

**Inleiding**

In het kader van de privacy wetgeving zijn de zienswijzen geanonimiseerd.

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 184 woningen en bijbehorende voorzieningen op de locatie plaatselijk bekend als Sluiseiland.

Vanaf 13 juni tot en met dinsdag 24 juli heeft het ontwerpbestemmingsplan Sluiseiland ter visie gelegen. Iedereen heeft de mogelijkheid gehad om, binnen de bovengenoemde periode van zes weken dat het ontwerpbestemmingsplan ter visie heeft gelegen, een zienswijze in te dienen. In totaal zijn 43 brieven ontvangen, waarvan 22 uniek zijn en afkomstig van 33 huishoudens, 1 stichting en 3 bedrijven.

In een aantal gevallen zijn per adres dus meerdere zienswijzen ingediend. In veel gevallen is gebruik gemaakt van een standaard zienswijze al dan niet voorzien van een aanvulling.

**Algemeen.**

Bij de ontwikkeling van Sluiseiland heeft de gemeente twee rechtsposities, die van private rechtspersoon en die van bestuursrechtelijke rechtspersoon. Aangezien de ingediende zienswijzen betrekking hebben op beide rechtsposities is het in het kader van deze zienswijzeprocedure van belang om het onderscheid in beide posities nader aan te duiden.

Allereerst is de gemeente, als eigenaar van de te ontwikkelen grond, een private rechtspersoon. In alles wat de gemeente in die hoedanigheid doet of nalaat, heeft de gemeente dezelfde rechten en plichten als een willekeurige buurman. Met andere woorden er bestaat geen hiërarchische verhouding tussen het gemeentebestuur en haar inwoners. Ook de rechtsbescherming is op dezelfde wijze geregeld als in het normale maatschappelijke verkeer tussen inwoners.

Anders is dit wanneer de gemeente handelt als bestuursrechtelijk rechtspersoon. In die hoedanigheid is de gemeente een overheidsorgaan dat regels kan opstellen waaraan inwoners gehouden kunnen worden. Hier bestaat dus wel een hiërarchische verhouding tussen de gemeente en haar inwoners en wordt de rechtsbescherming geregeld doordat tegen die besluiten bezwaar of beroep mogelijk is.

Concreet houdt dit in dat het opstellen van een bestemmingsplan een bestuursrechtelijke bevoegdheid is van de gemeente, terwijl de keuze voor een bepaald bouwplan en alles wat daarmee samenhangt een private bevoegdheid is. Dit betekent dat zienswijzen die betrekking hebben op de

private bevoegdheid geen rol kunnen en mogen spelen bij het opstellen van het bestemmingsplan, simpelweg omdat de gemeente bij die besluiten geen gebruik maakt van haar bestuursrechtelijke bevoegdheid.

Echter zoals gezegd heeft de gemeente twee rechtsposities, maar wordt in het normale verkeer gezien als één orgaan zonder dat onderscheid gemaakt wordt in de diverse rechtsposities. In dat kader zijn in deze Nota van beantwoording alle ingediende zienswijzen opgenomen. Om het onderscheid in rechtspositie duidelijk te maken zullen de zienswijzen die betrekking hebben op de private positie per thema worden beantwoord. Terwijl zienswijzen die betrekking hebben op de bestuursrechtelijke positie apart beantwoord worden. Voor deze systematiek is ook gekozen omdat een aantal specifieke onderwerpen vaak terugkomen. Daardoor ontstaat een totaalbeeld per thema hetgeen voor alle betrokkenen meer overzichtelijk is.

Hieronder is eerst de thematische beantwoording van de zienswijzen opgenomen, gevolgd door een tabel met een beknopte samenvatting van de specifieke zienswijze met een reactie. De gehele nota dient te worden gelezen als reactie op de ingebrachte zienswijzen, ook als dat niet specifiek bij een bepaalde reclamant is aangegeven.

### **Beantwoording ingekomen zienswijzen per thema**

#### Plankeuze, vraagspecificatie, communicatie, Participatie/Klankbordgroep, bebouwingsdichtheid en bouwhoogte.

##### **Plankeuze.**

De plankeuze kent een lange historie. Zaken als wat willen we wel of niet met het Sluiseiland en hoe krijgen we wat we willen vergden een gedegen voorbereiding.

Eind 2013 stemde de gemeenteraad in met de nieuwe ontwikkelstrategie voor Sluiseiland die wordt samengevat als *laat de markt reageren op onze vraag*. In het raadsvoorstel werd daar de term *vraagspecificatie* aan gekoppeld, populair gezegd het antwoord op de vraag: wat willen we nou eigenlijk met/op het Sluiseiland? (en wat niet?).

In het kader van het concretiseren van de Toekomstvisie Vianen 2025, zijn in 2014 de 'Toekomstdromen voor een Vrijstad' opgesteld. Hierin is, ook voor Sluiseiland, verwoord en gevisualiseerd hoe in de gemeente Vianen de kernwaarden water, groen en historie in het hart van Nederland meer betekenis kunnen krijgen. Op 12 november 2015 heeft de gemeenteraad opdracht verleend tot het voorbereiden van de planologische wijziging en een grondexploitatie voor het gebied vastgesteld. In het voorjaar van 2015 is een Expertteam samengesteld om een vraagspecificatie voor de markt voor te bereiden. Dit team van drie extern deskundigen, aangevuld met ambtenaren, heeft de ontwikkelingspotentie voor Sluiseiland in beeld gebracht en vastgelegd in een vraagspecificatie. Op 9 februari 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met de

vraagspecificatie. Aan de hand daarvan is een openbare aanbesteding gedaan met een eerste selectieronde waarin de potentiële marktpartijen werden beoordeeld op geschiktheid en hun visie op Sluiseiland.

Op basis van de vraagspecificatie is voor de tweede selectieronde het biedingenboek Sluiseiland gemaakt. Dit bevat de (actualisatie van de) vraagspecificatie, de beoordelings- en gunningscriteria, de juridische selectieleidraad en een detaillering van de door de marktpartijen aan te leveren documenten in hun proposities, waartoe onder andere een ontwikkelruimtekaart en grondexploitatie behoorden.

Voor de tweede ronde werden maximaal vijf partijen geselecteerd die een gerichte propositie konden maken. Dit heeft geresulteerd in uiteindelijk vier uitgebrachte proposities omdat één van de vijf geselecteerde partijen zich had teruggetrokken. Omdat het aanbestedingsrecht van toepassing is moest op voorhand duidelijk zijn aan de hand van welke criteria de uitgebrachte proposities zouden worden beoordeeld en hoe tot een bepaalde volgorde werd gekomen. In dat proces heeft het gemeentebestuur de inwoners van Vianen een rol willen laten spelen. Waaruit die rol bestond en in hoeverre dit effect zou hebben op de totaalscore was op voorhand duidelijk. Immers het aanbestedingsrecht vereist dat de beoordelings- en gunningscriteria op voorhand bekend moeten zijn. Op grond daarvan zijn deze criteria opgenomen in het biedingenboek zodat voor alle partijen helder en transparant was hoe de uiteindelijke gunning tot stand zou komen. Deze beoordelings- en gunningscriteria zijn onverkort aan de inwoners van Vianen bekend gemaakt zodat ook voor hen helder en transparant kon zijn op welke wijze hun keuze van invloed was op de uiteindelijke gunning.

