasting op in de avonden op werkdagen. Dan is er behoefte aan 160 parkeerplaatsen.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan omvat een 'Toelichting' met als bijlagen een aantal specifieke onderzoeken, onder andere een akoestisch onderzoek en een onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming. Deze toelichting is niet juridisch bindend, maar vormt een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Daarnaast bevat het bestemmingsplan de 'Regels en de Plankaart'. Dit zijn documenten met rechtskracht. In de 'Regels' staat wat mag, onder welke voorwaarden dat mag en waaraan men zich bij het gebruik moet houden. Op de 'Plankaart' zijn met kleur en tekens de bestemmingsvlakken in het plangebied weergegeven.

Bovenaanzicht Hazelaarplein



Voor het bestemmingplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek wordt de geluidbelasting beoordeeld aan de hand van de Wet geluidhinder. De gemeente Vijfheerenlanden heeft bovendien een gemeentelijke beleidsregel bij hogere waarden. Het voorgenomen bouwplan voldoet op onderdelen niet aan deze beleidsregel. Op grond van een gemotiveerd verzoek tot afwijking is ontheffing verleend en dit heet een Besluit hogere waarden. Het Besluit Hogere Waarden ligt gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage.

Planning

Op zijn vroegst kan voorjaar 2023 met de bouw van Hazelaarplein worden gestart. Voor die tijd worden de volgende stappen doorlopen.

- Het bestemmingsplan wordt vanaf 5 november gedurende zes weken ter inzage gelegd. Dit wordt bekendgemaakt in de Staatcourant, het Gemeentebled en Het Kontakt. Gedurende de ter inzagelegging kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen.
- De zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop worden meegestuurd als het bestemmingsplan ter besluitvorming wordt aangeboden aan de gemeenteraad. Circa 12 weken na afloop van de ter inzagelegging, neemt de gemeenteraad een besluit over het bestemmingplan en bijbehorende stukken. Het besluit van de gemeenteraad wordt gepubliceerd in de Staatcourant, het Gemeentebled en Het Kontakt.
- Nadat de gemeenteraad een besluit heeft genomen (naar verwachting voorjaar 2022), ligt het besluit en de bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage. Dit betekent dat het bestemmingsplan in mei 2022 onherroepelijk kan zijn.
- Na het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan voor het plan een omgevingsvergunning worden aangevraagd. De doorlooptijd daarvoor bedraagt wettelijk 8 weken, maar kan éénmalig met 6 weken worden verlengd. Na het verlenen van de omgevingsvergunning wordt het besluit gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Uitgaande van de vaststelling in het voorjaar 2022, kan de omgevingsvergunning op zijn vroegst in september 2022 onherroepelijk worden.
- Daarna worden de voorbereidingen voor de bouw getroffen, zoals het bouwrijp maken door de gemeente, de aanbesteding door LEKSTEDEWonen en de werkvoorbereiding door de aannemer. Zodoende kan de bouw op zijn vroegst voorjaar 2023 starten.

Artist Impression
Gezien vanaf Hoek Lekdijk - Brugstraat



2. Hoek Lekdijk - Brugstraat

Artist Impression
Gezien vanaf De Lafayette (Brugstraat)



*Nieuwsbrief Hazelaarplein Vianen
NR 3, november 2021*