

gemeente Vianen Sluiseiland

Vraagspecificatie

6 september 2016





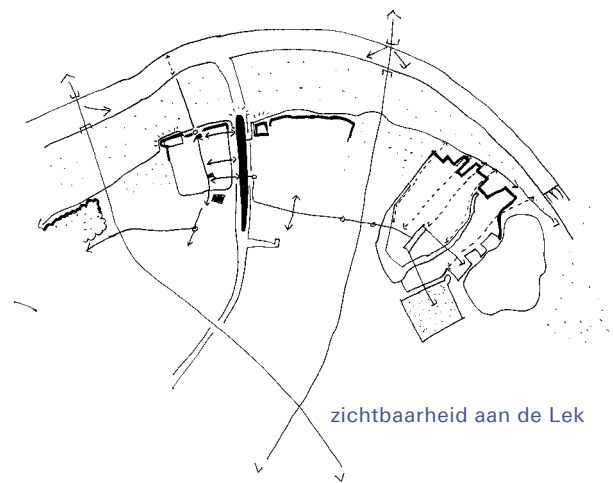
Inhoudsopgave

DEEL 1: PROCES

Dromen over Sluiseiland.....	5
1. Inleiding	9
1.1 Aanleiding	9
1.2 Dromenboek	9
1.3 Expertteam	11
1.4 Ruimtelijke modellen & grex	11
1.5 Ontwikkelruimtekaart	11
1.6 Vraagspecificatie	11
2. Vraag aan marktpartijen	13
2.1 Opgave	13
2.2 Visie	15
2.3 Financiële bieding	17
2.4 Het proces	17
3. Proces	19
3.1 De strategie	19
3.2 Het proces	20
3.3 Mijlpalen, besluiten en belangrijke documenten	21
4. Communicatie en participatie	23

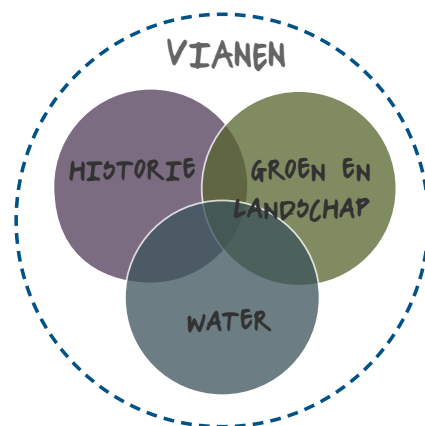
DEEL 2: INHOUD

5. Nadere kennismaking plangebied Sluiseiland	31	7.7 Archeologie	51
5.1 Sluiseiland in de omgeving	31	7.8 Cultuurhistorie en zichtlijnen	52
5.2 Huidige situatie	33	7.9 Duurzaamheid	52
5.3 Plangrenzen	33	7.10 Planologisch kader	53
		7.11 Welstand en beeldkwaliteit	53
6. Programma, ontwikkelruimte en ontwerpogaven	35	8. Financieel kader	57
6.1 Programma	35	8.1 Voorwaarden grondbod	57
6.2 Openbare ruimte	41	8.2 Toelichting grondexploitatie	57
6.3 Ontwikkelgebieden	45	Bijlage 1: doorsnede en peilhoogtes	62
7. Kaders en uitgangspunten	49		
7.1 Zones Lekdijk en Merwedekanaal	49		
7.2 Geluidshinder	51		
7.3 Bodemvervuiling	51		
7.4 Kabels en leidingen	51		
7.5 Grondwater	51		
7.6 Oppervlaktewater	51		





de kernwaarden van Vianen



Dromen over Sluiseiland.....

De gemeente Vianen heeft een droom....

“Vanaf de snelweg valt je oog op een glinstering van de binnenstad van Vianen - nieuwsgierig rijd je verder de afslag af. De brug bij het Merwedekanaal staat open, je geniet even van het uitzicht op een groot schip dat de sluis in gaat, maar al snel dwaalt je blik af naar de gezellige bootjes in de uitgebreide nieuwe passantenhaven. Een historische rondvaartboot legt net aan en er stappen veel dagjesmensen van boord. Al snel zit het terras van de gezellige nieuwe horeca-voorziening vol, verleidelijk om straks ook een drankje te nemen in de avondzon. Je steekt de brug over en rijdt direct de parkeergarage in. Heel bijzonder dat je nu feitelijk parkeert in de oude sluis! Vanuit de garage kom je in je mooie nieuwe appartement met prachtig uitzicht over het Merwedekanaal en de binnenstad. Er is een bijzondere mix van woningen ontwikkeld op Sluiseiland, echt aanvullend aan de bestaande woonmilieus. Tijdens de Sleepbootdagen afgelopen jaar was het gezellig druk, maar op een gewone dag is het sereen en rustig op deze plek. Helemaal nu er geen verkeer meer op de Kanaalweg rijdt. De passantenhaven loopt ontzettend goed, zeker nu er ook voorzieningen zijn in een klein havengebouwtje. Vanavond naar een leuke voorstelling in het nieuwe stadstheater op de kop van Sluiseiland, maar eerst een rondje met de hond rondom de binnenstad!”

Het is nu tijd om dromen om te zetten in realiseerbare plannen!



DEEL 1: PROCES



1

Inleiding

1.1 Aanleiding

De Gemeente Vianen wil de unieke, nabij de binnenstad en aan het Merwedekanaal gelegen, locatie Sluiseiland tot ontwikkeling brengen. Een al jarenlang gekoesterde wens van het gemeentebestuur. In het kader van het concretiseren van de Toekomstvisie Vianen 2025 zijn in 2014 de 'Toekomstdromen voor een Vrijstad' opgesteld. Hierin is verwoord en gevisualiseerd - ook voor Sluiseiland - hoe in de gemeente Vianen de kernwaarden water, groen en historie in het hart van Nederland meer betekenis kunnen krijgen. Sluiseiland is één van de belangrijkste ontwikkellocaties van Vianen, waar de komende jaren deze ambities ingevuld kunnen worden.

1.2 Dromenboek

De droom voor Vianen en voor Sluiseiland geeft vooral weer wat Vianen belangrijk vindt en hoe de gemeente zich wil profileren. Niet alle dromen zijn te realiseren, nader onderzoek heeft inmiddels uitgewezen dat de oude sluis niet als parkeerbak gebruikt kan worden en het is ook niet mogelijk een extra insteekhaven te creëren. Sluiseiland is in de ogen van de gemeente Vianen straks in de eerste plaats een **visitekaartje** voor de stad, een plek voor alle inwoners van Vianen en een **groen uitlooppgebied** voor de binnenstad en omliggende wijken. Door het ontwikkelen van bijzondere woningen kan een **nieuw woonmilieu** toegevoegd worden aan de stad. Daarnaast is er ook ruimte voor **publieksfuncties** die complementair zijn aan de binnenstad en die de aantrekkelijkheid van Vianen voor **toerisme en recreatie** vergroten.



ligging Sluiseiland binnen Vianen

< noordpunt Sluiseiland direct naar historische binnenstad Vianen



1.3 Expertteam

Om dromen nu echt werkelijkheid te kunnen laten worden, heeft de gemeente in het voorjaar van 2015 een Expertteam geselecteerd om een vraagspecificatie voor de markt voor te bereiden. Dit team, aangevuld met ambtenaren, is voortvarend aan de slag gegaan om de ontwikkelingspotentie voor Sluiseiland in beeld te brengen. Ter voorbereiding op de uitvraag aan de markt, is door het Expertteam onderzoek gedaan naar de programmatische, ruimtelijke en financiële mogelijkheden van de ontwikkeling van Sluiseiland.

1.4 Ruimtelijke modellen & grondexploitatie

Er zijn door het Expertteam verschillende stedenbouwkundige modellen 'getekend en berekend', om te bezien welk programma ruimtelijk en financieel mogelijk is en wat de bijbehorende kosten en risico's zijn voor de gemeente dan wel de marktpartij(en). Een bijzonder en uniek woonprogramma is daarin dominant, evenals het versterken van de kwaliteit van de openbare ruimte. Mogelijkheden voor voorzieningen of commerciële functies zijn er ook. In de financiële analyse is daar behoedzaam mee omgegaan. Op basis van deze analyse is geconcludeerd dat de herontwikkeling zowel in programmatische als ruimtelijke zin meer dan voldoende uitdaging biedt, met inachtneming van een minimaal neutrale grondexploitatie. Op basis van deze conclusie heeft het College van B&W besloten (september 2015) het verzoek tot het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan aan de Raad voor te leggen.

1.5 Ontwikkelruimtekaart

De geformuleerde ambities en de technische, planologische en milieutechnische randvoorwaarden en uitgangspunten, die uit de inventarisatie en modellenstudie zijn gekomen, hebben geleid tot een 'ontwikkelruimtekaart'. Op deze kaart staan de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten, zoals groen, water, ontsluiting en de diverse ontwikkellocaties.

< sluiswachterswoningen aan het Merwedekanaal

Tevens is een aantal wensen geformuleerd die bijdragen aan de te realiseren ambities. De door de marktpartijen in te dienen proposities zullen worden getoetst aan deze kaart. Ook is de kaart de basis voor het globale bestemmingsplan. De gemeente laat zich echter graag verrassen door een frisse blik van partijen op Sluiseiland, mits dit aantoonbaar bijdraagt aan de geformuleerde ambities.

1.6 Vraagspecificatie

Deze vraagspecificatie beschrijft op informatieve wijze welke kansen en kaders de ontwikkeling van Sluiseiland biedt. Het heeft tot doel marktpartijen uit te dagen te komen met inventieve, reële en financieel adequaat onderbouwde voorstellen. Met deze werkwijze faciliteert de gemeente de ontwikkeling en geeft zij de markt de ruimte om risicodragend de ontwikkeling ter hand te nemen. De gemeente heeft daarnaast een aantal specifieke wensen:

- regie op prestatie, kwaliteit en realisatie van de inhoudelijke en financiële uitgangspunten
- lokaal ondernemerschap versterken
- lokale betrokkenheid versterken
- een wensenlijstje ten aanzien van een aantal voorzieningen en verbindingen

Voorliggende vraagspecificatie maakt onderdeel uit van de eerste besluitvorming door College en Raad inzake de uitvraag Sluiseiland. Na besluitvorming in het College kan worden gestart met het opstellen van de beoordelings- en gunningscriteria, de juridische selectieleidraad en een nadere detaillering van de door de marktpartijen aan te leveren financiële en ruimtelijke bestekken en begrotingen.



2 Vraag aan marktpartijen

2.1 Opgave

De gemeente gaat die marktpartij selecteren, die het beste plan voor Sluiseiland ontwikkelt en realiseert. De marktpartij doet dat voor eigen rekening en risico. De communicatie met bewoners van Vianen is daarbij van groot belang. Maar ook de (mogelijke) samenwerking met mensen die actief betrokken willen zijn bij de ontwikkeling en bouw van hun woning en woonomgeving of ondernemers die actief een bijdrage willen leveren aan de ontwikkeling van het gebied.

De opgave die de gemeente ten aanzien van de ontwikkeling van Sluiseiland bij de markt wil neerleggen bestaat uit:

- Visie (op de ontwikkeling en het plan)
- Ontwerp en realisatie van de openbare ruimte, van woningen en van voorzieningen
- Proces (gericht op communicatie en participatie)
- Financiële bieding

De diverse onderdelen worden door de marktpartij samengebracht in een zogenaamde propositie.



< huidige passantenhaven aan de Kanaalweg



2.2 Visie

De visie die aan de marktpartijen wordt gevraagd is tweeledig. Als **eerste** wordt gevraagd om een **visie** op de toegevoegde waarde van Sluiseiland, voor de binnenstad en voor Vianen:

“Geef een integrale visie op de ontwikkeling van het historische Sluiseiland, waarmee invulling en betekenis worden gegeven aan de ambitie van Vianen als stad in het hart van Nederland, en

- waaruit blijkt dat water, groen en historie onderscheidende kwaliteiten zijn;
- waarmee een bijzonder woonmilieu aan Vianen wordt toegevoegd;
- waarbij het uitgangspunt is om duurzame nieuwbouw te ontwikkelen (klimaat/energie neutraal)
- waarbij aansluiting wordt gezocht bij de korrel, schaal en uitstraling van de historische binnenstad;
- wat betekenis geeft voor alle inwoners van Vrijstad Vianen; als groen uitloopgebied, met zicht op de levendige vaarroute en de pleziervaart;
- waarin minimaal één verrassende publieksfunctie, complementair aan de binnenstad en die bijdraagt aan de ambities, wordt geïntroduceerd;
- waarmee de koopkracht en levendigheid van de binnenstad een extra impuls krijgt;
- waarmee de verbinding tussen de wijken De Hagen, Blankenborch en het centrum versterkt wordt;
- waarmee het toerisme en (dagelijkse/bezoekers) recreatie gestimuleerd worden;
- die een aantrekkelijke entree en een visitekaartje van de stad wordt en het imago van Vianen versterkt en
- die minimaal budgettair neutraal ontwikkeld kan worden.”