De vier uitgebrachte proposities zijn door een team van deskundigen beoordeeld op de beoordelingscriteria, waarbij uiteraard de vraagspecificatie is betrokken. Voor de zuiverheid en omdat deze geen beoordeling vereisten zijn de grondbieding en de keuze van de inwoners niet bekend gemaakt aan het team van deskundigen. Naar aanleiding van de door het team deskundigen uitgebrachte beoordeling is het gemeentebestuur tot de conclusie gekomen dat de beoordeling op een juiste en zorgvuldige manier tot stand is gekomen. Omdat het aanbestedingsrecht van toepassing is geldt, nadat de uitslag van de selectie bekend is, een zogenaamde Alcatelperiode. In die periode kunnen gegadigden die niet geselecteerd zijn de gunning aanvechten indien deze gegund zou zijn in strijd met de selectieprocedure. Daarvan is geen gebruik gemaakt. Dit feit sterkt de conclusie dat de beoordeling op een juiste en zorgvuldige manier tot stand is gekomen.

Nadat de gunning definitief was is volledig inzicht gegeven in de uiteindelijke selectie door de volledige selectieprocedure en de behaalde scores op de gemeentelijke website te plaatsen waardoor voor iedereen duidelijk kon zijn waarom de uiteindelijke keuze op plan B is gevallen.

Dat de inwoners van Vianen, met name de direct omwonenden, van mening zijn dat met de plankeuze volledig voorbij wordt gegaan aan hun wensen en voorkeuren, dat zij zich niet serieus genomen- en op een zijspoor gezet voelen is niet terecht. Van meet af aan is oprecht en serieus getracht de inwoners te laten participeren in de ontwikkeling van het gebied. Dat dit kennelijk niet aan hun verwachtingen heeft voldaan maakt dit niet anders. Dat de keuze uiteindelijk op plan B is gevallen is, hoe ongewenst de uitkomst voor sommige partijen ook is, het gevolg van het aanbestedingsrecht waaraan de gemeente zich moet houden.

### **Vraagspecificatie**

Een aantal reclamanten stelt dat plan B haaks staat op de uitgangspunten van de vraagspecificatie en de uitgangspunten niet worden nageleefd zonder specifiek aan te geven op welke punten dat is.

Zowel het team van deskundigen als het gemeentebestuur hebben geen aanwijzingen kunnen vinden dat deze stellingen juist zijn.

De stelling dat de vraagspecificatie tussentijds is aangepast zonder goedkeuring van de raad is op zich juist. De raad heeft echter wel kennis genomen van de aanpassingen. Het betrof kleine aanpassingen op grond van het uitgebrachte juridisch advies. Daarover is tijdens de raadsvergadering van 26 september 2017 door de fractie van de Christen Unie een vraag gesteld aan het college.

### **Communicatie**

Naar de mening van het gemeentebestuur is er gedurende het gehele traject van de plankeuze op de momenten dat daartoe aanleiding was helder en transparant richting de inwoners van Vianen gecommuniceerd waarbij aan de direct omwonenden extra aandacht is geschonken. Kennelijk heeft dit niet aan het verwachtingspatroon van een aantal inwoners voldaan. Ook is er sprake geweest van maximale betrokkenheid, maar ook hier speelt kennelijk een verschil in interpretatie van het begrip maximaal. Wanneer het begrip maximale betrokkenheid een doorslaggevende stem betekent, dan is er inderdaad geen sprake van maximale betrokkenheid geweest. Dit is nimmer de bedoeling van het gemeentebestuur geweest. Het is namelijk ondenkbaar dat een gemeentebestuur de beslissingsbevoegdheid over een dergelijk voor de gehele gemeente belangrijk project bij een klein deel van haar inwoners legt.

De grief dat tijdens de presentatie op 25 januari 2016 een suggestie gewekt werd is niet juist. Op dat moment was alles nog open, was de doelstelling om helder en transparant te communiceren en de inwoners te betrekken, zonder dat daar kaders of grenzen aan waren gesteld. Gedurende de daarop volgende periode bleek dat het stellen van kaders noodzakelijk was om de verantwoordelijkheden en bevoegdheden af te bakenen. Daardoor werd het volledig open karakter ingekaderd op een manier die past binnen de bevoegdheden en verantwoordelijkheden van een gemeentebestuur en de omgangsvormen met haar inwoners.

### **Participatie/Klankbordgroep**

Tijdens de presentatie van 25 januari 2016 is het idee geventileerd om met een klankbordgroep te gaan werken en is onder de aanwezigen de bereidheid om daaraan deel te nemen gepolst. Gedurende de uitwerking van het selectieproces werd de meerwaarde van een klankbordgroep en het draagvlak daarvan te beperkt geacht. Om een draagvlakdiscussie te vermijden is ervoor gekozen om alle inwoners van Vianen te laten participeren in de selectie via een stemming. Dat de participatie uiteindelijk anders vorm gegeven is dan een aantal inwoners op basis van eerdere ideeën had verwacht maakt nog niet dat de mate van participatie zeer beperkt is geweest. Juist het tegenovergestelde is bereikt door alle inwoners van Vianen erbij te betrekken en niet alleen een select gezelschap in de vorm van een klankbordgroep. Dat degenen die zich

kandidaat gesteld hadden voor de klankbordgroep daarover niet persoonlijk zijn geïnformeerd is niet erg attent geweest en daarover bieden wij onze excuses aan.

### **Bebouwingsdichtheid**

Met betrekking tot de bebouwingsdichtheid zijn in de vraagspecificatie noch in het biedingenboek voorwaarden gesteld. Bij de uitvraag is ook het voorontwerpbestemmingsplan betrokken. In dat bestemmingsplan zijn met betrekking tot de bebouwingsdichtheid, conform de vraagspecificatie en het biedingenboek, geen voorwaarden opgenomen met betrekking tot de bebouwingsdichtheid. Alleen het maximaal aantal te realiseren woningen in het totale gebied van 184 is aangegeven in de regels van het voorontwerpbestemmingsplan. Overeenkomstig de geformuleerde uitgangspunten, die mede tot doel hadden de creativiteit van de ontwerpers niet ernstig te beknotten, is op de bijbehorende plankaart uitsluitend gewerkt met minimaal te realiseren aantallen woningen per bouwblok. De reactie van Smit's bouwbedrijf dat het geen beperkingen met betrekking tot de bebouwingsdichtheid heeft opgelegd gekregen is juist. Conform de vraagspecificatie, het biedingenboek en het voorontwerpbestemmingsplan is dit een bewuste keuze geweest van het gemeentebestuur.

