Raadsvoorstel

Zaaknummer 1420079

Onderwerp:

Gebiedsvisie Vianen

Vergaderdatum raad: 20 maart 2025

Geheim:	Nee
Steller:	Joost van den Ham
Portefeuillehouder:	Wethouder Van Montfoort

Beslispunten

1. De geactualiseerde gebiedsvisie Vianen vast te stellen.

Inleiding

Vanuit de uitvoeringsagenda wonen wordt sinds 2022 gewerkt aan 5 verschillende sporen ten behoeve van de versnelling van woningbouw. Een van deze sporen betreft het opstellen gebiedsvisies voor de stedelijke kernen Meerkerk, Vianen en Leerdam. Deze gebiedsvisies zijn integrale ruimtelijke visies die in participatie worden opgesteld en hebben als doel de grootschalige, gebiedsgerichte woonopgaven richting de toekomst in beeld te brengen in samenhang met o.a. de bijbehorende voorzieningen, werklandschappen en duurzame bereikbaarheid. De gebiedsvisies zijn daarbij een nadere concretisering van de omgevingsvisie Vijfheerenlanden. In het proces om tot een gebiedsvisie Vianen te komen wordt gewerkt in vier fasen:

1. Plan van aanpak;
2. Nota van Uitgangspunten;
3. Bouwstenen/Uitwerking kansrijke ontwikkellocaties;
4. Gebiedsvisie.

Het proces van de gebiedsvisie Vianen is in oktober 2023 gestart.

1. Plan van aanpak: hierin is een aanzet beschreven van de omvang van de visie;
2. Nota van Uitgangspunten: ruimtelijke thema’s na een eerste participatieronde en gebieds- en beleidsanalyse verder aangescherpt. De opgestelde uitgangspunten bieden een richtinggevend kader en leidraad voor de uitwerking van de gebiedsvisie Vianen. De Raad stelde de NvU geamendeerd vast op 25 april 2024;
3. Bouwstenen/Uitwerking kansrijke ontwikkellocaties: de in de uitgangspunten benoemde thema's en opgaven zijn vertaald in 17 bouwstenen, die hebben geleid tot de uitwerking van enkele kansrijke ontwikkellocaties in Vianen. Hiervoor is een brede participatie ingericht met o.a. de stadsbrede bijeenkomst die op 15 mei 2024 heeft plaatsgevonden;
4. Gebiedsvisie: een integrale ruimtelijke visie waarin de verschillende ruimtelijke thema's die spelen in Vianen in samenhang worden uitgewerkt.

Op 26 september jl. is besloten om de besluitvorming over de Gebiedsvisie Vianen uit te

stellen, zodat uitvoering kon worden gegeven aan de Intentieovereenkomst Beukenlaan. Conform die intentieovereenkomst dient het college eerst in een concept startdocument de kaders te schetsen waarbinnen de initiatiefnemer voorstellen kan ontwikkelen.

Het uitstellen van besluitvorming over de Gebiedsvisie werkt remmend op bestaande en nieuwe initiatieven in Vianen. Voor de OV-hub en voor andere potentiële gebiedsontwikkelingen en initiatieven in Vianen is het belangrijk dat voortgang niet wordt geremd door gebrek aan heldere ruimtelijke kaders. Het college heeft daarom besloten beide processen los van elkaar te doorlopen. De raad is hierover geïnformeerd per raadsinformatiebrief (ons kenmerk 1357940) d.d. 13 december 2024. Dit is met de initiatiefnemer Beukenlaan besproken, en deze is akkoord met de voorgestelde werkwijze. In navolging hiervan wordt de geactualiseerde gebiedsvisie nu ter besluitvorming aangeboden waarin de beperkte ruimte voor een mogelijke ontwikkeling is opgenomen.

Beoogd effect

De geactualiseerde gebiedsvisie geeft richting aan de ruimtelijke thema's die in de kern Vianen spelen, en brengt de grootschalige woonopgaven richting de toekomst in beeld. Dit integrale kader draagt bij aan een vitale en gezonde leefomgeving voor inwoners, ondernemers en bezoekers.

Argumenten

1.1 De gebiedsvisie Vianen geeft het kader voor ruimtelijke ontwikkelingen.
Vianen staat voor een aantal grote opgaven. Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van demografie, klimaatverandering, sociale samenhang, woningbouw, economie en mobiliteit vragen om scherpe keuzes voor toekomstige ontwikkelingen. Het is van belang om deze opgaven in samenhang te beschouwen en de versterking van de bestaande kwaliteiten van Vianen vormt hierbij een belangrijk vertrekpunt. Een uitgebreide beleidsinventarisatie en -analyse van deze opgaven en kwaliteiten heeft geleid tot 17 uitgangspunten (terug te vinden in de Nota van Uitgangspunten). Deze vormen de basis voor de gebiedsvisie. De uitgangspunten zijn vertaald in 8 bouwstenen voor stedelijke ontwikkeling.