Deze visie wordt al in de eerste ronde van de uitvraag aan de marktpartijen gevraagd. De precieze vorm en wijze van beoordelen van deze visies, wordt in de selectieleidraad verder uitgewerkt.



2.3 Financiële bieding

Specifiek betekent dit het indienen van een globaal ontwerp, een open kostenraming en een grondbieding (zie ook pagina 20) ten behoeve van:

Bouw- en woonrijp

- Uitvoeren gespecificeerd achterstallig onderhoud, eventuele sanering, beschoeiing
- Ontwerp en aanleg van de benodigde nieuwe infrastructuur
- Ontwerp en (her)inrichting openbare ruimte

Opstalontwikkeling

- Ontwerp en realisatie van het vastgoedprogramma: wonen
- Ontwerp en realisatie van het vastgoedprogramma: speciale voorzieningen

De ontwikkelaar is zowel verantwoordelijk voor het ontwerp als de realisatie van de opstallen (overwegend woningbouw, ook voorzieningen) als ook het ontwerp en de aanleg van de toekomstige openbare ruimte. Dit betekent dat de gemeente tijdens de uitvoering uitsluitend een toetsende rol heeft. De gemeente toetst de plannen op de technische kaders en kwaliteit, tijdens de realisatie en bij oplevering. De overdracht vindt plaats op basis van een opleverprotocol.

Nadat het openbaar gebied door de marktpartij is aangelegd wordt het openbaar gebied terug geleverd aan de gemeente, conform vooraf gestelde eisen (KIOR). De gemeente is daarna verantwoordelijk voor het dagelijks beheer en het groot onderhoud.

2.4 Het proces

De marktpartij draagt in overleg met de gemeente zorg voor communicatie tijdens het ontwikkel- en realisatieproces, zie ook hoofdstuk 4. De marktpartij wordt gevraagd hiervoor met interessante voorstellen te komen in het plan van aanpak dat onderdeel uit maakt van de propositie.

Naast projectmatig te ontwikkelen woningen, voor de vrije sector koop/huur, vraagt de gemeente de marktpartijen een voorstel te doen voor het ontwikkelproces waarin zij mogelijkheden biedt aan vormen van zeggenschap / opdrachtgeverschap voor (groepen) particulieren. Dit brengt ook nieuwe verantwoordelijkheden met zich mee, voor zowel de ontwikkelaar als het individu.

De gemeente Vianen heeft een aantal redenen hiervoor. Zeggenschap en opdrachtgeverschap is een actieve vorm van co-creatie aan een nieuwe buurt. Het creëert betrokkenheid van de nieuwe bewoners al in een vroeg stadium. Het stimuleert sociale cohesie, zorgt voor diversiteit en (mits goed begeleid) voor grotere woonkwaliteit. In Nederland zijn talrijke vormen al bedacht: van zelfbouwkavels voor (collectieve) particulieren, collectief- en mede opdrachtgeverschap, cataloguswoningen, cascowoningen met eigen invulling ten aanzien van vorm, omvang en materialen etc. De gemeente laat zich graag verrassen op dit thema. Een initiatief voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap heeft zich bij de gemeente (al) gemeld. De marktpartij zal aan deze initiatiefnemer worden voorgesteld. De wijze waarop de marktpartij dergelijke onderdelen integreert in zijn proces wordt meegenomen in de selectie.



3

Proces

De vraagspecificatie richt zich zowel inhoudelijk als planningstechnisch op de wijze waarop de gemeente marktpartijen uitdaagt en uitvraagt. De uitvraag en de beoogde strategie zijn in een planning uiteengezet. Daarin heeft een koppeling plaatsgevonden tussen (1) de strategie, (2) de keuzes en mijlpalen en (3) de momenten waarop besluiten moeten worden genomen. Daarbij is rekening gehouden met doorlooptijden, waarin de gemeente en de markt in staat gesteld moeten worden om producten te maken, afwegingen te maken en tot besluiten te komen.

3.1 De strategie

De strategie is gericht op de selectie en contractering van de beste marktpartij met de beste propositie, die risicodragend Sluiseiland gaat ontwikkelen en realiseren. De partij zal het bouw- en woonrijp maken van het gebied, de realisatie van het vastgoed en de oplevering van het openbaar gebied aan de gemeente verzorgen.

Gezien de bekendmaking en de open oproep van de gemeente tijdens het proces van de 'Toekomstvormen' geeft de gemeente hiertoe alle partijen en/of combinaties de mogelijkheid. Op basis van de voorgestelde selectieprocedure zal zij uiteindelijk maximaal vijf partijen vragen een plan te maken en hun visie uit te werken. Dit plan zal de gemeente beoordelen op kwaliteit en prijs en zij zal de partij met de beste propositie het project gunnen. Onderdeel van de gunning is het vastleggen van afspraken in een contract.

In de selectieprocedure is ruimte ingebouwd om goede kwalitatieve keuzes te maken en om de inwoners van Vianen mee te laten kiezen in de voorgestelde plannen. Naast de selectieprocedure werkt de gemeente het bestemmingsplan uit. De bestemmingsplanprocedure wordt zo ingepland, dat er voor de ter visielegging, indien gewenst, elementen uit het winnende plan in kunnen worden verwerkt.



Hoge Brug



bestaande bomen langs het Merwedekanaal

3.2 Het proces

De gemeente selecteert een marktpartij op basis van een **meervoudig onderhandse aanbesteding**. De selectie bestaat uit drie rondes. In de eerste ronde, de zogenaamde voorselectie, selecteert zij partijen op basis van geschiktheid en visie. Partijen dienen **aantoonbare ervaring** te hebben met dergelijke grond-vastgoedprojecten en **voldoende solvabel** te zijn om zich te kwalificeren. Daarnaast vraagt de gemeente aan partijen hun **visie** op het gebied en de voorgestelde ontwikkeling te geven. Deze vraag geeft de partijen de mogelijkheid de gemeente te verrassen met hun visie en hun kwaliteit en hun bijzondere invulling voor het gebied. Het competitie-element is dat de visie in een beknopt essay van maximaal 2 A4tjes dient te worden ingediend. Alleen de visies van partijen die voldoen aan de eisen ten aanzien van ervaring en solvabiliteit zullen beoordeeld worden.

De gemeente selecteert op basis van de beste visies en de presentatie (ronde 2) maximaal vijf marktpartijen. Zij worden in de derde ronde in de gelegenheid gesteld een **propositie** op te stellen, bestaande uit o.a. een **stedebouwkundig plan** (VO) en een **financiële bieding**. Alle onderdelen komen naast een procesbeschrijving en een aantal brondocumenten in een biedingenboek dat aan de vijf partijen wordt uitgereikt bij start van de feitelijke selectieprocedure. De kaders zoals opgesteld in deze vraagspecificatie vormen hiervoor de basis. Ook voegt de gemeente een contract toe dat toeziet op de ontwikkeling en koop van de gronden. Na de selectie van de marktpartij met de beste propositie volgt een korte periode waarin het ontwikkelcontract definitief wordt gemaakt.





3.3 Mijlpalen, besluiten en belangrijke documenten

3.3.1 Algemeen

In de vraagspecificatie staan de kaders opgenomen voor de selectie en aanbesteding. Deze is door de Raad vastgesteld. Voor de selectieprocedure wordt een team samengesteld, dat inhoudelijk en procedureel de selectie en aanbesteding uitvoert. Dit zgn. selectieteam informeert het college, de raad en de inwoners gedurende het proces. Het selectieteam bereidt tevens de relevante stukken voor (zoals de selectieleidraad en het biedingenboek) waarbij zij ook zorg draagt voor toelichting aan en vaststelling door het college.

Het selectieteam doet voorstellen voor de keuzes inzake de voorselectie en de selectie van de marktpartij met de beste propositie.

De ontwikkelaar, die wordt geselecteerd maakt op basis van zijn (winnende) voorstellen de noodzakelijke stedenbouwkundige plannen en woningontwerpen. De ontwikkelaar wordt daarin begeleidt door een gemeentelijk team, die de ontwerpen tevens toetst aan de kaders en afspraken. Vervolgens zal de marktpartij de gebruikelijke procedure doorlopen inzake omgevingsvergunning e.d.

3.3.2 Relatie selectieproces en bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een belangrijk planologisch en juridisch kader dat met de selectieprocedure is verweven. De gemeente draagt zorg voor deze procedure. Het proces is zo gestructureerd, dat gestreefd wordt om voordat de gemeente de marktpartij definitief contracteert, het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Er zijn twee processen die gelijk oplopen in de tijd: (1) De beoordeling van voorstellen van de marktpartijen en (2) het maken van het bestemmingsplan. Gedurende het proces van het maken (en vaststellen) van het bestemmingsplan is de gemeente in staat de plannen van de marktpartijen te toetsen en te zien of er afwijkingen zijn op het voorontwerp bestemmingsplan. Wanneer deze er zijn en ze zijn van toegevoegde waarde, dan kan de gemeente deze (alsnog) in het bestemmingsplan opnemen. Evenzo bestaat er de mogelijkheid het voorontwerp bestemmingsplan bij te stellen, wanneer blijkt dat geen van de marktpartijen gebruik maakt van bepaalde ontwikkelingsopties, die in de ruimtelijke kaders mogelijk zijn gemaakt.





4

Communicatie en participatie

Met de totstandkoming van de Toekomstvisie Vianen 2025 en het Dromenboek is een eerste stap gezet om gezamenlijk een visie te geven op de toekomst van Vianen. Deze open communicatie, betrokkenheid en participatie blijft onderdeel uitmaken van de aanpak voor de herontwikkeling van Sluiseiland. Het is aan de marktpartijen hier een gedegen communicatieplan voor aan te bieden, als onderdeel van het plan van aanpak in hun Propositie. Voorlopig ligt deze taak nog bij de gemeente. De communicatie de komende maanden stellen wij als volgt voor:

1. Raad – omgevingscommunicatie inzake bestemmingsplan (en grex)

De uitvraag voor het ontwerp en de herontwikkeling van Sluiseiland is gepland in het derde kwartaal 2016. Ter voorbereiding daarop is de gemeenteraad gevraagd de grondexploitatie (op basis van het ruimtelijk model van het Expertteam) vast te stellen en de voorbereiding voor het nieuwe bestemmingsplan te accorderen.



Gekozen is om op dat moment ook de direct omwonenden te informeren over het besluit het bestemmingsplan te wijzigen alsmede over het komende proces en de grondexploitatie vast te stellen. Dit zijn onder andere de bewoners van de omliggende straten, de bewoners van Sluiseiland zelf en het bedrijf op het aangrenzende bedrijventerrein.

2. Voortgangsbrief geïnteresseerden

De afgelopen jaren hebben zich een aantal geïnteresseerden voor Sluiseiland gemeld, als initiatief voor 1 gebouw of als ontwikkelaar/aannemer voor het hele gebied. De gemeente hecht eraan deze partijen te informeren over de voortgang.

3. Vraagspecificatie

Voorliggende vraagspecificatie is, na de Themabijeenkomst vastgesteld door het College van B&W en in kwartaal 1 2016 door de Raad.

4. Propositiefase

Op basis van de beoordeling van de ingediende Visie en geschiktheidscriteria, worden maximaal 5 marktpartijen geselecteerd. Zij worden gevraagd een Communicatieplan te maken, als onderdeel van het Plan van Aanpak in hun Propositie.

In deze fase zal het Expertteam een match-markt organiseren. Het idee is om onder andere lokale initiatieven, bekende en nog onbekende, te koppelen aan de 5 geselecteerde marktpartijen, die kennis kunnen nemen van de ideeën die leven in Vianen en zo mogelijk een initiatiefnemer meenemen in hun plan. De gemeente treedt hierin op als facilitator van het moment en zorgt dat de persoonlijke en open uitnodiging aan initiatiefnemers wordt verstrekt. Het is aan de marktpartijen en initiatiefnemers zelf om al dan niet tot een passende match te komen. (de opzet van deze match-markt wordt na vaststellen van de vraagspecificatie uitgewerkt).

5. Selectie - raadplegen inwoners

De selectiecommissie bestaat uit een aantal nader te bepalen ambtenaren/vertegenwoordigers van het bestuur aangevuld met leden van het expert-team.

Daarnaast is het idee om de inwoners van Vianen ook een stem te geven in de selectie van marktpartijen. Bovendien is de herontwikkeling voor een direct omwonende ingrijpender dan voor inwoners van een van de buitenwijken.

6. Contractvorming

De contractvorming is het tweede kwartaal 2017 voorzien.

7. Verschuiving in rol / communicatieverantwoordelijkheid

De gemeente Vianen heeft afgelopen jaren open gecommuniceerd over de ambities en intenties met Sluiseiland. Na de gunning zal een verschuiving plaatsvinden van informeren naar gebiedspromotie door een gezamenlijke organisatie. Eenduidigheid en continuïteit in communicatie is belangrijk. Wij stellen ons voor dat parallel aan het opstellen van het contract, een projectorganisatie wordt opgezet die ook communicatie een plek geeft. Een pragmatische werkgroep communicatie, waarbij de bemensing zowel van de gemeente als de marktpartij komt.