In de toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan, die overigens geen formele status heeft, is op pagina 8 een tabel opgenomen waarin indicatief een verdeling per bouwblok is gemaakt. Deze indicatie is door het planologisch adviesbureau gemaakt op basis van hun interpretatie van de vraagspecificatie en was nodig om de diverse onderzoeken te kunnen uitvoeren voor de ruimtelijke onderbouw van het voorontwerpbestemmingsplan. Dat dit aannames waren ligt voor de hand omdat er op dat moment nog geen plannen ingediend waren en in de vraagspecificatie geen voorwaarden over bebouwingsdichtheid of woningaantallen zijn gesteld. Deze eerste proeve van een bestemmingsplan was noodzakelijk om de geselecteerden in staat te stellen tot een gedegen en realistische propositie te kunnen komen. In de vraagspecificatie is daarover aangegeven: "Naast de selectieprocedure werkt de gemeente het bestemmingsplan uit. De bestemmingsplanprocedure wordt zo ingepland, dat er voor de tervisielegging, indien gewenst, elementen uit het winnende plan in kunnen worden verwerkt" en "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". In de selectieleidraad is hierover het volgende aangegeven: "Gelijktijdig met de aanbestedingsprocedure wordt door de Gemeente het bestemmingsplan "Sluiseiland" voorbereid. De bestemmingsplanprocedure is zo ingepland dat voor de ter visielegging er, indien gewenst en binnen de toegestane kaders, nog elementen uit het winnende plan kunnen worden verwerkt".

De stelling dat met plan B op Sluiseiland-Zuid (bouwblokken 6 en 7) de bebouwingsdichtheid tot 300% toe neemt (van 65 naar 109) berust dan ook op een omissie in de toelichting op het bestemmingsplan. Overigens is deze indicatieve tabel ten onrechte in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan blijven staan en wordt deze in de vast te stellen versie aangepast naar de aantallen die zijn aangegeven op de bestemmingsplankaart die ter visie is gelegd. Dit betekent dat op Sluiseiland-zuid maximaal 107 woningen gerealiseerd mogen worden.

## **Bouwhoogte**

De stelling dat de bouwhoogte voor bouwvlak 6 en 7 toeneemt van 10,5 tot 20 meter is gedeeltelijk juist.

Met betrekking tot de bouwhoogten is in de vraagspecificatie een bandbreedte aangegeven en zijn op de daarbij behorende ontwikkelruimtekaart de diverse bouwblokken voorzien van een maatvoering voor goot- en nokhoogten. Deze maatvoering is overgenomen op de plankaart bij het voorontwerpbestemmingsplan. Bij de verdere uitwerking en nadere detaillering van het ontwerp stedenbouwkundig plan zijn de ontwerpers tot de conclusie gekomen dat in verband met het toepassen van gedeeltelijk verdiepte parkeervoorzieningen, een bijzondere functie op de begane grond, met de uitvoerbaarheid, de gewenste dakhelling en het maken van accenten de diverse hoogten uit de vraagspecificatie etc. enige aanpassingen behoeften.

De vraagspecificatie beschrijft twee soorten bouwhoogtes. Een maximale hoogte voor platte daken en voor een bijzondere toplaag.

Noord: 15-20 meter;

Midden: 9-13 meter;

Zuid: 13-16 meter (brugzijde) en voor het overige 9-13 meter.

Zowel in het noordblok aan de rivierzijde als op de zuidpunt van het Zuideiland is een verbijzondering van de bebouwing gewenst.

## **Definitief stedenbouwkundig plan**

In het definitief stedenbouwkundig plan zijn op een aantal punten afwijkingen wat betreft de maximale bouwhoogtes uit het voorontwerpbestemmingsplan.

Op het Noordeiland is de goothoogte maximaal 0,5 meter hoger (15,5m) in verband met de uitvoerbaarheid en technische eisen. De begane grond heeft namelijk een iets hogere bruto hoogte nodig. Deze goothoogte is alleen aan de noordzijde van het bouwveld van toepassing. De nokhoogte wordt daarmee ook 0,5 meter hoger.

Aan de zijde van de bestaande dijkwoning is de goothoogte beduidend lager (max 6,5 m). Richting het water loopt de hoogte op. De nokhoogtes zijn steeds 4,5 tot 5 meter hoger dan de goothoogtes. Daarmee is de nokhoogte van het appartementengebouw 0,5 meter hoger dan in de vraagspecificatie etc.

Op het Middeneiland is de goothoogte maximaal 1 meter hoger (10m) in verband met de uitvoerbaarheid, onder andere voor dakopstanden van platte daken. De goothoogte van woningen op het Middeneiland die gebouwd worden over een halfverdiepte parkeerbak is ca. 1,5 meter hoger (max 11,5m). In die rij is nog één uitzondering en dat is de woning waarin de toegang tot de parkeergarage is opgenomen. Bij deze woning is de goothoogte ca. 3 meter hoger. De maximale nokhoogtes zijn gelijk of lager dan in het voorontwerpbestemmingsplan.

Op het Zuideiland bij de brug en rotonde was het in de uitvraag en voorontwerpbestemmingsplan mogelijk om een extra verdieping te realiseren. In de planvorming van het Sluiseiland is op deze plek geen gebouw meer voorzien. Het maaiveldparkeren wordt hier uitgebreid. Daardoor wordt de oorspronkelijk toegestane hogere bebouwing van blok 6 (16m) meer naar het zuiden verschoven tot aan de kop van de passantenhaven. Op deze plek komt een appartementengebouw met een horecavoorziening met havenfaciliteiten op de begane grond. De begane grond heeft bouwtechnisch een bruto hoogte van 4,5 meter nodig. Het gebouw heeft 5 bouwlagen, de bovenste bouwlaag bevindt zich in een kap. De goothoogte ligt op 14,5 meter en de nok op 20 meter. Daarmee is de goothoogte 1,5 meter hoger, in verband met de bruto hoogte van de begane grond. De nok ligt 4,5 meter hoger omdat vanwege de gewenste beeldkwaliteit gekozen is voor een kap met een helling van 50 graden en een evenwichtig gevelbeeld. De afstand tot de entree van de historische binnenstad is groter geworden, daardoor is een hogere bouwhoogte niet in conflict met de zichtrelatie over de brug naar de binnenstad. Schuin tegenover dit appartementencomplex ligt een bestaand appartementencomplex van 7 bouwlagen (Panorama). In de onderste laag wordt geparkeerd. De bovenste twee lagen zijn een setback. De maximale goot- en nokhoogte voor het appartementengebouw op het Sluiseiland zijn lager dan dit gebouw. Bovendien is dit niet recht voor het bestaande appartementencomplex (Panorama) gesitueerd.

Op het overige deel van het Zuideiland is de goothoogte van alle grondgebonden woningen 1,5 meter hoger (max 10,5m) in verband met een halfverdiepte parkeergarage. De nokhoogte gaat iets mee omhoog en is een halve meter hoger (max 13,5). Aan de zuidzijde van het Zuideiland was in de uitvraag een accent gewenst. In het stedenbouwkundig plan heeft zich dit vertaald in een appartementengebouw op de punt van het bouwblok met een goot- en nokhoogte ( 12 en 14,5m) die net iets hoger zijn dan de grondgebonden woningen op het Zuideiland.