Deze bouwstenen gaan uit van het versterken van karakteristieke gebieden en structuren, en bouwen voort op bestaande kwaliteiten met een doorkijk naar 2040. Het gaat om de volgende bouwstenen (complete stad in balans 1 t/m 5): 1. De wijk centraal, 2. Toekomstbestendige werkstad, 3. Gastvrije binnenstad, 4. Bewegen om de hoek, 5. Duurzaam landschap, (Robuust en gezond netwerk 6 t/m 8) 6. Levendige kanaaloevers, 7. Groene stadsas en 8. Nieuw snelweglandschap.

De bouwstenen zijn vervolgens uitgewerkt voor de volgende ontwikkellocaties: Bushub Lekbrug – Omgeving Beukenlaan, Lijnbaan, Werkgebied Hagenweg, Groenzone Hagenweg en Ursulinenhof.

Voor deze locaties is een voorkeurscenario ontwikkeld, dat sturing geeft aan de integrale ruimtelijke invulling van de bouwstenen. De visie geeft hiermee een kader waarlangs toekomstige ontwikkelingen kunnen worden gestuurd. Dat geldt zowel voor de uitwerking van de (bovengenoemde) kansrijke ontwikkellocaties, maar ook voor toekomstige initiatieven en transformaties die uit particulier initiatief voortkomen.

1.2 Voor de gebiedsvisie is een uitgebreide participatie doorlopen.
De participatie tijdens de gebiedsvisie is in twee fasen de ingericht. De eerste fase (Nota van Uitgangspunten) heeft geleid tot 17 uitgangspunten, de NvU is op 25 april 2024 door de raad vastgesteld. Vervolgens hebben er in de tweede fase meerdere participatieactiviteiten (klankbordgroep, werksessie leerlingen Oosterlicht College, werksessie ondernemers bedrijventerrein, stadsbrede bijeenkomst en digitale vragenlijst) plaatsgevonden om te komen tot het eindproduct; een gebiedsvisie. In deze visie zijn de uitgangspunten vertaald naar de bouwstenen voor de stad.

In de participatieparagraaf van het raadsvoorstel wordt verder toegelicht op welke momenten en met welk doel de participatieactiviteiten hebben plaatsgevonden. Het participatieverslag is als bijlage te vinden bij het raadsvoorstel. In de participatie is expliciet de vraag neergelegd of er woningbouw in het gebied rondom de Beukenlaan mag plaats vinden. En zo ja, in welke delen en in welke vorm. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het participatieverslag. Hiermee is voldaan aan motie 'M3 woningbouw Beukenlaan'.

1.3 De gebiedsvisie geeft ruimte voor nader onderzoek naar maatschappelijk draagvlak voor mogelijke woningbouw rond de Beukenlaan.
Voor het gebied rond de Beukenlaan in Vianen wordt vanuit een intentieovereenkomst gewerkt aan het onderzoek naar haalbaarheid van woningbouw. In het participatietraject van de gebiedsvisie is opgehaald dat dit gebied van grote waarde is voor inwoners van Vianen. Het gebied tussen de Lekdijk en de Beukenlaan, en een gebied tot 50 meter onder de Beukenlaan wordt daarom uitgesloten van ontwikkeling. De gemeenteraad is op 18 december 2024 geïnformeerd middels een brief over het proces van beide sporen. In de geactualiseerde gebiedsvisie is voor deze locatie een specificatie opgenomen voor beperkte mogelijkheden. Initiatiefnemer heeft hiermee de mogelijkheid om door middel van brede inwonersparticipatie te onderzoeken of er voor deze gronden enige ruimte voor ontwikkeling mogelijk is.

1.4 De ruimte voor woningbouw draagt bij aan zowel de lokale behoefte als de gebiedsgerichte opgave van Vijfheerenlanden.
Om aan de doelstelling van deze collegeperiode te voldoen wordt naast het bouwen van circa 2.000 woningen t/m 2026 ook planruimte gezocht voor de bouw van een aanvullende 3.000 woningen, die gerealiseerd kunnen worden in de periode tot 2040. Voor deze woningen wordt planruimte gezocht in alle kernen naar lokale behoefte. Daarnaast leveren de kernen Meerkerk, Vianen en Leerdam een groter aandeel in de zogenoemde gebiedsgerichte opgave. Bij de behandeling van de Nota van Uitgangspunten in april 2024 is besloten niet een minimumaantal woningen in te passen maar te onderzoeken wat Vianen aankan. In de visie is planruimte voor ca. 800 tot 1.100 woningen ingepast. Of al deze locaties ook daadwerkelijk in uitvoering gebracht kunnen worden is op dit moment nog onduidelijk.

Met de gebiedsvisie wordt zo verder uitwerking gegeven aan het bouwen voor de woonbehoefte van Vianen zelf en wordt ook duidelijk hoe een bijdrage geleverd kan worden aan de woonbehoefte van heel Vijfheerenlanden.