Communicatie- en gebiedspromotieplan

Sluiseiland is een bijzondere locatie in Vianen. De gemeente wil samen met de geselecteerde marktpartij de merk- en kernwaarden van dit nieuwe woon- en werkgebied bepalen en zo de (nieuwe) identiteit van Sluiseiland



vorm geven. Deze identiteit zal als rode draad worden gebruikt in alle communicatie- en promotie uitingen rondom dit project. Een van de doelen van een communicatieplan is het positioneren van Sluiseiland en het creëren van een passende identiteit. Hiervoor kunnen en zullen verschillende middelen worden ingezet. Een beeldmerk zal deze 'tijdelijkheid' moeten dragen en het imago door de jaren heen doen evolueren. De opgave is het gebied een sterk imago en onderscheidende identiteit te geven en ook de kernwaarden van Vianen te promoten. De gemeente zal zich met de marktpartijen nader verdiepen in de beeldvorming over Sluiseiland, in het onderscheidende karakter van het nieuwe woongebied ten opzichte van 'concurrerende' ontwikkelingen en het bestaande aanbod in Vianen en omgeving.

4



Voorbeeld van een vraag aan de vijf geselecteerde marktpartijen:

“Maak een Communicatieplan. Geef daarin een visie op de communicatie. Welke identiteit krijgt Sluiseiland en hoe wordt deze in een tijdelijke (place-making) en definitieve vorm geuit? Welke vormen van communicatie worden onderscheiden, voor welke groepen, en welke methoden en middelen worden ingezet? Welke begroting hoort daarbij? Wat is de rol die de gemeente speelt in de communicatie en in de samenwerking? En welke rol spelen de inwoners van Vianen in het gehele ontwikkeltraject?”

Belangrijk is dat er vanaf het eerste moment ruchtbaarheid wordt gegeven aan de locatie. En dat gedurende de ontwikkeling een continue communicatielijntje wordt ingezet. Bijvoorbeeld door (tijdelijke) activiteiten of een bijzondere festiviteit op de locatie. Dit moet helpen bekendheid aan het gebied te geven en het merk te ‘laden’. Belangrijke spelers in het gebied kunnen hieraan een belangrijke bijdrage leveren. Belangrijk is ook dat er aandacht wordt gegeven aan de omgevingscommunicatie; communiceren en ‘werken’ met de directe omgeving. Deze interactie moet een vast onderdeel worden van de gebiedspromotie. Maar ook communicatie naar toekomstige bewoners over het behoud van evenementen (en de bijbehorende geluidsoverlast een aantal dagen per jaar) en parkeren op Sluiseiland is belangrijk.

Ook de interne communicatie is belangrijk. Het is belangrijk dat de (intern) betrokkenen gemotiveerd blijven en dat alle neuzen één kant op blijven staan. Door binnen de projectorganisatie de betrokkenen regelmatig te informeren en te betrekken bij keuzes, zal de betrokkenheid aanwezig blijven.

-> Over o.a. de invulling van communicatiemiddelen, de routing van informatieverstrekking, de coördinatie van publiciteit en het bewaken van afspraken worden in de gezamenlijk op te richten werkgroep communicatie afspraken gemaakt.

< blik over de waterplas ter plekke van het voormalige Zederik Kanaal



DEEL 2: INHOUD



Langendijk

Voorstraat

BINNENSTAD

Korte Kerkstraat

Aime Bonnastraat

BLANKENBORCH

Kanaalweg

Hoge brug

SLUISELAND

Julianaburg

Merwedekanaal

Jan Blankenweg

Lekdijk

Brugstraat

DE HAGEN

Hagenweg

5

Nadere kennismaking plangebied Sluiseiland

5.1 Sluiseiland ingebed in de omgeving

Sluiseiland ligt op een bijzondere plek in de stad. Tussen de historische binnenstad van Vianen en de na-oorlogse wijk De Hagen. Het ligt aan het Merwedekanaal, een belangrijke doorvaarroute voor de plezier- en beroepsvaart. Aan de centrumzijde bevinden zich restanten van het voormalige Zederik-kanaal. Bij de kop van Sluiseiland verbreedt het Merwedekanaal zich richting de rivier de Lek, wat een prachtig wijds uitzicht oplevert. Met zijn lengte van bijna een kilometer en breedte van gemiddeld ongeveer 50 meter is het een unieke locatie. Sluiseiland is gelegen aan een belangrijke entree van de binnenstad en is een visitekaartje voor diegenen die per auto, fiets of scheepvaart Vianen doorkruisen.



1850 - aanleg Wilhelmina-sluus in Zederik-kanaal

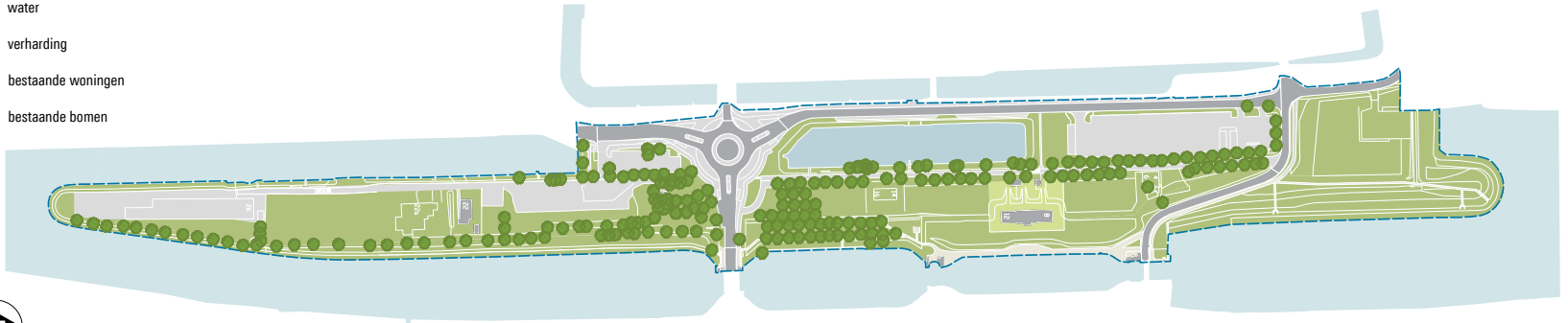


1902 - bouw tweede grote sluis in het Merwedekanaal



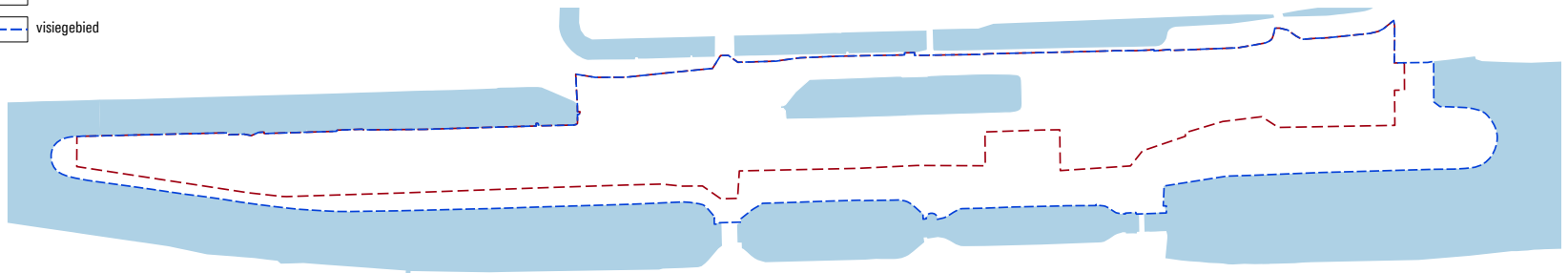
1959 - oude sluiskom gedempt, aanleg passantenhaven

-  visiegebied
-  groen
-  water
-  verharding
-  bestaande woningen
-  bestaande bomen



huidige situatie

-  plangebied
-  visiegebied



plangrenzen

Deze ligging biedt kansen. Kansen om Vianen meer zichtbaarheid te geven aan de Lek door een bijzondere 'kop' te maken op Sluiseiland. Kansen om een aantrekkelijk groen uitloopgebied te creëren voor de omliggende wijken van Sluiseiland zoals De Hagen, Blankenborch en de binnenstad. Maar ook kansen om de binnenstad te versterken en toerisme en recreatie een extra impuls te geven. Goede routes en verbindingen zijn essentieel om bovenstaande ambities waar te maken.

5.2 Huidige situatie

Momenteel is Sluiseiland een grotendeels braakliggend gebied met twee openbare parkeerterreinen. De prachtige volgroeide groenstructuur, met name de bomenrij aan de zuidzijde van het eiland is beeldbepalend en de belangrijkste identiteitsdrager in de huidige situatie. Op het midden van het eiland liggen de voormalige Sluiswachterswoningen, een prachtig en karakteristiek complex direct gelegen aan de sluis.

De locatie kent door haar bijzondere ligging een aantal beperkingen en kansen. Daarnaast legt het huidige gebruik een claim op het gebied, zoals het parkeren voor de binnenstad en het evenemententerrein voor o.a. de jaarlijkse kermissen. Navolgend worden in hoofdstuk 6 en 7 de ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling beschreven. Er is daarbij gezocht naar een zo goed mogelijke balans tussen 'vastleggen wat moet en vrijlaten wat kan'.

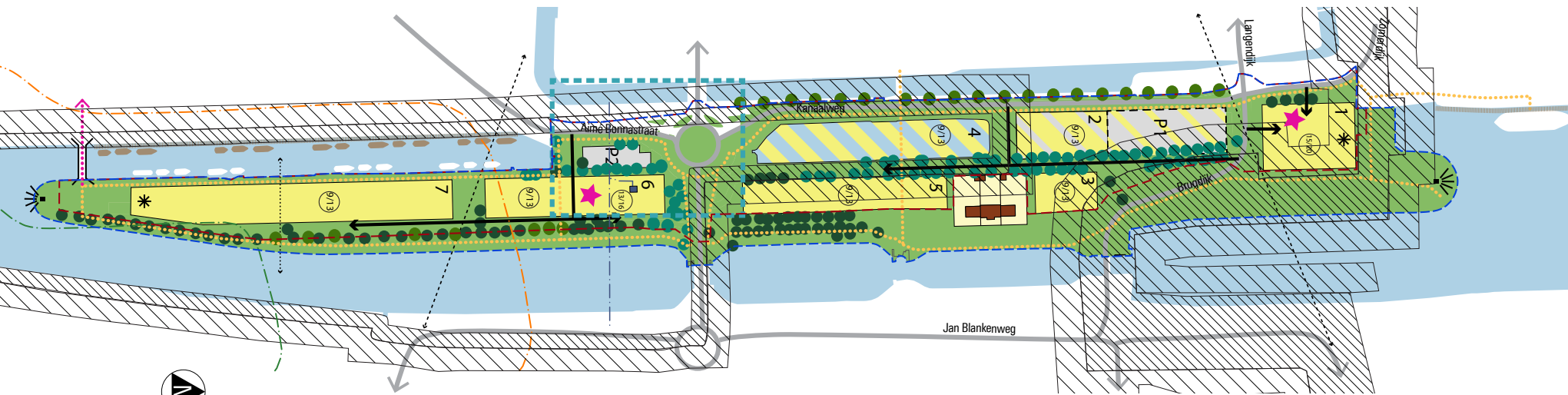
De opgave op het eiland is om met respect voor de bestaande kwaliteiten ruimte te creëren voor nieuwe ontwikkelingen. Op Sluiseiland kunnen ontwikkelingen plaats vinden die elkaar versterken. In de eerste plaats kan Sluisei-

land zich ontwikkelen tot een parkachtig gebied. Daarbinnen is ruimte voor een uniek woonmilieu voor een stedelijke doelgroep die op zoek is naar de nabijheid van voorzieningen, een kleine maar kwalitatief goede buitenruimte en gemak en luxe. Bijzondere voorzieningen kunnen het gebied een eigen karakter geven en tot een nieuwe bestemming maken in Vianen.

5.3 Plangrenzen

Sluiseiland is circa 7 hectare groot. Op bijgevoegde plankaart is Sluiseiland opgedeeld in een visiegebied en een plangebied:

- Het *visiegebied* is het gebied waarvoor een integrale visie opgesteld dient te worden. Over de gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente binnen dit gebied (deze gronden zijn in eigendom van Rijkswaterstaat) dient te zijner tijd nadere afstemming plaats te vinden. De gemeente is eigenaar van Sluiseiland 22, richting de huidige bewoner gelden nog bepaalde verplichtingen zie pagina 61. De voormalige Sluiswachterswoningen op Sluiseiland 8, 10 en 12 dienen te worden ingepast.
- Het plangebied betreft de gronden die in eigendom van de gemeente zijn (Kadastraal perceel 214, 7182, 5135, 7117, 5919, 6431). Het plangebied, de gronden van de gemeente, is het netto exploitatiegebied en is ca. 4,9 ha groot. Dit plangebied is de gemeente voornemens te verkopen aan de te selecteren marktpartij.