### **Conclusies thematische beantwoording**

Met uitzondering van de tabel met woningaantallen in de toelichting wordt in bovengenoemde zienswijzen geen aanleiding gevonden om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

## Beantwoording ingekomen zienswijzen per indienende reclamant

Alle tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen zijn tijdig ingediend.

<b>1</b>	<b>RECLAMANT 1</b>		
1a.	Met betrekking tot de gehele gang van zaken rond de bouwplannen op het Sluiseiland stelt reclamant dat het college er moet zijn ten behoeve van haar inwoners, maar dat het college in de praktijk daar niet naar handelt.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
1b.	Met de keuze voor plan B drijft het college haar eigen zin door.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
1c.	Reclamant doet een dringend beroep op het verantwoordelijkheidsbesef van het gemeentebestuur en vraagt het plan niet te accepteren en de ontwikkelaar terug te sturen naar de tekentafel.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
<b>2</b>	<b>Reclamant 2</b>		
2a.	Reclamant vindt dat er onvoldoende overleg is geweest met de direct omwonenden.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
2b.	Keuze voor plan B voldoet niet aan de vraagspecificatie.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
2c.	Keuze voor de bebouwing op het zuidelijke gedeelte voldoet niet aan de afspraak waarin natuur en recreatie een grote rol zouden moeten spelen.	Zie de thematische beantwoording. Overigens wordt opgemerkt dat de afspraken gezien moeten worden in relatie tot het totale gebied en niet per deelgebied.	Nee



2d.	Door het grote aantal woningen voorziet reclamant parkeerproblemen in Blankenborch.	Het aantal te realiseren parkeerplaatsen voldoet aan de gestelde parkeernormen. Daarbij worden door het verkleinen van bouwblok zes, achtenveertig extra parkeerplaatsen op openbaar terrein gerealiseerd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Daarnaast zijn er nog 33 parkeerplaatsen ten behoeve van het parkeren voor de binnenstad waarvan dubbelgebruik mogelijk is. De vrees voor parkeerproblemen in Blankenborch als gevolg van de ontwikkeling van Sluiseiland wordt op voorhand niet gedeeld.	Nee
2e.	Het college kiest een eigen koers en gaat voorbij aan de vraagspecificatie en de bezwaren van de direct betrokken burgers.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
2f.	Verzocht wordt om af te zien van de uitvoering van plan B.	Wettelijk en contractueel gezien is het op dit moment niet mogelijk of gewenst om af te zien van plan B. Zoals uit de thematische beantwoording blijkt voldoet het plan aan alle gestelde criteria. Afzien is alleen nog mogelijk wanneer het plan niet voldoet aan het criterium goede ruimtelijke ordening. Uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt dat dit niet het geval is. Er van afzien is dan alleen mogelijk wanneer de ontwikkelaar daaraan mee wil werken en de gemeente bereid is de financiële consequenties daarvan te aanvaarden. Bovendien betekent dit dat een volledig nieuwe aanbestedingsprocedure	Nee

		gevolgd moet worden, waarbij het risico op inkomstenderving van de huidige ontwikkelaar ontstaat met alle extra financiële consequenties van dien.	
<b>3.</b>	<b>Reclamant 3</b>		
3a.	Reclamant vindt de bebouwing te compact en niet mooi, terwijl er een heel mooi plan bij de 4 scenario's was.	Zie thematische beantwoording.	Nee
3b.	Het uitzicht wordt een gesloten bebouwde gevel en er komt weinig groen aan de kant van de passantenhaven.	Zie thematische beantwoording.	Nee
3c.	Er komt te weinig parkeerruimte waardoor de druk op de omliggende parkeermogelijkheden toeneemt.	Zie de reactie onder 2d.	Nee
3d.	Reclamant voorziet problemen in de verkeersafwikkeling en de gesignaleerde geluidsoverlast.	De daarnaar uitgevoerde onderzoeken voorzien geen problemen in de verkeersafwikkeling of geluidsoverlast.	Nee
3 <sup>e</sup>	Reclamant verzoekt het plan in heroverweging- en de reacties van de inwoners serieus te nemen.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
<b>4.</b>	<b>Reclamant 4</b>		
4a.	Reclamant vindt dat er onvoldoende overleg is geweest met de direct omwonenden.	Zie thematische beantwoording.	Nee
4b.	Keuze voor plan B voldoet niet aan de vraagspecificatie.	Zie thematische beantwoording.	Nee
4c.	Keuze voor de bebouwing op het zuidelijke gedeelte voldoet niet aan de afspraak waarin natuur en recreatie een grote rol zouden moeten spelen.	Zie de reactie onder 2c.	Nee
4d.	Door het grote aantal woningen voorziet reclamant parkeerproblemen in Blankenborch en doet een	Zie de reactie onder 2d en de thematische beantwoording.	Nee

	suggesties voor het maximaal aantal woningen en bouwhoogte.		
4e.	Reclamant vindt dat het nu een lelijke vinex wijk wordt.	Het door de gemeente ingestelde expertteam deelt deze mening niet.	Nee
4f.	Het college kiest een eigen koers en gaat voorbij aan de vraagspecificatie en de bezwaren van de direct betrokken burgers.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
4g.	Verzocht wordt om af te zien van de uitvoering van plan B.	Zie de reactie onder 2f.	Nee
<b>5.</b>	<b>Reclamant 5</b>		
5a.	Reclamant is van mening dat van het beloofde “pareltje” met een mooie doorkijk naar o.a. De Hagen niets terecht komt en dat het een blokkendoos wordt.	Zie de thematische beantwoording en de reactie onder 4e.	Nee
5b.	De mobiliteit neemt fors toe met als gevolg een toename van verkeerslawaaï en stankoverlast.	Zie de reactie onder 3d.	Nee
5c.	Verkeersopstoppingen als gevolg van een geopende brug nemen toe.	In het verkeersonderzoek is deze situatie onderzocht en de deskundigen voorzien op voorhand daarin geen overwegende problemen met betrekking tot de verkeersafwikkeling of –veiligheid.	Nee
5d.	Luchtverontreiniging neemt toe. Reclamant vraagt zich af of de luchtkwaliteit op bepaalde momenten is gemeten en of er een doorrekening is gemaakt als gevolg van de extra toename van auto’s. Ook de geluidshinder zal toenemen waarvoor de normen worden opgerekt.	Voor luchtkwaliteit en lawaaï gelden wettelijke bepalingen. Ook voor de manier waarop deze berekend moeten worden. Omdat bij ruimtelijke ontwikkeling ook naar de toekomst gekeken moet worden zijn metingen van de huidige situatie een momentopname en minder geschikt voor een toekomstverwachting. Dat was voor de wetgever aanleiding om van berekeningen uit te gaan.	Nee

