

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Stedenbouwkundig kader
'Jan Blankenweg e.o. Vianen'

8 september 2026

INHOUDSOPGAVE

Inleiding 2

Zienswijzen 1 t/m 6..... 3

Staat van wijzigingen 8



Inleiding

Toelichting plan

Langs de Jan Blankenweg / Hoekenstraat te Vianen wordt een woningbouwontwikkeling voorzien. Aanleiding hiervoor is de herontwikkeling van het bestaande notariskantoor (het voormalig waterschapskantoor) naar een nieuw kantoor met appartementen, met werknaam “locatie Notarissen”. Tijdens de planvorming is in dialoog met LEKSTEDewonen een grotere gebiedsvisie ontwikkeld voor de omliggende gronden welke in eigendom zijn van de woningcorporatie. De gronden van LEKSTEDewonen zijn te onderscheiden in drie deelgebieden: het kavel langs de Hoekenstraat met de voormalige reinwaterkelder, werknaam “locatie Reinwaterkelder” en de bestaande seniorenwoningen uit twee bouwplannen genaamd “Complex 40” en “Complex 41”. Dit plangebied langs de Jan Blankenweg is niet opgenomen in de gebiedsvisie Vianen. Daarom wordt de potentie van deze ontwikkeling vastgelegd in de vorm van een stedenbouwkundig kader, waarbinnen deelplannen zullen worden uitgewerkt tot een concreet project. Het deelgebied Notarissen en Reinwaterkelder zal als eerste project worden gerealiseerd. Dit stedenbouwkundige kader is opgesteld in opdracht van de gemeente Vijfheerenlanden.

Ter inzage legging concept Stedenbouwkundig kader Vianen

Het stedenbouwkundig kader Jan Blankenweg Vianen heeft vanaf 24 juli 2026 zes weken ter inzage ligt. Tijdens de terinzagelegging kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar maken.

Tijdens de terinzagelegging zijn er 6 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn ingediend, en zijn ontvankelijk verklaard. In de voorliggende ‘Nota beantwoording van Zienswijzen’ zijn de ingediende zienswijzen behandeld en van een beantwoording voorzien.

Het stedenbouwkundig kader betreft een ruimtelijk afwegings- en toetsingskader voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied Jan Blankenweg e.o. Het kader beschrijft op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke structuur, stedenbouwkundige uitgangspunten en ontwikkelrichting van het gebied en vormt de basis voor eventuele vervolgprocedures en nadere planuitwerkingen.

Het stedenbouwkundig kader bevat nadrukkelijk geen besluit over de sloop van bestaande woningen, de herhuisvesting van bewoners, de exacte invulling van het woningbouwprogramma, de fasering van de ontwikkeling of de uitvoering van afzonderlijke deelprojecten.

Zienswijze 6 bevat opmerkingen en vragen die betrekking hebben op mogelijke toekomstige herstructurering van de bestaande woningvoorraad, waaronder de complexen 40 en 41 aan het Batensteinplantsoen. Voor zover zienswijzen betrekking hebben op onderwerpen die niet rechtstreeks door het stedenbouwkundig kader worden geregeld, zijn deze betrokken bij de kennisneming van de ingediende reacties, maar kunnen deze niet leiden tot een inhoudelijke beoordeling van aspecten die in een latere plan- of besluitvormingsfase aan de orde komen. Met indiener van deze zienswijze wordt overlegd over de vragen die (nu) niet relevant zijn voor het stedenbouwkundig kader.

Leeswijzer

De behandeling van deze Nota beantwoording ziet er als volgt uit: een samenvatting van de zienswijze, de beantwoording van de zienswijze en tot slot zal worden aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot het aanpassen van het Stedenbouwkundig kader en welke aanpassingen dit betreft.