LEGENDA

Plangrenzen

- plangebied
- visiegebied

Ontwikkelsectoren

- ontwikkellocaties
- water of ontwikkellocatie
- ontwikkellocatie of parkeren
- a: maximale hoogte indien plat
b: maximale hoogte bij bijzondere toplaag
- in te passen bestaande woningen
- verbijzondering bebouwing
- publieke functie mogelijk

Groen

- bestaande bomen/ te handhaven
- bestaande bomen inpassen of vervangen door nieuwe lijnstructuur
- gewenste nieuwe bomenstructuur
- openbaar groen/park

Zichtlijnen

- zichtlijn (plek ligt vast)
- zichtlijn (positie n.t.b.)

Ontsluitingsstructuur

- bestaande auto-ontsluiting
- indicatieve ontsluiting ontwikkelgebieden
- indicatief rondje eiland voetganger
- bijzondere verblijfsplekken koppen
- nieuwe brug langzaam verkeer
- bestaand openbaar parkeerterrein, nog te schuiven binnen middengebied, min 132 pp
- bestaand openbaar parkeerterrein, ligging vast, min 33 pp

Recreatieve voorzieningen

- aanlegplekken bestaand/nieuw
- gewenste toekomstige aanlegplek grote boten
- zoekgebied tbv horecaplein sleepbootdagen

Belemmeringen

- milieuhinder 50dB(A) Dekker/ indicatie 55dB(A) trafo en kabels
- kernzone
- beschermingszone

6

Programma, ontwikkelruimte en ontwerpopgaven

De ontwikkeling van Sluiseiland is één van de belangrijkste ontwikkelingen in de gemeente Vianen de komende jaren waarmee de kernwaarden van Vianen 'water, groen en historie' in het hart van Nederland meer betekenis kunnen krijgen. Navolgend wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste programmatische, ruimtelijke en financiële kaders voor Sluiseiland, waarbij eventuele bijbehorende beleidskaders worden aangeduid en in het biedingenboek worden toegevoegd.

6.1 Programma

6.1.1 Wonen

In Vianen wordt een aantal nieuwe woonwijken ontwikkeld, zoals Hoef & Haag (1800 woningen in de periode 2016-2028) en Helsdingen (100-130 woningen in de periode 2016-2020) en nu ook Sluiseiland. Sluiseiland is in de eerste plaats geschikt voor een doelgroep die houdt van binnenstedelijk wonen. Er is in Vianen een actuele vraag naar royelere appartementen voor senioren, zeker ook in de vrije sector 'huur' is een tekort aan aanbod. In de Woonvisie is een uitgesproken keuze gemaakt om Sluiseiland voor deze doelgroep beschikbaar te stellen. Voor het bereikbare segment (sociale huur en koop) heeft de gemeente diverse andere locaties beschikbaar. Wonen op Sluiseiland is dé plek voor mensen die houden van stads wonen met kleinere stadstuinen of een terras in plaats van een tuin. Voor mensen die op loopafstand van de voorzieningen van de binnenstad willen wonen en die willen genieten van het unieke waterfront. Het wonen op Sluiseiland is vooral geschikt voor een bepaalde leefstijl en is minder gekoppeld aan een demografische opbouw.



doelgroepen die graag stedelijk willen wonen



6.1.2. Bijzondere vormen van opdrachtgeverschap

Naast projectmatig te ontwikkelen woningen, voor de vrije sector koop en huur, vraagt de gemeente de marktpartijen een visie te geven en mogelijkheid te bieden aan vormen van zeggenschap / opdrachtgeverschap voor (groepen) particulieren. Dit brengt ook nieuwe verantwoordelijkheden met zich mee, voor zowel de ontwikkelaar als het individu. De gemeente Vianen heeft een aantal redenen hiervoor. Zeggenschap en opdrachtgeverschap is een actieve vorm van co-creatie aan een nieuwe buurt. Het creëert betrokkenheid van de nieuwe bewoners al in een vroeg stadium. Het stimuleert sociale cohesie, zorgt voor diversiteit en (mits goed begeleid) voor grotere woonkwaliteit. In Nederland zijn talrijke vormen al bedacht: van zelfbouwkavels voor (collectieve) particulieren, collectief- en mede opdrachtgeverschap, cataloguswoningen, cascowoningen met eigen invulling ten aanzien van vorm, omvang en materialen etc. De gemeente laat zich graag verrassen op dit thema.

N.B. Een initiatief voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap heeft zich bij de gemeente gemeld. De marktpartij(en) zal aan deze initiatiefnemer worden voorgesteld.

6.1.3 Parkeren bij de woning

Voor Sluiseiland gelden dezelfde parkeernormen als voor de binnenstad. Meer parkeren mag voor rekening en risico van de ontwikkelaar gerealiseerd worden. De parkeerbehoefte dient binnen de betreffende ontwikkelvlak te worden opgelost, gebouwd of uit het zicht/zorgvuldig ingepast. In de nota Parkeernormen uit 2013 worden de volgende normen vastgesteld voor Vianen. De nota doet geen uitspraak over het Sluiseiland. Voorgesteld wordt dit voor wat betreft parkeren te beschouwen als centrumgebied.

< impressie jaarlijkse sleepbootdagen

aantal parkeerplekken per woning	centrum	rest bebouwde kom
woning duur	1,8	2,2
woning midden	1,5	2,0
woning goedkoop	1,3	1,6

Tabel: parkeernormen gezinswoningen Vianen (2013)

6.1.4 Evenementen

Bij stadswonen op Sluiseiland hoort ook de levendigheid van een evenement, zoals o.a. de kermis (2x per jaar) en de Nationale Sleepbootdagen (1x per 2 jaar) en het open water zwemmen in het Merwedekanaal. Voor deze evenementen wordt gebruik gemaakt van de passantenhaven en P2 (Zuid) en de Kanaalweg en P1 (Midden/Noord). P1 is momenteel het evenemententerrein van Vianen en wordt gebruikt als o.a. kermisterrein. Het is een uitgangspunt dat de evenementen op Sluiseiland doorgang kunnen blijven vinden.

Ten aanzien van de sleepbootdagen is het wenselijk rekening te houden met de volgende zaken:

- aan de zuidkant op de kop van de passantenhaven is een zoekgebied aangegeven voor circa 1.500 m² voor het horecaplein. De bereikbaarheid van hulpdiensten is daarbij belangrijk. Tijdens de selectie zal in de dialoogronde gekeken worden naar de ruimtelijke mogelijkheden.
- het 'rondje eiland' (zuid) zodanig vorm te laten geven dat daar ook hulpdiensten kunnen rondrijden en de beroepsvaart er een auto aan land kan takelen.
- het 'rondje eiland' dient ook ruimte te bieden aan marktkramen/kraamwagens/foodstands tijdens evenementen.



6.1.5 Complementaire voorzieningen

Het toevoegen van nieuwe publieksvoorzieningen en het versterken van de bestaande voorzieningen, zal een positief effect hebben op de uitstraling en aantrekkelijkheid van Sluiseiland. Hiermee wordt Sluiseiland niet alleen een gebied voor de nieuwe bewoners, maar juist ook van alle inwoners van Vianen. Ook moeten de functies passen bij een overwegend woongebied. De gemeente wil met de ontwikkeling van Sluiseiland een extra impuls geven aan de binnenstad. Nieuwe bewoners leveren extra koopkracht en qua nieuwe voorzieningen zou het aanbod complementair aan de binnenstad moeten zijn.

6.1.6 Toeristische/recreatieve voorzieningen

Aanvullende voorzieningen zijn bijvoorbeeld voorzieningen die de ambitie om toerisme en recreatie te stimuleren, waar kunnen maken. Te denken valt aan:








- **Nieuwe publieks- en/of horeca voorzieningen:** op een tweetal plekken in het plangebied, op de kop van Sluiseiland (ontwikkelvlak 1) en ten zuiden van de Julianaburg (ontwikkelvlak 6) is het denkbaar dat niet-woonfuncties worden toegevoegd die het toerisme en recreatie versterken. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld water gerelateerde horeca bij de jachthaven. Wellicht dat aangehaakt kan worden op één of meerdere van de (lokale) initiatieven die zich al bij de gemeente hebben aangemeld, zie ook hoofdstuk 4 over communicatie en participatie.
- **Uitbreiding passantenhaven:** de kade aan de zuidzijde van Sluiseiland dient vernieuwd te worden. Dit is een uitgelezen kans om ook het aantal aanlegplekken in de haven uit te breiden, zoals ook aan de zijde van de wijk Blankenborch al is gebeurd. Vianen ligt in het hart van Nederland op een kruispunt van vaarroutes en zou dit meer uit kunnen nutten door een aantrekkelijke passantenhaven op steenworp afstand van de binnenstad. Het maken van een aanlegsteiger voor grote rondvaartboten op Sluiseiland-Noord is een optie, maar is programmatisch en financieel niet onderdeel van de kaders.

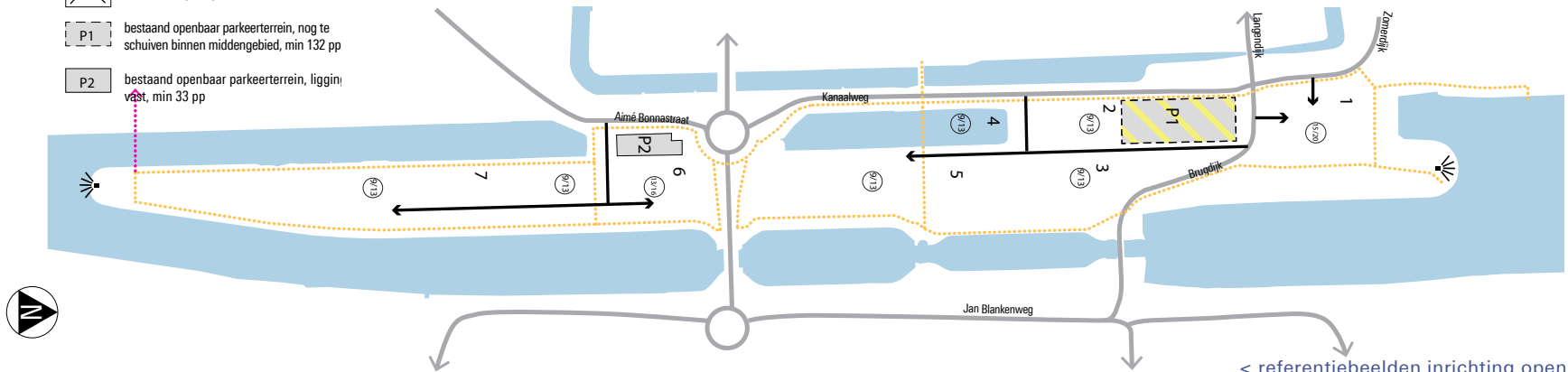
Ontwerpopgaven Programma

- *Kleinstedelijk (woon)milieu met bijzondere woningen:* Ontwikkelvleken benutten om kleinstedelijke woonmilieus te creëren waarin groen, water en bebouwing elkaar op een ontspannen manier afwisselen in een groen/blauw raamwerk. De woningtypologieën worden niet voorgeschreven. Aantrekkelijke woonbebouwing ontwerpen voor specifieke doelgroepen, niet standaard! Ruimte voor bijzondere vormen van opdrachtgeverschap wordt door de gemeente Vianen zeer gewaardeerd.
- *Uitbreiding passantenhaven:* Vernieuwen van de kade langs de Kanaalweg en uitbreiding van de passantenhaven Sluiseiland Zuid. Het toevoegen van kleinschalige sanitaire voorzieningen (douche/toilet) - alleen in combinatie met horeca, ook in te zetten voor camperplekken, en het faciliteren in aantrekkelijke lig/staanplaatsen biedt extra comfort en attractiewaarde.
- *Nieuwe publieks- en/of horeca voorzieningen:* deze functies dienen dusdanig gesitueerd te worden dat ze een toegevoegde waarde hebben voor de verblijfskwaliteit van Sluiseiland.



Ontsluitingsstructuur

-  bestaande auto-ontsluiting
-  indicatieve ontsluiting ontwikkelgebieden
-  indicatief rondje eiland voetganger
-  bijzondere verblijfsplekken koppen
-  nieuwe brug langzaam verkeer
-  bestaand openbaar parkeerterrein, nog te schuiven binnen middengebied, min 132 pp
-  bestaand openbaar parkeerterrein, liggend vast, min 33 pp



< referentiebeelden inrichting openbare ruimte



6.2 Openbare ruimte

6.2.1 Ontsluitingsstructuur en openbaar parkeren

Sluiseiland ligt ingeklemd tussen de Kanaalweg aan de westzijde en de Jan Blankenweg aan de oostzijde. De Kanaalweg is een belangrijke ontsluitingsroute voor het (bevoorraders-)verkeer van en naar de binnenstad en dient als zodanig beschikbaar te blijven. Twee bruggen over het Merwedekanaal verbinden de wijk De Hagen met de binnenstad. Aan de noordzijde ligt de Hoge Brug in het verlengde van de Brugstraat, deze sluit aan op de Langendijk. Deze verbinding vormt een belangrijke langzaam verkeersroute, ook voor recreatief verkeer over de Lekdijk. Aan de zuidzijde ligt de Julianabrug die aansluit op de Korte Kerkstraat de binnenstad in. Deze verbinding maakt onderdeel uit van de hoofdverkeersstructuur van Vianen en wordt druk gebruikt. De verschillende ontwikkellocaties kunnen voor (auto)verkeer ontsloten worden vanaf de westzijde via de Zomerdijk, De Brugdijk, de Kanaalweg en de Aimé Bonnastraat.