		Overigens blijkt op basis van ervaringen dat de berekeningen behoorlijk accuraat zijn ook wanneer voor de toekomst berekende situaties op enig moment gemeten worden. Eveneens is bepaald tot welke waarde lawaai mag worden “opgerekt”. In het gemeentelijke beleid zijn voorwaarden gesteld waaronder dat oprekken en tot welke grens dat mogelijk is. Het bestemmingsplan voldoet aan deze criteria.	
5e.	Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan neemt de bebouwingshoogte met 5 meter toe. Dit is teveel en een maximale hoogte van 10 meter is meer reëel.	De hoogtebepalingen in het huidige nog geldende bestemmingsplan zijn gerelateerd aan de toegestane gebruiksfuncties en de destijds geldende bouwtechnische eisen. Bij een nieuwe gebruiksfunctie en de huidige technische eisen horen naar de huidige planologische inzichten passende hoogtematen. Gelet op de voorgestane ontwikkeling in relatie tot de bestaande omgeving worden de toegestane maximale goot- en bouwhoogte noodzakelijk en passend geacht.	Nee
5f.	Met de verleende inspraak in de plankeuze en de score weging is de omwonenden een rad voor ogen gedraaid. 20% inspraak is naar de mening van reclamant geen inspraak.	Wij vinden het zeer vervelend dat dit zo wordt ervaren. Dit is nimmer onze bedoeling geweest. Op voorhand is de selectieprocedure en de weging van de diverse onderdelen bekend gemaakt. Dat daarmee de nadruk op de ruimtelijke kwaliteit van het plan is komen te liggen is inherent aan het feit dat wij voor het plan met de meeste ruimtelijke kwaliteit wilden gaan. Dat blijkt ook wel uit het feit dat het grondbod slechts voor 20% meetelde bij de	Nee

		80% van de beoordelingscommissie, oftewel 16% van de totaalscore. Dit percentage is daarmee lager dan de inbreng van de inwoners. Dat 20% helemaal geen inspraak is bestrijden wij. In het geval dat meerdere plannen een nagenoeg gelijke score van de beoordelingscommissie zouden hebben gekregen dan kan 20% wel degelijk van doorslaggevende betekenis zijn.	
5g.	Reclamant spreekt de hoop uit dat serieus naar zijn zienswijze wordt gekeken.	Alleen al uit een oogpunt van behoorlijk bestuur wordt elke inwoner door ons serieus genomen. Dat partijen een verschil van inzicht hebben maakt dat niet anders.	Nee
5h.	Met de voorgestane invulling wordt het gebied verkwaanseld.	Zie de thematische beantwoording en de reactie onder 4e.	Nee
5i.	Bij ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan zal reclamant beroep aantekenen.	Wij zouden het jammer vinden dat ondanks bovenstaande motivering van onze beslissing er een dermate verschil van inzicht en onbegrip blijft bestaan dat de rechter moet worden ingeschakeld om dat te beslechten. Nederland kent gelukkig een grote mate van rechtsbescherming en het staat iedereen vrij om daarvan gebruik te maken.	Nee
<b>6.</b>	<b>Reclamant 6</b>		
6a.	Reclamant is van mening dat van een parkachtig bouwplan met laagbouw en groen waardoor de prachtige locatie behouden zou worden niets is terug te vinden in plan B.	Zie de thematische beantwoording en de reactie onder 4e.	Nee

6b.	De hoogste bieder heeft gewonnen en inspraak van de bewoners heeft geen enkel nut gehad.	Zie de reactie onder 5f.	Nee
6c.	Nadelige gevolgen door: Toename autoverkeer, geluidshinder, bouwhoogte, stankoverlast en luchtkwaliteit.	Zie de reactie onder 3d, 5d en 5e.	Nee
6d.	De hoop wordt uitgesproken dat naar het bezwaar/zienswijze wordt gekeken en dat een beter bouwplan gerealiseerd kan worden.	Zie de reactie onder 2f en 5g.	Nee
<b>7.</b>	<b>Reclamant 7</b>		
7a.	Noodzakelijke onderzoeken zijn nog niet uitgevoerd/afgerond.	Uit de toelichting op het bestemmingsplan en de bijlagen bij de toelichting op het bestemmingsplan blijkt dat de onderzoeken geactualiseerd zijn c.q. voldoende actualiteitswaarde hebben om aan de besluitvorming ten grondslag te leggen.	Nee
7b.	Landelijk karakter van het gebied tegenover de woning van reclamant en het daarbij behorende uitzicht gaat verloren. Reclamant is van mening dat op basis van het feit dat het gebied een agrarische bestemming heeft het gebied wel degelijk een landelijke karakter heeft.	Nieuwe ontwikkelingen in een gebied hebben tot gevolg dat de bestaande situatie verandert. Uit de wet volgt dat planologie dynamisch van karakter is. Op grond daarvan bestaat geen recht op een blijvend gelijke leefomgeving of blijvend vrij uitzicht. Nieuwe ontwikkelingen moeten echter wel voldoen aan de daarvoor geldende wet- en regelgeving. Is dat het geval dan kan de ontwikkeling doorgang vinden. Het bestemmingsplan Sluiseiland voldoet daaraan. Wanneer een individu schade ondervindt als gevolg van een planologische ontwikkeling dan kent de wet daar een compensatieregeling voor. Overigens betekent het feit dat wanneer een gebied	Nee

		<p>een agrarische bestemming heeft niet dat gebied daarmee automatisch een landelijk karakter heeft. In de planologie wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen stedelijk- en landelijk gebied. Daarbij is de systematiek dat het stedelijk gebied exact is begrensd door de zogenaamde rode contouren en alle gronden die daar niet binnen vallen zijn landelijk gebied. Om welke gebieden dat gaat is bepaald in de provinciale regelgeving.</p>	
7c.	Inbreuk op de privacy.	<p>Zie de reactie onder 7b. Aanvullend daarop, het in meer of mindere mate ervaren van inbreuk op de privacy is inherent aan het wonen in stedelijk gebied. Ook mag als gevolg van de maatschappelijke ontwikkelingen en het gangbare planologische beleid verwacht worden dat open gebieden in het stedelijk gebied op enig moment tot ontwikkeling gebracht worden.</p>	Nee
7d.	Beperking (zon)lichtinval.	<p>Zie de thematische beantwoording onder het kopje bouwhoogte en aanvullend daarop. Dat de realisatie van de bebouwing effect zal hebben op (zon)lichtinval is te verwachten. Om dit zoveel mogelijk te beperken is in het bestemmingsplan vastgelegd dat de grootste hoogten alleen ten noorden- en zoveel mogelijk ten oosten van de bestaande woning mogen worden toegepast. Uit de uitgevoerde zonnestudie komt naar voren dat er sprake is van enige schaduwwerking. Deze beperkt zich echter tot de periode van zonsopkomst tot</p>	Nee