1.5 De opgenomen ontwikkellocaties zijn afgestemd met de grondeigenaren.
Na september 2024 is verkennend gesproken met diverse grondeigenaren en stakeholders binnen de opgenomen potentiële ontwikkellocaties Bushub Lekbrug, Lijnbaan, De Hagen en Hagenweg. De feedback uit deze gesprekken heeft de visie verder aangescherpt en zorgt voor voldoende draagvlak om een vervolgtraject naar haalbaarheid in te zetten.

Risicoparagraaf

1.1 Participatie stelt niet iedere inwoner tevreden.
Met de participatie in verschillende fasen is veel informatie opgehaald. Deze informatie is verwerkt tot een integraal kader waarvoor een breed draagvlak is. Toch kan het zijn dat inwoners en ondernemers daar persoonlijk anders over denken, zeker gezien het soms abstracte karakter van een visie. Bij de uitvoering van de voorgestelde ontwikkellocaties is specifieke aandacht nodig om de belanghebbenden nogmaals te betrekken.

1.2 De beoogde woningbouwlocaties zijn niet eenvoudig realiseerbaar.
In de visie zijn diverse mogelijkheden voor transformatie van locaties binnen de kern opgenomen. Deze locaties zijn vrijwel allemaal in gebruik met andere functionaliteiten. Uit zowel de stedenbouwkundige analyse als de brede participatie blijkt dat de reeds beperkt aanwezige open ruimte in de stad van grote waarde is. De visie zet daarom in deze waarden te behouden en te versterken. Dat heeft als consequentie dat woningbouw een langere aanlooptijd zal kennen voor realisatie kan plaatsvinden. Gesprekken met grondeigenaren en stakeholders zijn verkennend van aard geweest. Dit geeft voldoende draagvlak om een vervolgtraject in te zetten. Daarmee is echter niet de haalbaarheid van de ontwikkellocaties al in direct in beeld.

Gevolgen voor mensen met een beperking

Dit voorstel heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking.

Betrokkenheid pers

Informeren via besluitenlijst.

Financiële paragraaf

De gebiedsvisie Vianen valt binnen de in de begroting gestelde budgetten van de Uitvoeringsagenda Woningbouw.

De vaststelling van de gebiedsvisie geeft geen directe financiële consequenties. In te zetten vervolgtrajecten zullen separaat ter besluitvorming worden voorgelegd indien nodig.

Participatieparagraaf

Voor de gebiedsvisie is na een uitgebreide participatie doorlopen in de volgende stappen:

- Aftrap gebiedsvisie met de klankbordgroep (11 april 2024), samen nadenken over mogelijke kansen en oplossingen voor de opgaves in vier deelgebieden (Kanaalzone, Ursulinenhof, Binnenstad-Lijnbaan, Beukenlaan-Bushub-Viaanse bos);

- Werksessie met leerlingen Oosterlichtcollege (16 april 2024), ophalen hoe jongeren nadenken over de toekomst van enkele plekken in Vianen (woonstraat, Ursulinenhof, Amaliastein);

- Werksessie ondernemers bedrijventerrein (23 april 2024), met alle geïnteresseerden nadenken over mogelijke oplossingen voor de opgaves in de werkgebieden De Hagen en De Biezen;

- Stadsbrede bijeenkomst (15 mei 2024), bij een brede groep van ca. 350 bezoekers de deelgebieden toetsen op basis van posters/schetsen;

- Digitale vragenlijst (mei 2024), voor eenieder die niet bij de stadsbrede bijeenkomst aanwezig kon zijn, is er digitaal de mogelijkheid geboden om zijn/haar ideeën te delen voor de verschillende deelgebieden van de gebiedsvisie Vianen. In totaal zijn er 585 enquêtes volledig ingevuld en 238 deels ingevuld;

- Afsluitende klankbordgroep (8 juli 2024), de concept gebiedsvisie en participatieverslag aanscherpen én reflecteren op het participatieproces.

- Na september 2024 is met grondeigenaren en andere stakeholders verkennend gesproken over de mogelijke vervolgtrajecten van opgenomen ontwikkellocaties.

Duurzaamheidsparagraaf

De gebiedsvisie is een integraal kader waarin de ruimtelijke duurzame ambities van de gemeente zijn opgenomen.

Communicatieparagraaf

Via de projectpagina op de gemeentewebsite zal de visie toegankelijk worden aangeboden.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

de secretaris,

Signed By: j.de.jonge@vijfheerenlanden.nl
04/02/2025 13:43:49 CET
ID: 1f2ceba8-a260-4fc0-9bda-e7b4af42930a
Auth: Consent

W.J. (Judith) de Jonge

de burgemeester,

Signed By: s.frohlich@vijfheerenlanden.nl
04/02/2025 13:47:02 CET
ID: 1f2ceba8-a260-4fc0-9bda-e7b4af42930a
Auth: Consent

S. (Sjors) Fröhlich

Bijlagen

1. Gebiedsvisie Vianen
2. Participatieverslag Gebiedsvisie Vianen
3. Nota van Uitgangspunten Gebiedsvisie Vianen
4. Proces Gebiedsvisie i.r.t. Beukenlaan