De twee bestaande openbare parkeerterreinen P1 en P2, ontsloten vanaf de Kanaalweg en de Aimé Bonnastraat, hebben een belangrijke functie voor de binnenstad met een vrij parkeerregime (niet betaald, geen blauwe zone). Beide terreinen dienen als openbare parkeervoorzieningen gehandhaafd te blijven op de huidige plek tenzij partijen hier andere creatieve ideeën voor hebben binnen het plangebied. P1 biedt momenteel ruimte aan 155 parkeerplaatsen. Met de aanleg van P3 aan de noordkant van de binnenstad is de totale parkeercapaciteit vergroot en is momenteel sprake van overcapaciteit op P1. In de herontwikkeling mag het totale aantal openbare parkeerplaatsen dan ook met 15% afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Dit betekent dat P1 minimaal ruimte dient te bieden aan 132 parkeerplaatsen. Belangrijk is dat P1 ook gebruikt wordt als kermis- en evenemententerrein tijdens de jaarlijkse paardenmarkt in Vianen en met de tweemaaljaarlijkse sleepbootdagen. Het terrein dient hier geschikt voor te blijven. Indien dat wenselijk is kan met P1 geschoven worden binnen het middengebied. De locatie van P2 ligt vast.

Ontwerpopgaven ontsluiting en parkeren:

- *Herinrichting Kanaalweg:* de huidige inrichting heeft niet de uitstraling die past bij een historische binnenstad en de verblijfskwaliteit is minimaal. Gedacht wordt aan een andere materialisatie, het toevoegen van nieuwe laanbeplanting, het verbreden van het voetpad aan de oostzijde en minder langsparkeren waardoor het zicht op Sluiseiland verbeterd wordt.
- *Uitstraling rotondes:* Als gevolg van de ontwikkeling van Sluiseiland kan het wenselijk zijn de beide rotondes aan weerszijden van de Julianabrug een andere uitstraling te geven die meer passend is bij de omgeving. Hierbij dient rekening gehouden te worden met lopende onderhoudscontracten.
- *Verbinding wijk Blankenborch:* uitgangspunt is dat op de zuidpunt van Sluiseiland een nieuwe verbinding gemaakt wordt in de vorm van een langzaam verkeersbrug naar de wijk Blankenborch, zodat Sluiseiland als groen park/wandelgebied ook beter toegankelijk wordt vanuit deze wijk. In verband met de passantenhaven dient de brug geopend te kunnen worden of ondoordervaarbaar te zijn.
- *Verbinding Sluiseiland – binnenstad:* optioneel en afhankelijk van de herontwikkelingsplannen zou een nieuwe verbinding gemaakt kunnen worden in het verlengde van de Spekdam, over de bestaande waterplas.
- *Verbinding De Hagen:* de bestaande routes naar de wijk de Hagen kunnen verbeterd worden door deze goed aan te sluiten op de wandelpaden die over het eiland lopen.
- *Herinrichten P1 en P2:* de uitstraling van de huidige parkeerterreinen past niet bij een historische binnenstad. Andere materialisatie en aankleding met groen (bomen, hagen) is gewenst. Bij P1 rekening houden met het feit dat terrein geschikt moet blijven voor evenementen (kermis). P1 mag in capaciteit met 15% afnemen.

Groen

- bestaande bomen/ te handhaven
- bestaande bomen inpassen of vervangen door nieuwe lijnstructuur
- gewenste nieuwe bomenstructuur
- openbaar groen/park



6.2.2 Groen en water

Groen en water zijn reeds nu de twee belangrijkste kwaliteiten van Sluiseiland en dragen bij aan de totaalambitie van Vianen. Deze ruimtelijke kwaliteiten zijn vastgelegd in een landschappelijk raamwerk waarbinnen de ontwikkellocaties liggen. Dit raamwerk zorgt voor een grote mate van openbaarheid waardoor Sluiseiland haar groene karakter kan behouden maar ook een bijzondere woonkwaliteit krijgt.

De bestaande bomenstructuur benadrukt de bijzondere langgerekte vorm van het eiland. Het vormt een groen decor voor de ontwikkellocaties maar ook voor zichten van buiten af. Er is een Boomeffectrapportage opgesteld. Alle bomen zijn ingemeten en er zijn gegevens beschikbaar over de huidige kwaliteit en toekomstwaarde. De bomenlaan op het zuidelijk deel van Sluiseiland maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van Vianen. Behoudens waardige bomenlijnen zijn aangegeven op de Ontwikkelruimtekaart, evenals gewenste boomstructuren die vervangen/aangevuld dienen te worden.

De kwaliteit van het water is tot nu toe onderbenut. Dat geldt voor de oevers langs het Merwedekanaal, de bijzondere uitkijkpunten op de zuid- en noordpunt van het eiland maar zeker ook voor de vijver/plas aan de oostkant van de Kanaalweg ter plekke van het voormalige Zederikkanaal. Het water beter toegankelijk en beleefbaar maken is een belangrijke ambitie voor Sluiseiland. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat het niet mogelijk is de contour van Sluiseiland aan te passen.

Ontwerpopgaven openbare ruimte:

- *Rondje eiland*: het is wenselijk in de nieuwe situatie een aantrekkelijke route te ontwerpen die het mogelijk maakt een 'rondje eiland' te lopen en het water in al haar facetten te ervaren en beleven. De route dient goed aan te takken op verbindingen naar de omliggende wijken.
- *Bijzondere verblijfsplekken*: de uitkijkpunten op de noord- en zuidkant kunnen beter benut worden en vragen om een uitwerking met een bijzondere verblijfsplek.
- *Waterplas*: de kwaliteit van de waterplas kan verbeterd worden. De beschoeiing moet ter plaatse vervangen worden of de oevers kunnen als natuurvriendelijke oevers worden ingericht. Daarnaast wordt gedacht aan het toevoegen van bijvoorbeeld een vissteiger of een boardwalk. Een andere optie is de waterplas op te heffen en deze locatie ook als ontwikkelgebied te benutten. In dat geval zal elders binnen hetzelfde peilgebied oppervlaktewater gerealiseerd moeten worden ter compensatie.

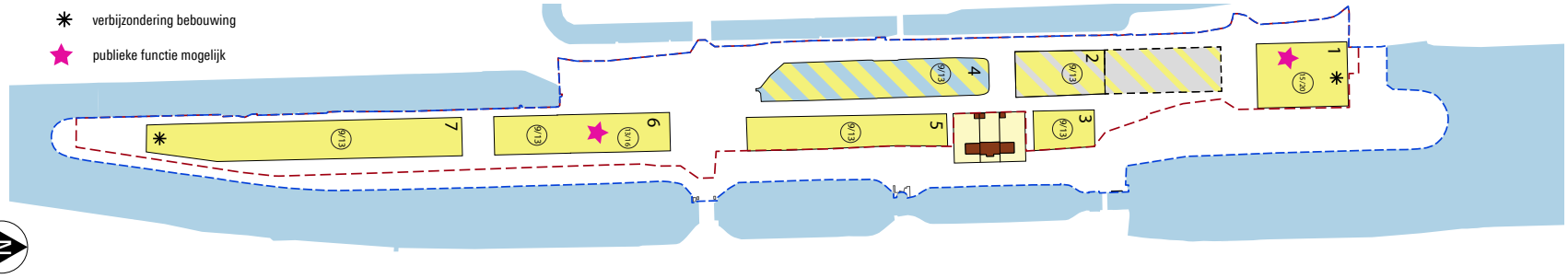
-> Integraal inrichtingsplan:

Uitgangspunt is dat voor het hele visiegebied een landschapontwerp wordt opgesteld waarin zaken als het ommetje rond het eiland, de bijzondere uitkijplekken op de zuid- en noordpunt, de verbindingen naar de omgeving en de inpassing van de bestaande bomen en het toevoegen van nieuwe bomen opgenomen dienen te worden. Het inrichtingsplan dient te voldoen aan de KIOR (Kwaliteitshandboek Inrichting Openbare Ruimte) van de gemeente Vianen. Er wordt voor de inrichting van de openbare ruimte uitgegaan van het kwaliteitsniveau van de binnenstad en de bijbehorende onderhoudsbudgetten.

< referentiebeelden bijzondere plekken op kop van Sluiseiland

Ontwikkelgebieden

-  ontwikkellocaties
-  water of ontwikkellocatie
-  ontwikkellocatie of parkeren
-  a: maximale hoogte indien plat
b: maximale hoogte bij bijzondere toplaag
-  in te passen bestaande woningen
-  verbijzondering bebouwing
-  publieke functie mogelijk



6.3 Ontwikkelgebieden

De ontwikkelgebieden op de kaart geven de vlakken aan waar binnen woningen en/of andere voorzieningen gebouwd/ontwikkeld mogen worden, rekening houdend met randvoorwaarden en beperkingen die van toepassing zijn. Voor de ontwikkelgebieden is geen typologie van de bebouwing of maximaal aantal woningen aangegeven. Ten aanzien van de bouwhoogte is een bandbreedte aangegeven waarbij de maximale hoogte alleen benut mag worden als de bovenste laag verbijzonderd is door middel van een kap of terug liggende bouwlaag. De mogelijkheden worden op de volgende pagina weergegeven. De bouwhoogte varieert tussen de 3 en 6 bouwlagen waarbij op ontwikkelvlak 1 en 6 rekening is gehouden met een afwijkende hoogte op de begane grond om niet-woonfuncties mogelijk te maken. De totale oppervlakte van de ontwikkelgebieden is circa 17.000 m²; in en rond de ontwikkelgebieden zijn functies onderling uitwisselbaar.

Ontwerppogaven ruimtelijk

- *Identiteit, sfeer en uitstraling*: architectuur ontwerpen die een eigen-tijdse interpretatie vormt van het kleinschalige milieu van de binnenstad.
- *Kleur- en materiaalgebruik*: afstemmen op het palet van de binnenstad.
- *Korrel*: locatie invullen met een kleinschalige korrel. Afwisselende bouwhoogten, wisselende rooilijnen en een gevarieerd kappenland-schap dragen hier aan bij.
- *Hoogwaardige erfscheidingen*: bijzondere aandacht voor kwalitatieve overgangen tussen openbaar en privé, passend bij het groene karakter van Sluiseiland en bij de historische binnenstad.
- *Bijgebouwen en parkeerplaatsen*: deze dienen zo ontworpen te worden dat ze bijdragen aan de totale sfeer van het eiland.
- **Alzijdigheid**: gezien de grote mate van openbaarheid en zichtbaar-heid, is het belangrijk dat alle ontwikkelingen een alzijdige uitstraling hebben en dat er veel aandacht wordt besteed aan erfscheidingen en bijgebouwen.
- *Specials*: aan de noord- en zuidzijde wordt gevraagd om echte 'spe-cials', een verbijzondering van de bebouwing die inspeelt op de speci-fieke kwaliteiten van deze plekken zoals het uitzicht over het water.