		10:00 uur in de ochtend. Gelet op die conclusie zijn wij van mening dat de schaduwwerking niet van dien aard is dat gesproken kan worden van een ernstige aantasting van het leefklimaat.	
7e.	Wind. Een onderzoek naar windsnelheden en de consequenties daarvan op de woning en leefomgeving van reclamant is noodzakelijk gelet op de te realiseren bebouwing.	Uit het uitgevoerde windhinderonderzoek blijkt dat bij de woning bij verschillende windrichtingen zowel een beperkte toename van de wind als een afschermend effect optreedt. Per saldo is geen wezenlijke verslechtering van het windklimaat te verwachten.	Nee
7f.	Verkeerssituatie.	Zie de reactie onder 7a. Aanvullend daarop. De daar naar uitgevoerde onderzoeken voorzien geen problemen in de verkeersafwikkeling of verkeersveiligheid. De uitgesproken vrees dat de toename leidt tot een onveilige verkeerssituatie achten wij daarom ongegrond. Gelet op de situering kunnen wij de stelling dat er geen zicht is op het verkeer vanaf de Brugdijk niet volgen.	Nee
7g.	Geluidsoverlast.	De geluidwaarde nemen toe. De wettelijke normen worden echter niet overschreden waardoor het treffen van maatregelen achterwege kan blijven. De uitgang van de parkeergarage voldoet aan de vraagspecificatie. Verplaatsing naar de andere volgens de vraagspecificatie mogelijke uitgang is op grond van bouwtechnische aspecten, waterschapsbelangen en uit oogpunt van verkeersveiligheid minder gewenst.	Nee



7h.	Parkeren.	Over het gehele gebied bezien voldoet het aantal parkeerplaatsen voor de uitvoering van plan B aan de normen. Het op de plankaart vermelde aantal van 151 is het minimaal aan te leggen aantal. In het voorontwerpbestemmingplan werd nog rekening gehouden met het feit dat Sluiseiland een mogelijke locatie voor een podiumfunctie kon bieden. Inmiddels is besloten om deze podiumfunctie bij sportcentrum Helsdingen te realiseren. Bouwplan B voorziet niet in een cultuur en ontspanning functie. In de parkeerbalans is al rekening gehouden met het vervallen van deze functie. De functie cultuur en ontspanning kan derhalve vervallen. De plankaart, regels en toelichting worden op dit punt aangepast.	Ja.
7i.	Ingang parkeergarage.	Zie de reactie onder 7g. Aanvullend daarop. De stelling dat de ingang van de parkeergarage direct voor de deur van reclamant is gepland is niet juist. Juist vanwege dit mogelijke bezwaar is de toegang zo ver als mogelijk ten noorden van de woning van reclamant gesitueerd.	Nee
7j.	Reclamant heeft grote zorgen dat het gebied uiteindelijk de bestemming Cultuur & Ontspanning krijgt.	Zie de reactie onder 7h.	Ja.
7k.	Reclamant ziet graag in het bestemmingsplan opgenomen ten opzichte van welk peil de bouwhoogte gemeten wordt.	Wat onder peil verstaan moet worden is omschreven in artikel 1.31 van de regels van het bestemmingplan.	Nee

7l.	Watercompensatie/waterberging. Reclamant vreest dat hij meer hemelwater op zijn perceel zal ontvangen als gevolg van de bebouwing en verharding.	Doordat bebouwing en verharding wordt aangesloten op de daarvoor bestemde afvoeren zal er in verhouding minder water ongestructureerd naar lager gelegen gronden stromen. Immers er zal in deze situatie meer water versneld afgevoerd worden dan onverharde grond bij een flinke regenbui kan opnemen. Mocht de gevreesde situatie zich toch voordoen dan zijn daarop de bepalingen uit het Burgerlijk wetboek van toepassing. Op grond van de waterparagraaf blijkt inderdaad dat de watercompensatie en –berging voldoet.	Nee
7m.	Trillingen. Door bevoorrading ten behoeve van de bestemming cultuur & ontspanning zal het zware verkeer toenemen en vreest reclamant schade.	Zie de reactie onder 7h.	Ja.
7n.	Reclamant ziet in het plan graag opgenomen waar kunstobjecten/straatmeubilair binnen de bestemming 'Groen' wordt gesitueerd en welke plannen er op dit gebied zijn voor Sluiseiland Noord.	In het gebied staat een kunstobject dat mogelijk binnen het gebied verplaatst moet worden. Om dit mogelijk te maken en eventuele toekomstige ontwikkelingen niet op voorhand te frustreren is binnen de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen' daartoe een mogelijkheid opgenomen. Op dit moment bestaan nog geen concrete plannen voor een dergelijke invulling op Sluiseiland Noord. Echter voor nagenoeg de gehele bestemming 'Groen' op Sluiseiland Noord geldt vanwege het dijklichaam de dubbelbestemming 'Waterstaat - waterkering' en mag er niet ten dienste van de bestemming 'Groen' zomaar worden gebouwd. Onder welke condities	Nee

		daar wel kan worden gebouwd is opgenomen in artikel 9.3 van de regels.	
7o.	Materiele schade/waardevermindering van de woning.	Wanneer men schade ondervindt als gevolg van een planologische ontwikkeling dan kent de wet daar een compensatieregeling voor.	Nee
7p.	Schade/overlast bouw. Reclamant vreest voor onomkeerbare schade aan de woning en overlast tijdens de bouwwerkzaamheden.	Dit zijn uitvoeringsaspecten waarvoor algemeen geldende wettelijke bepalingen bestaan. Deze komen niet voor opname in een bestemmingsplan in aanmerking, tenzij op voorhand blijkt dat deze zaken de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staan. Dit is op voorhand niet aan de orde. Het voorkomen of beperken van schade en overlast is de verantwoording van degene die het werk daadwerkelijk gaat uitvoeren. De uitvoerder is daarbij gehouden aan wettelijke bepalingen. Mocht schade of overlast aan de orde zijn dan zal reclamant dat in eerste instantie met de uitvoerder van het werk c.q. de opdrachtgever moeten regelen.	Nee
7q.	Reclamant verzoekt het bestemmingsplan niet vast te stellen en wil van de verdere procedure op de hoogte worden gehouden.	Om een bestemmingsplan vast te kunnen stellen moet het voldoen aan het wettelijke criterium goede ruimtelijke ordening. Op basis van de feiten en omstandigheden en met inachtneming van de voorgestelde aanpassingen voldoet het bestemmingsplan Sluiseiland aan dat criterium en is er wettelijk gezien geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Wanneer het	Nee

		bestemmingplan behandeld wordt, is in de plaatselijke krant bekend gemaakt en de omwonende zijn per brief daarvan in kennis gesteld. Na de besluitvorming worden de zienswijzen van reclamanten beantwoord conform de vastgestelde Nota beantwoording zienswijzen en wordt men in kennis gesteld van het besluit en gewezen op de mogelijkheden om tegen het besluit beroep aan te tekenen.	
<b>8.</b>	<b>Reclamant 8</b>		
8a.	Reclamant vreest voor schade aan de bestaande bebouwing als gevolg van de realisatie van de nieuwbouw en focust daarbij op het mogelijk heien van de funderingspalen. Reclamant eist dat wij de aannemer verplichten om boorpalen te gebruiken.	Zie de reactie onder 7p. Aanvullend daarop. Wij hebben totdat blijkt dat de gekozen funderingsmethode buitengewone kans op schade of gevaar oplevert geen wettelijke of contractuele bevoegdheid om dit te eisen. Wij zullen de eis van reclamant als verzoek overbrengen aan Smit's bouwbedrijf.	Nee
<b>9.</b>	<b>Reclamant 9</b>		
9a.	Reclamant is geïnteresseerd in vrij sector huur en had op basis van de vraagspecificatie verwacht dat er woningen van dat type gerealiseerd zouden worden. Volgende de laatste informatie is daar helemaal niets over bekend.	De 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. Het in de vraagspecificatie opgenomen (woning)programma moet dan ook gelezen worden als een kans en niet als een eis. Het was aan de	