Zienswijze 1 (volgnummer 1)

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	De riolering in het Batensteinplantsoen is op sommige punten slecht qua doorstroming.	Het rioleringsstelsel maakt geen onderdeel uit van het Stedenbouwkundig kader. Verder is deze in beheer bij LekstedeWONEN. De opmerking is doorgegeven aan de woningbouwcorporatie.	-
b.	Mooi plan.	-	-
c.	Goed plan, er moeten snel woningen bij komen.	Dit stedenbouwkundig kader voorziet in het bouwen van 196 woningen, en wordt na vaststelling conform het geldende beleid verder uitgewerkt.	-
d.	Zorgen over de ontsluiting van de parkeervoorziening van Hof van Batenstein.	BOPA1-procedure zal de situatie rondom de ontsluiting concreet worden uitgewerkt. Waarbij rekening gehouden wordt met de Parkeernota en verkeersgeneratie.	-
e.	Zorgen over de ontsluiting op de Jan Blankenweg.	Zie de beantwoording van volgnummer 1d. In het vervolgtraject zal de ontsluiting van het plangebied nader worden uitgewerkt conform de geldende wet- en regelgeving.	-

Zienswijze 2 (volgnummer 2)

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Graag worden de ondernemers die gevestigd zijn in het Hof van Batenstein in het vervolgtraject betrokken. Nu waren enkel de omwonenden uitgenodigd tijdens het participatieproces.	De ondernemers worden vanaf heden standaard meegenomen in de informatievoorziening en participatietraject.	-

Zienswijze 3 (volgnummer 3)

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Betrek in vervolg ook de ondernemers in Hof van Batenstein	Zie de beantwoording van volgnummer 2a.	-
b.	Handhaaf het bestaande parkeren bij Hof van Batenstein	De bestaande parkeerplaatsen bij Hof van Batenstein blijven in de voorliggende plannen gehandhaafd.	-
c.	Flats nr. 7 & 8 Vijfheerenlanden hoogte, trapsgewijze opbouw	De bebouwing zal in bouwhoogte op elkaar aansluiten. Bouwblokken zullen maximaal 2 bouwlagen verschil hebben ten opzichte van elkaar. Er is een onderlinge samenhang, en vooralsnog geen trapsgewijze opbouw vanaf Sluiseiland naar De Hagen.	-

Zienswijze 4 (volgnummer 4)

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Beperkt in fase 2 de bouwhoogte tot maximaal 4 bouwlagen	Er zal stedenbouwkundig gekeken worden naar een goede ruimtelijke inpassing met bouwblokken passend bij de omgeving en bestaande bebouwing en naar het aantal	-



		woningen dat nodig is op deze locatie. De bouwhoogte zal worden bepaald op basis van deze verschillende factoren.	
b.	Beperkt in fase 3 de bouwhoogte tot maximaal 4 bouwlagen	Er zal stedenbouwkundig gekeken worden naar een goede ruimtelijke inpassing met bouwblokken passend bij de omgeving en bestaande bebouwing en naar het aantal woningen dat nodig is op deze locatie. De bouwhoogte zal worden bepaald op basis van deze verschillende factoren.	-

Zienswijze 5 (volgnummer 5)

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Het bestuur van de Moskee, dat gelegen is in het plangebied, wil betrokken worden bij de planvorming.	Het Moskee-bestuur is in contact gebracht met de initiatiefnemer van het plangebied (LEKSTEDewonen). Aangezien zij de grondeigenaar zijn van de omliggende gronden. Eventuele uitbreiding zal dus voorgesteld worden op de gronden van LEKSTEDewonen. Mocht het bestuur van de moskee eventuele bouwplannen op eigen terrein willen overleggen (bouwen in de hoogte, de breedte van het perceel is al volledig benut), kunnen zij hiervoor een principeverzoek bij de gemeente indienen.	-

Zienswijze 6 (volgnummer 6)