< referentiebeelden mogelijke architectuur op Sluiseiland
(de getoonde referentiebeelden geven een impressie van een
stadsbeeld dat past bij de historische context, de beoogde
kwaliteit en het kleinstedelijke karakter van Vianen)



Z4103HR

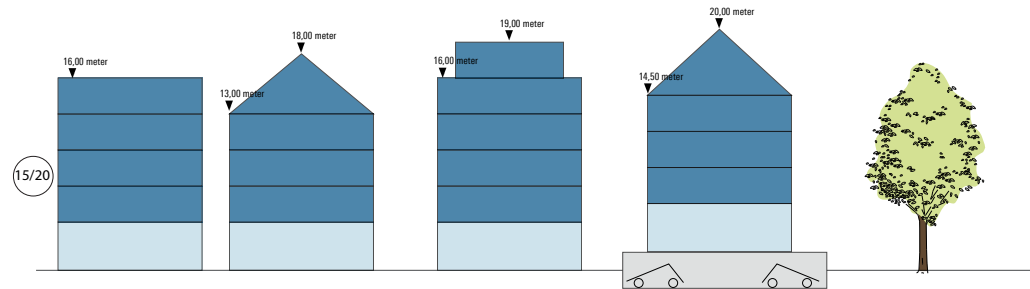
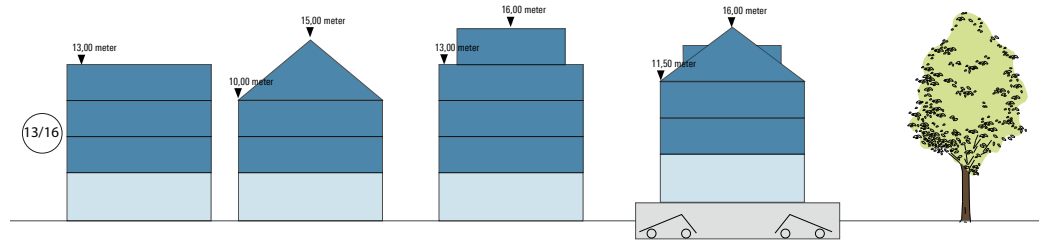
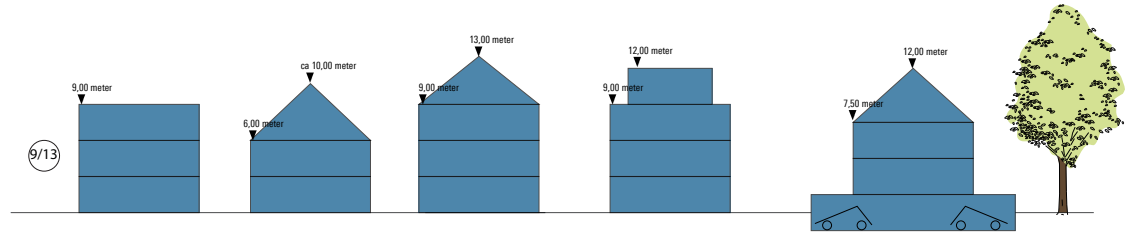
Hoe hoog kan er gebouwd worden?



voorbeeld bouwhoogte bestaande bouw:
- kadewoningen 3 lagen met terugliggende 4e laag



voorbeeld bouwhoogte bestaande bouw:
- appartementen 5 lagen



<nieuwe bebouwing passen bij de maat en schaal van de binnenstad



Legenda: Primaire keringen		Secundaire keringen		Regionale keringen	
	Kernzone		Kernzone		Kernzone
	Bescheringszone		Bescheringszone		Bescheringszone
	Buitenbescheringszone				



Zones Waterkeringen Sluiseland Vianen		
Geleidend: DD	Bestandsnaam:	
Datum: 11-3-2010	Schaal: n.v.t.	Formaat: A0

Reservet het de samenstelling van deze kaart de grootste zorgvuldigheid te bezitten. Het Waterschap Sluiseland aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade (inclusief door gebruik van de informatie op deze kaart).

7

Kaders en uitgangspunten

De mate van complexiteit van de herontwikkeling van het gebied is niet zozeer in het toekomstige programma gelegen, als wel in de diverse randvoorwaarden die de locatie stelt. Deze worden navolgend geschetst en zijn ook in de Ontwikkelruimtekaart gevisualiseerd (zie ook pagina 54-55).



peilgebieden







(voor meer info zie ook www.wsr.nl/beleid/keurenlegger)

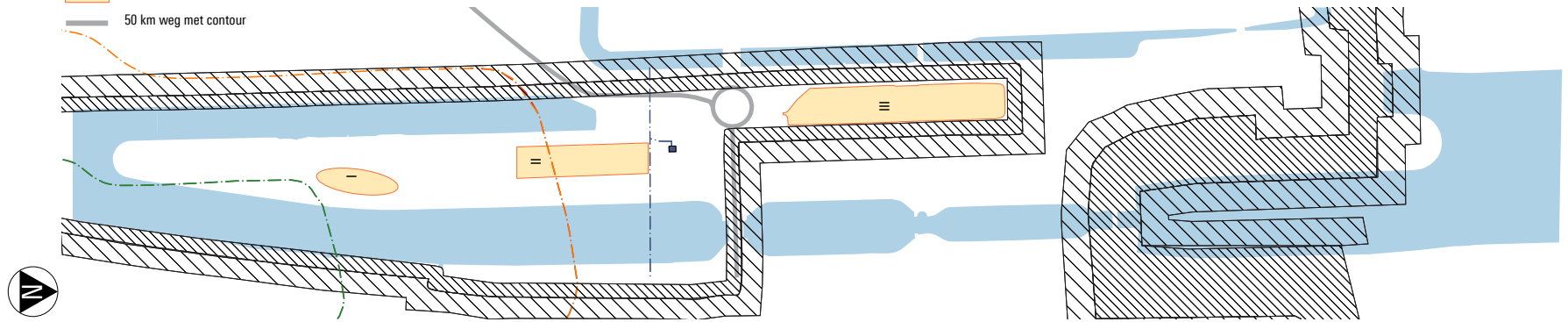
7.1 Zones Lekkijk en Merwedekanaal

Bij de Lek en het Merwedekanaal moet rekening worden gehouden met zones ter bescherming van de primaire resp. de regionale waterkeringen. Uit de kaart Zones waterkeringen (april 2010) blijkt waar welke zones liggen. Binnen deze zones gelden geboden en verboden voor bepaalde activiteiten, werkzaamheden en beheersmaatregelen bedoeld om de waterkering sterk en veilig te houden. De regels die daar bij horen zijn vastgelegd in de Keur Waterschap Rivierenland 2014. De zones bestrijken delen van het noordelijke en het middendeel van het Sluiseiland. Voor werkzaamheden in deze zones is een vergunning nodig of het is verplicht om deze werkzaamheden te melden bij het waterschap. In veel gevallen mogen deze werkzaamheden niet plaatsvinden zonder toestemming van het waterschap.

Langs de oostelijke rand van het Sluiseiland moet rekening worden gehouden met de scheepvaart op het Merwedekanaal. Langs het kanaal onderscheiden we de oeverstrook en de bebouwingsvrije ruimte. De oeverstrook (of berm) is de smalle strook grond direct grenzend aan het kanaal. Deze is niet alleen nodig voor het in standhouden van de oeverbescherming maar ook voor andere beheertaken zoals het plaatsen van verkeerstekens, lichtopstanden en hectometerpaaltjes. De oeverstrook heeft tevens een nevenfunctie voor recreatie langs de oever en voor beperking van het aanvaarrisico met gebouwen. Naast de oeverstrook ligt een bebouwingsvrije ruimte die vrij is (en moet blijven) van nieuwe bouwwerken, opgaande begroeiing en dergelijke. Deze vrije ruimte is bedoeld om het functioneren van de vaarweg niet in gevaar te brengen. De breedte wordt bepaald door de som van de gewenste breedtes voor de oeverstrook en de hulpverlening. De provincie houdt daarvoor een zone aan van 6 m, de strook is eigendom van De Staat en in beheer bij de vaarwegbeheerder, de provincie Zuid-Holland.

Belemmeringen

-  milieuhinder 50dB(A) Dekker/
indicatie 55dB(A)
-  trafo en kabels
-  kernzone
-  beschermingszone
-  vervuilde grond
-  50 km weg met contour



7.2 Geluidshinder

Op Sluiseiland Zuid ligt een geluidscontour van het bedrijf Dekker (50 dB(A)), gevestigd op het er tegenover gelegen bedrijventerrein. Binnen de huidige vergunning die verstrekt is door de Provincie kan nog maximaal aan 12 woningen ontheffing worden verleend. Mogelijk vervalt de geluidsbelasting op de gevel van een aantal bestaande woningen aan de Kanaalweg (overzijde van de passantenhaven) als gevolg van nieuwe (afschermdende) bebouwing op Sluiseiland. Ook de verkeersroute Aimé Bonnastraat - Julianabrug-Jan Blankenweg is dermate druk dat deze op geluidseffecten doorgerekend zal moeten worden.

7.3 Bodemvervuiling

Op een drietal plaatsen is sprake van bodemvervuiling. Uitgangspunt is, dat twee locaties door de gemeente gesaneerd worden en schoon opgeleverd worden. De derde vervuiling bevindt zich in/onder de waterplas aan de Kanaalweg. Zoals op dit moment bekend dient de locatie alleen gesaneerd te worden indien besloten wordt deze locatie te ontwikkelen (Een en ander voor rekening en risico van de marktpartij)

7.4 Kabels en leidingen

Een KLIC melding uit 2015 is beschikbaar. In het plangebied liggen diverse kabels- en leidingen tracés die mogelijk verplaatst moeten worden. Direct grenzend aan P2 staat een trafohuisje dat, inclusief primaire leidingen, ingepast dient te worden. Verplaatsen is mogelijk maar kostbaar en voor rekening en risico van de marktpartij.

7.5 Grondwater

Het grondwaterpeil in het gebied varieert tussen 10,8 m +NAP – 1,26 m +NAP. Het advies van Waterschap Rivierenland ten aanzien van eventuele kelderdieptes is maximaal +1,40 m +NAP.

De maaiveldhoogte van Sluiseiland varieert van 2,60 m +NAP op het zuidelijk deel tot 2,13 m +NAP op het noordelijk deel. Het streefpeil van het Merwedekanaal is 0,8 m +NAP en is maximaal 1,26 m +NAP.

7.6 Oppervlaktewater

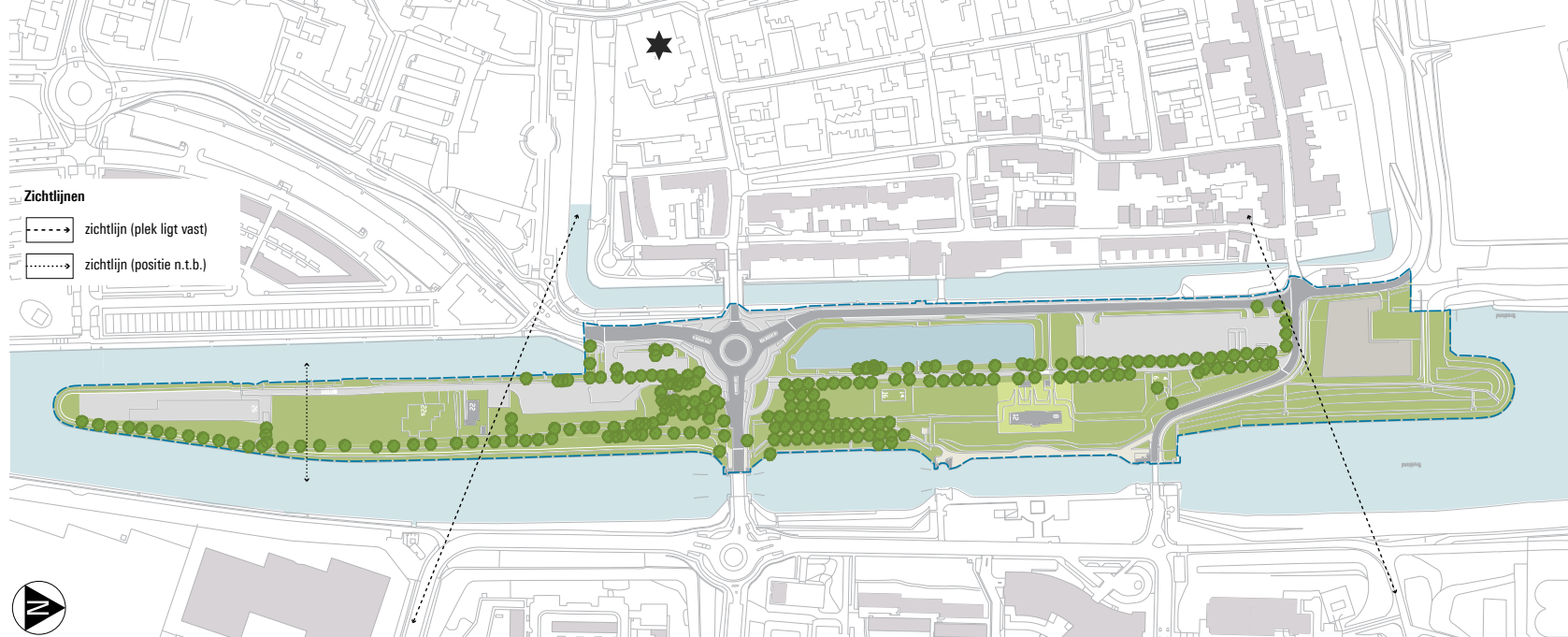
Extra verhard oppervlak dient binnen het betreffende peilgebied gecompenseerd te worden volgens de volgende formule: toename van verhard oppervlak x 436 m³/ha = x m³ te bergen water. Bij 0,2 meter peilstijging is dat per m³ te bergen water minstens 5 m² nieuw open water.

De 0-meting ten aanzien van de verharding bedraagt 13.300 m² binnen het plangebied (exclusief Aimé Bonnastraat/rotonde/Kanaalweg en Brugdijk, inclusief de straten van Sluiseiland en (half) verharde parkeerterreinen en voormalige bebouwing Sluiseiland 24-24a en 26). Voor eventuele extra waterberging buiten het plangebied (bijvoorbeeld indien er voor gekozen wordt de waterplas te bebouwen) dient rekening gehouden te worden met de verwerving van gronden van derden. Het gemeentelijk beleid gaat uit van een gescheiden stelsel en het afkoppelen van HWA's.

7.7 Archeologie

Er is archeologisch vooronderzoek verricht. Uitgezonderd van de resten van de voormalige Wilhelminasluis en de bijbehorende vaargeul, zijn geen zaken aangetroffen waar rekening mee gehouden hoeft te worden. In het contract worden hier bepalingen voor opgenomen.