		ontwikkelaar of hij van die kans gebruik wilde maken om een zo'n hoog mogelijke score te behalen. In plan B is geen gebruik gemaakt van deze kans, desondanks heeft het plan wel de hoogste score behaald.	
<b>10.</b>	<b>Reclamant 10</b>		
10a.	<p>Reclamant uit bezorgdheid over de toenemende verkeersdruk rond Vianen centrum oost. Met de realisatie van Sluiseiland zal dit nog verder toenemen met alle consequenties voor fijnstof en geluidsoverlast. Niet alleen tijdens de spits, maar ook buiten deze tijden, neemt het verkeer drastisch toe. Ook wordt opgemerkt dat vrachtverkeer, dolend, en kennelijk totaal de weg kwijt zich in het verkeerde deel van Vianen bevind. Niet alleen de drukte en het geluid maar ook de veroorzaakte trilling in de panden is storend en verontrustend. Met betrekking tot luchtkwaliteit zou niet van gemiddelden maar van precieze metingen in de directe omgeving uitgegaan moeten worden. Verbazing wordt uitgesproken over de vervangen bewegwijzering op de rotonde bij de Julianabrug waarbij nu richting Utrecht en 's-Hertogenbosch wordt aangegeven en dat verkeer zo direct langs het centrum wordt geleid. Wellicht kan in een gesprek met de verantwoordelijke instanties daar een andere plaats, b.v. bij de afslag van de A27, voor gevonden worden zodat dat verkeer niet langer direct langs het centrum wordt geleid.</p>	<p>Met betrekking tot de luchtkwaliteit, geluid en verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling van Sluiseiland wordt verwezen naar de reactie onder 3d, 5c en 5 d.</p> <p>De bezorgdheid over de verkeerstoename en – circulatie binnen Vianen in zijn algemeenheid en de gevolgen daarvan wordt door het gemeentebestuur gedeeld. Het heeft de aandacht van ons college en in samenspraak met o.a. rijkswaterstaat, de provincie Utrecht en mogelijk andere organisatie's wordt onderzocht of en op welke wijze deze ongewenste ontwikkeling kan worden gekeerd of verbeterd. De door reclamant aangedragen opties zullen daarbij worden meegenomen.</p> <p>De ontwikkeling van Sluiseiland draagt volgens de onderzoeken echter niet in een significante wijze bij aan de geconstateerde ontwikkeling van het verkeer en zorgt evenmin voor een overschrijding van de normen waardoor het annuleren van de ontwikkeling niet gerechtvaardigd wordt geacht. Op grond van het parkeeronderzoek voldoet de</p>	Nee

	Ook wordt een toename van parkeerdrkte binnen de stadsmuren geconstateerd en dat deze zal toenemen als gevolg van bouwwerkzaamheden op het Sluiseiland. Afgevraagd wordt Sluiseiland wel voldoende parkeergelegenheid heeft en wordt als tip meegeven dat ondergrondse parkeerplaatsen een ideale oplossing zijn.	hoeveelheid parkeerplaatsen aan de normen en is er voldoende overcapaciteit om de parkeerdruk in de binnenstad te ontlasten. Dat er nu en tijdens de bouw een toename van de parkeerdruk zal zijn is inherent aan de situatie en ook het gevolg van de herinrichting van de Voorstraat. Dit zal echter van tijdelijke aard zijn. Gelet op de onderzoeken is de verwachting dat na voltooiing van de werkzaamheden de parkeerdruk op de binnenstad zich zal normaliseren gerechtvaardigd. Overigens wordt op Sluiseiland gebruik gemaakt van verdiept parkeren onder de daarvoor geschikte gebouwen.	
<b>11.</b>	<b>Waterleidingbedrijf Vitens</b>		
11a.	Reclamant constateert dat het gebied in een boringsvrije zone is gelegen en dat daaraan geen aandacht is besteed. Met het opnemen van de voorgestelde aanpassing van de toelichting, de regels en plankaart voldoet het plan aan een goede ruimtelijke ordening.	De opmerking is terecht. De toelichting, regels en plankaart worden conform de voorstellen van reclamant aangepast.	Ja
<b>12.</b>	<b>Reclamanten 12, 31, 32</b>		
12a.	Reclamant is van mening dat het participatieproces van de direct belanghebbenden zeer onzorgvuldig is verlopen.	Zie thematische beantwoording.	Nee
12b.	Plan B voldoet niet aan de criteria met betrekking tot het aantal woningen per bouwvlak en de bouwhoogte.	Zie thematische beantwoording.	Nee

12c.	Verwacht wordt dat de verkeer- en parkeerdruk op Blankenborch zal toenemen.	Zie de reactie onder 2d.	Nee
12d.	Gevraagd wordt de ontwikkelaar te verplichten zijn plan aan te passen aan de goedgekeurde tabel in het ontwerpbestemmingsplan.	Zoals uit de thematische beantwoording blijkt bestaat er geen reden om deze verplichting op te leggen.	Nee
12e.	Verzocht wordt in de verdere planvorming zorgvuldig te communiceren met de direct belanghebbenden.	Zie thematische beantwoording en de reactie onder 7q.	Nee
<b>13.</b>	<b>Reclamant 13</b>		
13a.	Reclamant is van mening dat er geen pareltje gerealiseerd wordt.	Zie de thematische beantwoording en de reactie onder 4e.	Nee
13b.	Er was meer overleg toegezegd.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
13c.	Er worden meer huizen gerealiseerd dan in alle plannen.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
13d.	Stemmen door bewoners een zoethouder.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
13e.	Er ontstaat een onacceptabele Berlijnse muur.	Deze mening wordt niet gedeeld door het expertteam.	Nee
13f.	Meer verkeersbewegingen met als gevolg nog meer vervuiling mogelijk boven de norm.	Zie de reactie onder 3d, 5c en 5d.	Nee
13g.	Reclamant hoopt dat de raad tot bezinning komt en de plannen alsnog aanvaardbaar gaat wijzigen.	Zie de thematische beantwoording en de reactie onder 2f.	Nee
13h.	Reclamant zal zich tot het uiterste verzetten tegen de huidige plannen.	Wij zouden het jammer vinden dat ondanks de motivering van onze beslissing er een dermate verschil van inzicht en onbegrip blijft bestaan dat de rechter moet worden ingeschakeld om dat te beslechten. Nederland kent gelukkig een grote mate van rechtsbescherming en het staat iedereen vrij om daarvan gebruik te maken.	Nee