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	Noodzaak sloop onvoldoende onderbouwd.	Het stedenbouwkundig kader betreft een ruimtelijk afwegingskader waarin de ontwikkelingsmogelijkheden voor het gebied op hoofdlijnen worden vastgelegd. Het kader bevat geen besluit over de sloop. Bij vervolgpcedures dient de initiatiefnemer de voorgenomen ontwikkeling nader te onderbouwen. Daarbij worden de relevante ruimtelijke, maatschappelijke en uitvoerbaarheidsaspecten betrokken voor zover deze voor de betreffende besluitvorming van belang zijn.	-
b.	Belangen huidige bewoners.	De belangen van huidige bewoners zijn een relevant aandachtspunt bij de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling. Het stedenbouwkundig kader wijzigt geen bestaande woon- of gebruiksrechten en bevat geen besluit over eventuele herstructurering, herhuisvesting of bewonersbegeleiding. Indien dergelijke onderwerpen in een vervolgpprocedure aan de orde komen, zullen deze binnen de daarvoor geldende wettelijke en beleidsmatige kaders worden beoordeeld.	-



c.	Indiener vraagt bijzondere aandacht voor de positie van oudere en kwetsbare bewoners en verzoekt inzicht te geven in de gevolgen voor zelfredzaamheid, sociale netwerken en toegang tot voorzieningen.	Het stedenbouwkundig kader richt zich op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. De genoemde onderwerpen behoren niet rechtstreeks tot de inhoud van het kader. Voor zover dergelijke aspecten relevant zijn voor toekomstige besluitvorming, kunnen zij onderdeel uitmaken van nadere onderzoeken en afwegingen in vervolgfases.	-
d.	Indiener verzoekt inzichtelijk te maken op welke wijze aspecten als de Wmo, zelfredzaamheid, mantelzorg, sociale samenhang en bereikbaarheid van voorzieningen zijn betrokken.	Zie beantwoording 6c.	-
e.	Indiener stelt dat een zorgvuldige belangenafweging vereist is waarbij ook de nadelige gevolgen van de ontwikkeling worden betrokken.	Zie beantwoording 6c.	-
f.	Indiener verzoekt een vergelijking van alternatieve scenario's, waaronder renovatie, verduurzaming en gedeeltelijk behoud van de bestaande woningen.	Zie beantwoording 6c.	-
g.	Indiener vraagt aandacht voor de gevolgen van netcongestie en verzoekt inzicht in de beschikbaarheid van netcapaciteit.	Zie beantwoording 6c.	-
h.	Indiener wijst op risico's van vertraging tussen sloop en nieuwbouw en vraagt welke waarborgen bestaan om negatieve gevolgen te voorkomen.	Zie beantwoording 6c.	-
i.	Indiener stelt dat bewoners onvoldoende invloed hebben gehad op de planvorming en verzoekt inzicht te geven in de verwerking van reacties uit het participatieproces.	Zie beantwoording 6c.	-
j.	Indiener vraagt aandacht voor mogelijke gevolgen voor uitzicht, privacy, bezonning, groen en de kwaliteit van de leefomgeving.	Zie beantwoording 6c.	-
k.	Indiener betwijfelt of het streven naar gemengd wonen een voldoende onderbouwing vormt voor volledige sloop van bestaande woningen.	Zie beantwoording 6c.	-
l.	Indiener verzoekt een volkshuisvestelijke en financiële beschouwing van een	Zie beantwoording 6c.	-



	ingeschakelde adviseur inhoudelijk te betrekken bij de besluitvorming.		
m.	Indiener verzoekt de gemeente een zelfstandige belangenafweging te maken en niet uitsluitend uit te gaan van de uitgangspunten van de initiatiefnemer.	Zie beantwoording 6c.	-
n.	Indiener verzoekt om een gemotiveerde beantwoording van de gestelde vragen over sloop, alternatieven, woningbehoefte, participatie, ouderen, uitvoerbaarheid en netcapaciteit.	Zie beantwoording 6c.	-



Staat van wijzigingen

	Aanpassingen
Toelichting	Geen
Verbeeldingen	Geen