< huidig voetpad op Sluiseiland



7.8 Cultuurhistorie en zichtlijnen

Vanuit cultuurhistorische afwegingen wordt veel waarde gehecht aan de zichtlijnen vanaf de Hagenweg en de Lekdijk richting de binnenstad. Op een drietal plekken zijn zichtlijnen aangegeven. Twee van deze zichtlijnen zijn belangrijke zichtlijnen naar de binnenstad vanaf De Hagenweg en de Lekdijk (richting kerk). De derde zichtlijn op de zuidzijde van het eiland zorgt voor enige transparantie van de bebouwing en voorkomt dat hier één lange wand komt te staan. De exacte plek van deze laatste zichtlijn is vrij te bepalen.

Gezien de ligging van Sluiseiland dicht tegen de historische binnenstad aan is het ook belangrijk de schaal en maat van de binnenstad te respecteren bij de invulling van de ontwikkellocaties, enige transparantie is hier dus gewenst. Dit betekent niet te hoog bouwen en bij voorkeur kiezen voor korrelgroottes en een vormtaal die aansluit bij de binnenstad met regelmatig doorzichten.

7.9 Duurzaamheid

De algemene nationale wet- en regelgeving rondom duurzaamheid moet in acht worden genomen, zoals de vigerende EPC. Deze wet- en regelgeving is verankerd in de aanvraag van de omgevingsvergunning. Aangezien de wet- en regelgeving de komende jaren steeds wordt aangescherpt, zal de ontwikkelaar ten tijde van indiening moeten voldoen aan de eisen op dat moment. De gemeente heeft recent de Visie Duurzaamheid Vianen 2016-2021 opgesteld voor heel Vianen gericht op een duurzame ontwikkeling van de gemeente. Deze visie is vastgesteld door de raad en is richtinggevend voor de ontwikkeling van Sluiseiland. In 2008 is onderzocht of het mogelijk is WKO toe te passen op Sluiseiland. Dit is mogelijk, wel dient rekening gehouden te worden met een boringsvrije zone (PMV) in verband met het waterwingebied bij Vianen.

7.10 Planologisch kader

Begin 2016 is gestart met het voorbereidingsproces inzake een nieuw bestemmingsplan. Onderdeel van de gemeentelijke werkzaamheden is de keuze voor het type bestemmingsplan dat aansluit bij de ontwikkeling.

7.11 Welstand en beeldkwaliteit

Door Stichting Dorp, Stad en Land (adviserend welstandsorgaan in gemeente Vianen) zijn architectonische randvoorwaarden geformuleerd waar bouwplannen aan getoetst zullen worden:

Ligging

- De architectonische uitwerking en detaillering zijn kleinstedelijk en verzorgd, waarbij sprake is van één hoofdbeeld met daarbinnen aandacht voor variatie.
- De hoofdgebouwen oriënteren zich op de belangrijkste openbare ruimte.
- Gebouwen met een bijzondere functie, zoals bijvoorbeeld een theater, kunnen een meer vrije positie innemen en daarbij een meerzijdige oriëntatie krijgen.

Bouwmassa

- De bouwmassa en de gevelopbouw harmoniëren met de gebiedskarakteristiek en het aangrenzende Rijksbeschermd stadsgezicht, maar zijn er geen kopie van.
- Gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw, vorm en uitwerking.

Architectonische uitwerking

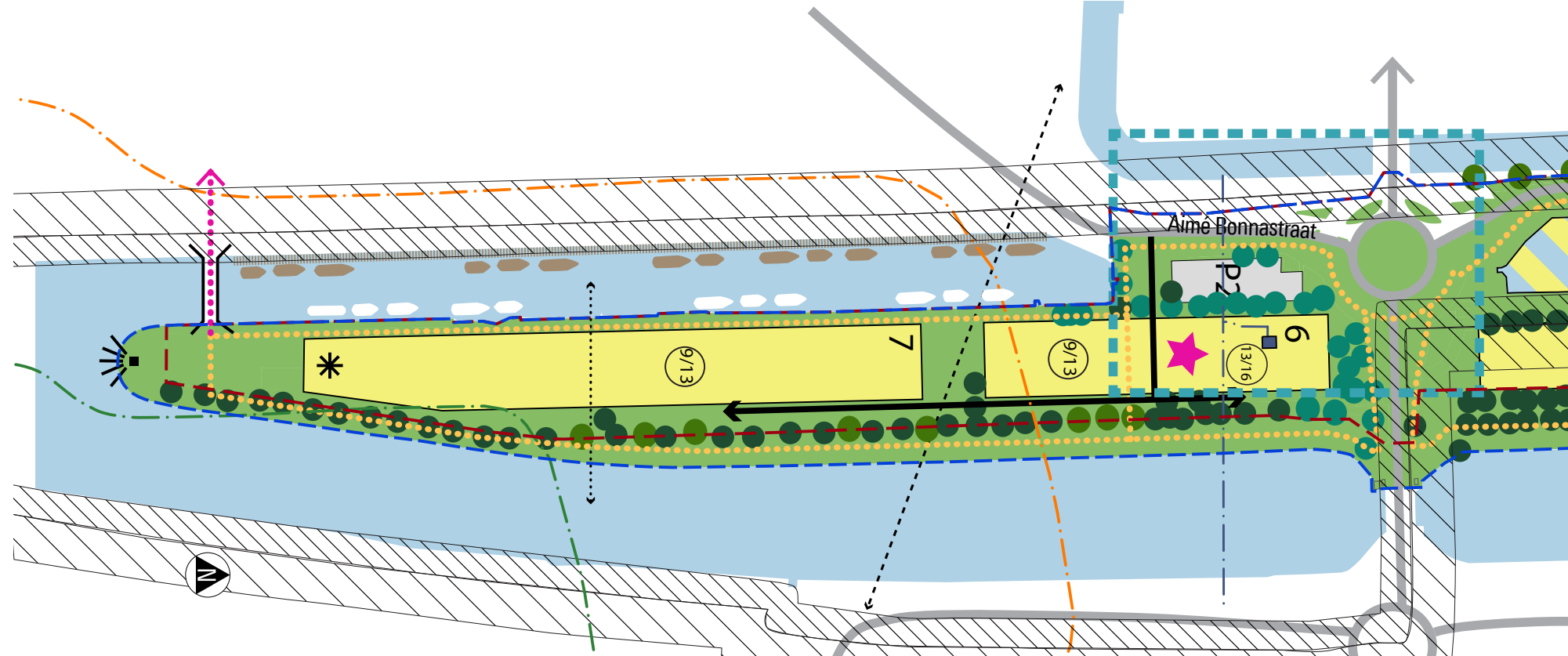
- De gevelelementen zoals ramen en deuren zijn in een logische verhouding tot elkaar en tot de gevel als geheel geplaatst.
- Uitbreidingen waaronder op- en aanbouwen zoals dakkapellen zijn vormgegeven als toegevoegd ondergeschikt element dan wel zijn opgenomen in de hoofdmassa.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.

Kleur- en materiaalgebruik


- De materialen en kleuren zijn met zorg gekozen en detoneren niet met de bebouwing in het centrum.
- De materialen zijn overwegend traditioneel en duurzaam en hebben een textuur: baksteen, houten delen, (keramische) pannen en zink.
- Het kleurgebruik is terughoudend; aarde- en roodtinten voor baksteen, rode of grijze keramische pannen en geschilderd houtwerk.





zichtlijn vanaf Hagenweg op de kerktoren







Plangrenzen

-  plangebied
-  visiegebied

Ontwikkelgebieden

-  ontwikkellocaties
-  water of ontwikkellocatie
-  ontwikkellocatie of parkeren
-  a: maximale hoogte indien plat
b: maximale hoogte bij bijzondere toplaag
-  in te passen bestaande woningen
-  verbijzondering bebouwing
-  publieke functie mogelijk

Groen

-  bestaande bomen/ te handhaven
-  bestaande bomen inpassen of vervangen door nieuwe lijnstructuur
-  gewenste nieuwe bomenstructuur
-  openbaar groen/park



8

Financieel kader

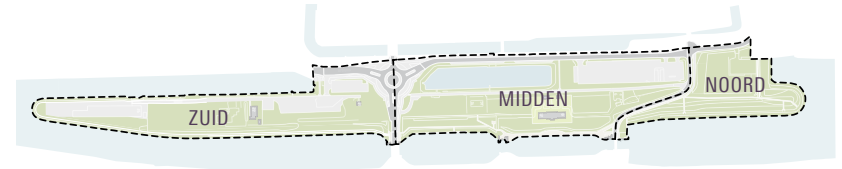
De financiële kaders zijn in dit hoofdstuk opgenomen. Deze worden verder uitgewerkt in het op te stellen biedingenboek waarin wordt omschreven aan welke minimale eisen de propositie van de marktpartij moet voldoen.

8.1 Voorwaarden grondbod

Op hoofdlijnen moet in ieder geval aan navolgende uitgangspunten worden voldaan:

1. *Minimaal financieel haalbaar plan.* De gemeente stelt randvoorwaardelijk dat minimaal een grondbod van € 3,5 miljoen (prijspeil 1-1-2017) wordt uitgebracht. Het financiële toetsingskader is de vastgestelde grondexploitatie. Onderdeel van het minimaal grondbod is dat de ontwikkelaar alle onvoorwaardelijke eisen van de gemeente uitvoert. De onvoorwaardelijke eisen staan omschreven onder paragraaf 'toelichting grondexploitatie marktpartij'.
2. *Bieding opgebouwd uit drie plandelen.* De bieding dient inzicht te geven in de opbouw van opbrengsten en kosten uitgezet in drie plangebieden:
 - a. Sluseiland Zuid
 - b. Sluseiland Noord
 - c. Sluseiland Midden.

Voor dit laatste deelgebied wordt nog onderzocht of gevraagd wordt naar meerdere varianten. Dit gebied is het meest complex en uitdagend. In dit gebied ligt de waterplas en P1.



3. *Overige randvoorwaarden*
 - a. Alle specifieke ingrepen (zie paragraaf 'toelichting grondexploitatie marktpartij') moeten worden uitgevoerd.
 - b. Het inrichtingsplan openbare ruimte voldoet aan de eisen van de gemeente.
 - c. De toekomstige bebouwing wordt getoetst door de welstand.
 - d. Het benodigde aantal parkeerplaatsen, door het toevoegen van functies, dient te voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid en gerealiseerd te worden binnen het plangebied, zie ook 6.1.3 en 6.2.1.

8.2 Toelichting grondexploitatie

De grondexploitatie wordt gevoerd door de te selecteren marktpartij. Dit betekent dat alle kosten en opbrengsten voor rekening & risico door de marktpartij worden gerealiseerd.

Verkoop grond woningbouw (opbrengsten)

Binnen de ruimtelijke kaders heeft een marktpartij de ruimte woningen op Sluiseiland te realiseren. Het aantal woningen en ander programma is daarbij niet randvoorwaardelijk. De marktpartij realiseert opbrengsten door verkoop van gronden voor (koop)woningen aan particulieren en/of huurwoningen aan beleggers.

Overige grondverkoop (opbrengsten)

In de grondexploitatie zijn tevens opbrengsten mogelijk uit grondverkoop van kavels voor voorzieningen.

8.2.1 Randvoorwaarde: Aankoop grond (kosten)

De gemeente is eigenaar van de grond op Sluiseiland. De gemeente zal middels de bieding de grond in huidige staat c.q. als dan gesaneerde aan een ontwikkelende partij verkopen. De hoogte van de verkoopwaarde is afhankelijk van de bieding van de marktpartij. Randvoorwaardelijk wordt echter gesteld dat de minimale verkoopwaarde € 3,5 miljoen bedraagt. Nadat de ontwikkelende partij het toekomstig openbaar gebied op Sluiseiland heeft ingericht wordt het openbaar gebied en de grond onder het openbaar gebied voor € 1,- terug geleverd.

8.2.2 Plankosten (kosten)

De marktpartij zal de daadwerkelijke kosten voor de planvoorbereidingsfase maken. Hierbij zal de ontwikkelaar in ieder geval kosten maken voor:

1. Opstellen bieding
2. Uitwerken stedenbouwkundig plan
3. Opstellen inrichtingsplan openbare ruimte
4. Planschade



De gemeente neemt voor de maximaal 4 partijen die een propositie maken maar niet worden geselecteerd een vergoeding op van € 25.000,00 per partij. De planschade wordt door de gemeente onderzocht als onderdeel van het bestemmingsplan. De ontwikkelaar wordt verantwoordelijk voor de planschade.

Inrichtingskosten Sluiseiland (kosten)

In het stedenbouwkundig plan wordt opgenomen hoe het plangebied wordt ingericht en waar het toekomstig openbaar gebied wordt aangelegd. Alle benodigde kosten voor de inrichting van het uitgeefbaar en openbaar gebied worden gemaakt door de marktpartij. De gemeente heeft hier alleen een toetsende rol. Op hoofdlijnen maakt de ontwikkelaar de volgende kosten:

1. Bouwrijp en woonrijp maken. Op Sluiseiland-Zuid geldt, dat de bestaande woning wordt gesloopt nadat de eigenaar een vervangende kavel is aangeboden conform de verkoop-overeenkomst. Uitgangspunt is 1x verhuizen. De ondergrondse infrastructuur wordt aangelegd (riolering maar ook kabels en leidingen) ten behoeve van de toekomstige functies. De marktpartij richt het openbaar gebied binnen Sluiseiland in. Het kwaliteitsniveau van de materialen (verharding en groen) dient conform de binnenstad te zijn. In het bidingenboek worden de kwaliteit en de technische randvoorwaarden nader omschreven, waarbij de huidige gemeentelijke standaarden (KIOR) de basis vormen.
2. Engineering. Onder de kosten engineering wordt verstaan het opstellen van de bestekken en de begeleiding van de uitvoering. Een deel van het budget zal beschikbaar gesteld moeten worden aan de gemeente aangezien zij tijdens de uitvoering moet toezien dat de kwaliteit van de openbare ruimte conform afspraken wordt gerealiseerd.

8.2.3 Onvoorwaardelijk: specifieke ingrepen

De gemeente geeft aan welke ingrepen bijkomend aan de 'standaard' inrichtingskosten uitgevoerd moeten worden (onvoorwaardelijk). De omvang van de ingrepen is in enkele gevallen afhankelijk van de planuitwerking. Onderstaand worden de ingrepen benoemd:

1. **Restauratie oever zuidelijk deel Sluiseiland.** Het inrichtingsniveau dient aan te sluiten bij het kwaliteitsbeeld aan de overzijde van het water. Dit betekent dat beschoeiing wordt aangebracht en daarvoor een houten aanlegsteiger wordt aangelegd. Hiermee wordt de passantenhavens uitgebreid.
 - a. Indien er horeca wordt toegevoegd kan dit gecombineerd worden met een primaire voorziening ten behoeve van de boten, maar die ook beschikbaar is voor campers, die elders in het gebied een plek hebben.
2. **Saneren bodemvervuiling vlek I en II.** De gemeente doet onderzoek naar de te verwachten kosten voor het uitvoeren van de sanering. Uitgangspunt is, dat de gemeente de sanering uitvoert. De saneringen dienen, onafhankelijk van de uiteindelijke planvorming, uitgevoerd te worden.
3. **Herkenningpunten Sluiseiland.** Zowel aan de noord- als zuidzijde dient een herkenningpunt opgenomen te worden. De herkenningpunten dienen bij te dragen aan de samenhang van Sluiseiland en de herkenbaarheid te vergroten.
4. **Herinrichting Kanaalweg.** De huidige inrichting heeft niet de uitstraling die past bij een historische binnenstad en de verblijfskwaliteit is minimaal. Gedacht wordt aan een andere materialisatie, het toevoegen van nieuwe laanbeplanting, het verbeteren van het voetpad aan de oostzijde en minder langsparkeren waardoor het zicht op Sluiseiland verbeterd wordt. Bij de positionering van de weg kan afgeweken worden van het



huidige stramien indien dit het plan van Sluiseiland en de bestaande stad ten goed komt.

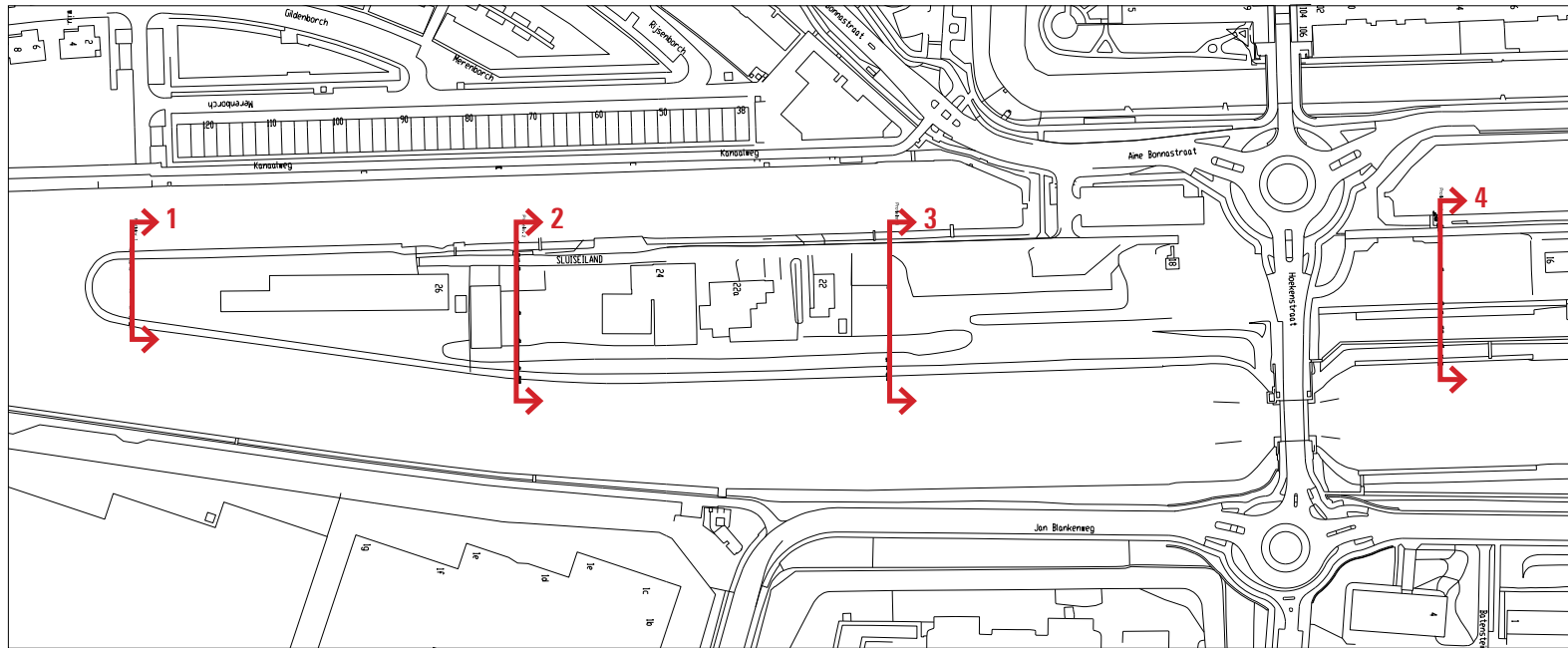
5. **Langzaam verkeersbrug Sluiseiland Zuid.** Sluiseiland dient voor langzaam verkeer tweezijdig ontsloten te worden. Dit betekent dat een brug wordt aangelegd die het zuidelijke deel van Sluiseiland verbindt met de Kanaalweg (fietspad) en zo een verbinding maakt naar Blankenborch. Bij de brug dient rekening gehouden te worden met een vrije doorvaart ten behoeve van plezierjachten en/of de brug moet geopend kunnen worden.
6. **Compensatie huidige bewoner Sluiseiland 22.** Als de woning wordt gesloopt dient daaraan voorafgaand een vrijstaande woning op het zuidelijk deel van Sluiseiland beschikbaar te zijn.
7. **Herinrichten parkeerplaatsen.** De parkeerplaatsen P1 en P2 dienen heringericht te worden zodat het inrichtingsniveau aansluit bij de kwaliteit van de binnenstad. Zie ook paragraaf 5.2.
8. **Herinrichting waterplas.** De waterkant aan de bestaande waterplas op Sluiseiland Midden dient vernieuwd te worden. De waterkant mag zowel bestaan uit een beschoeiing als een natuurlijke oever. Dit is afhankelijk van de verdere planuitwerking van de ontwikkelaar.
9. **Herinrichting voetpad.** De ontwikkelaar dient rekening te houden met een wandelroute rondom Sluiseiland. De aanleg van het voetpad speelt een belangrijke rol als het gaat om de toegankelijkheid van hulpdiensten en de ontsluiting voor auto's van de beroepsvaart.

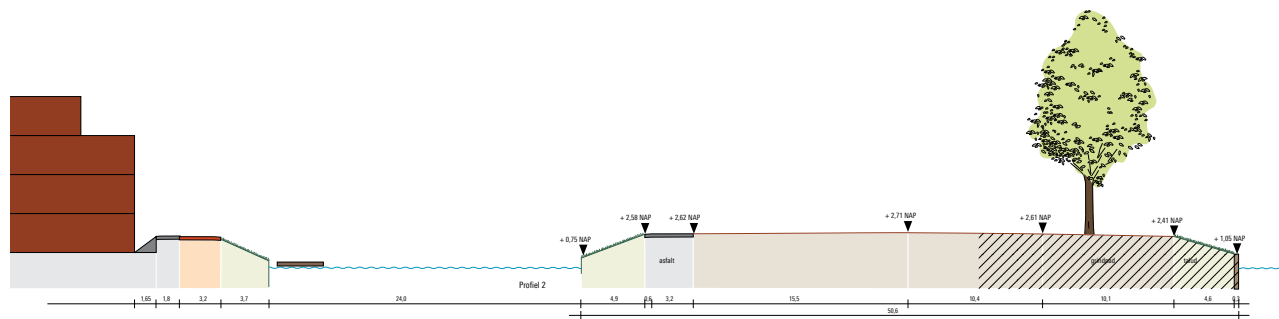
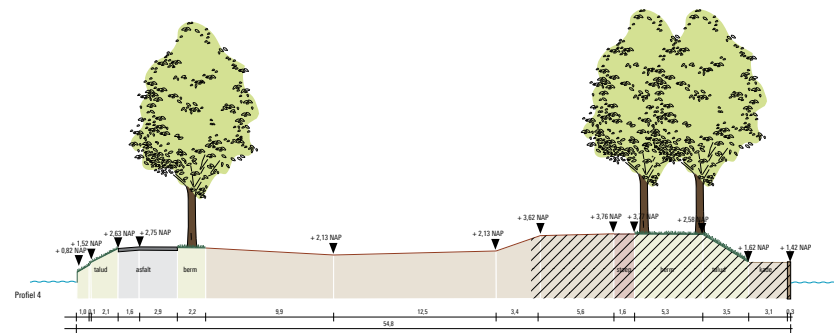
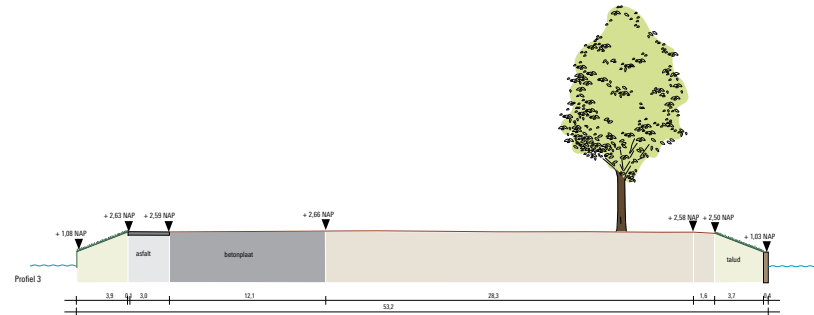
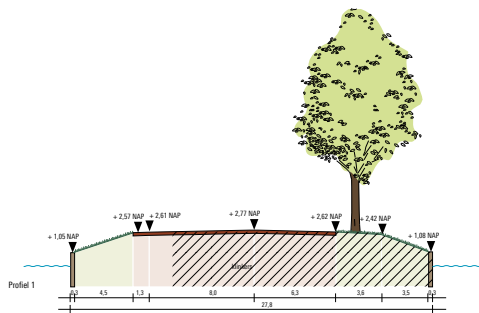
8.2.4 Voorwaardelijk: Overige ingrepen in plangebied

De voorwaardelijke kosten zijn afhankelijk van de planuitwerking. Indien de ontwikkelaar bepaalde keuzes maakt moeten onderstaande ingrepen mogelijk uitgevoerd worden:

1. Saneren vlek III. Indien de huidige waterplas op Sluiseiland Noord wordt gedempt dient de bodem gesaneerd te worden. De ontwikkelaar heeft de mogelijkheid de huidige waterplas te handhaven.
2. Verplaatsen trafohuisje Stedin. Afhankelijk van de planvorming kan ervoor gekozen worden het trafohuisje op Sluiseiland Zuid te verplaatsen. De mogelijkheden moeten nader uitgewerkt worden met Stedin.
3. Aanlegsteiger grote rondvaartboten. De ontwikkelaar heeft de mogelijkheid ten noorden van Sluiseiland Noord een aanlegsteiger te realiseren. Mogelijk kan dit gecombineerd worden met andere voorzieningen (horeca, hotel). Dit maakt geen onderdeel uit van de bieding.

Bijlage 1: doorsnede en peilhoogtes





Colofon

Vianen

6 september 2016

Projectnummer 2970

Expertteam

Heinrich van Doorn

Theo Stauttner

Maartje Luisman

Anja Winters

Gemeente Vianen

Stad2

SVP Architectuur en Stedenbouw

Winters & Co

In opdracht van

Gemeente Vianen

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder vooraf schriftelijke
toestemming van de gemeente Vianen