<b>14.</b>	<b>Reclamanten 14, 15, 19, 20, 21, 23, 24, 26, 28, 29, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43</b>		
14a.	Plan B gaat volledig voorbij aan de wensen en voorkeuren van de inwoners.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
14b.	Tijdens de presentatie op 25 januari 2016 is een suggestie gewekt.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
14c.	Uitgangspunten van de vraagspecificatie worden niet nageleefd.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
14d.	Vraagspecificatie is tussentijds aangepast zonder goedkeuring van de raad.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
14e.	Plan B staat haaks op de uitgangspunten van de vraagspecificatie.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
14f.	Bouwdichtheid op Sluiseiland-Zuid neemt tot 300% toe.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
14g.	De bouwhoogte op Sluiseiland-Zuid wordt flink overschreden.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
14h.	Met uitzondering van het in totaal maximaal te realiseren woningen heeft de ontwikkelaar geen beperkingen opgelegd gekregen m.b.t. waar en hoeveel er gebouwd moest worden.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
14i.	De bouwaantallen en hoogte op bouwvlak 6 en 7 in het ontwerpbestemmingsplan wijken sterk af van de aantallen en hoogte in plan B.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
14j.	De geldende normen voor geluid en fijnstof worden naar behoefte aangepast.	Zie de reactie onder 5d.	Nee
14k.	Met het aanleggen van een loop/fietsbrug is geen rekening gehouden met de te verwachten parkeerdruk op Merenborch.	Zie de reactie onder 2d.	Nee



14l.	De bewoners van Merenborch zijn op een zijspoor gezet en niet serieus genomen door het college.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
14m.	Reclamant verzoekt de raad nog eens goed te kijken naar de bebouwingsdichtheid, hoogte, vraagspecificatie en de te verwachten parkeerdruk op Merenborch.	Van het verzoek heeft de raad notie genomen.	Nee
<b>15.</b>	<b>Reclamant 16</b>		
15a.	De intensieve bebouwing op Sluiseiland zuid leidt tot parkeer- en verkeersoverlast in de buurt van reclamant	Zie de thematische beantwoording en de reactie onder 2d.	Nee
15b.	Door de bebouwing meer over het gehele gebied te verdelen worden de gesignaleerde parkeer- en verkeersoverlast opgelost en wordt de parkfunctie van het zuidelijke deel bevorderd.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
15c.	In het plan wordt de jachthaven niet of nauwelijks verder ontwikkeld terwijl dat wel een kader is in de vraagspecificatie. In combinatie met leuke horeca en een parkachtige, extensieve bebouwing op het zuidstuk ontstaat een recreatiegebied dat complementair is aan wijken die zelf enkel een woonfunctie hebben. Deze wens staat ook in de vraagspecificatie o.a. in hoofdstuk 6, pagina 41. Het plan voldoet op deze punten niet aan de vraagspecificatie.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
15d.	Reclamant stelt vraagtekens bij de samenstelling en beoordeling door de selectiecommissie. Het oordeel van de commissie is niet in lijn met de wens van de bevolking. De samenstelling van de commissie is niet openbaar gemaakt. De onafhankelijkheid van de commissie kan niet getoetst worden. Het door de	Zie de thematische beantwoording.	Nee

	commissie gekozen plan voldoet niet aan alle wensen uit de vraagspecificatie en gaat dus tegen de wens van de raad en de bevolking in. Voorgesteld wordt om de beoordeling opnieuw te laten uitvoeren door een toetsbaar onafhankelijke commissie door de raad aangesteld.		
15e.	Reclamant stelt vraagtekens bij het verloop en de volgorde van de bestemmingsplan- en bouwplankeuze procedure. Reclamant had verwacht dat eerst de kaders worden geschetst in een bestemmingsplan waarop burgers hun inspraak kunnen laten gelden en vervolgens een ontwikkelplan binnen deze kaders wordt gekozen. Nu is de volgorde omgekeerd en betrokkene vreest dat dit afbreuk doet aan de kans van honoreren van zijn bezwaar.	Zie de thematische beantwoording. Aanvullend daarop. Om de inwoners in een vroeg stadium bij de ontwikkeling te betrekken heeft het gemeentebestuur er voor gekozen om inspraak te verlenen op het voorontwerpbestemmingsplan. Een voorontwerpbestemmingsplan heeft geen enkele formele status en er gelden geen procedurevoorschriften voor. Pas wanneer een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd ontstaat de formele status en gelden er procedurevoorschriften waarvan deze zienswijzenprocedure een onderdeel is. Gelet daarop wordt de vrees van reclamant dat door de volgorde afbreuk gedaan wordt aan de kans tot honoreren van zijn bezwaar niet gedeeld.	Nee
<b>16.</b>	<b>Reclamant 17</b>		
16a.	Reclamant kan moeilijk informatie vinden over hoe er bezwaar gemaakt moet worden en vindt dat het gemeentebestuur de inwoners niet serieus neemt gelet op de invloed van de inwoners op de plankeuze.	Tegen de ontwikkeling kan niet eerder bezwaar gemaakt worden dan nadat de raad over het bestemmingsplan heeft besloten. Aangezien dat nog niet aan de orde is, is er over de mogelijkheid om bezwaar aan te tekenen nog niet	Nee

		gecommuniceerd. Dat gebeurt pas na het raadsbesluit. Zie voor het overige de thematische beantwoording.	
16b.	Reclamant acht het waarschijnlijk dat het gepresenteerde plan er in de werkelijkheid niet zo mooi uit komt te zien.	Het gemeentebestuur heeft geen enkele aanleiding om deze veronderstelling te delen.	Nee
16c.	Reclamant sluit zich aan bij de bezwaren die de vereniging 44 Havenwoningen heeft opgesteld.	Van de Vereniging 44 Havenwoningen is geen zienswijze ontvangen.	Nee
16d.	De geplande huizen zijn veel hoger dan een aantal jaren geleden genoemd als kader. Gevreesd wordt dat daardoor de effectiviteit van de zonnepanelen van reclamant afneemt.	Zie de thematische beantwoording. Uit de uitgevoerde zonnestudie komt naar voren dat over het algemeen gesteld kan worden dat de schaduwwerking op de directe omgeving buiten het eiland om te verwaarlozen is, aangezien de meeste schaduw op het omliggende water zal vallen. Gelet op die conclusie zijn wij van mening dat de schaduwwerking geen effect heeft op de effectiviteit van de zonnepanelen van reclamant.	Nee
16e.	Er zijn meer huizen gepland dan ooit is voorgesteld en er zijn te weinig doorkijkjes.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
16f.	Door de geplande brug komen er minder boten in de passantenhaven en dat heeft effect op het economisch verkeer en de sfeer.	Ook met brug is gegarandeerd dat de passantenhaven voor dat doel gebruikt kan worden.	Nee
16g.	Het geplande kunstwerk in de vorm van een duikplank lijkt reclamant erg gevaarlijk.	Bij de beoordeling of dat kunstwerk inderdaad wordt gerealiseerd zal de veiligheid zeker een punt van afweging zijn.	Nee

16h.	Gevreesd wordt voor inkijk omdat de woonkamers van Blankenborch en Sluiseiland op dezelfde hoogte komen.	Nieuwe ontwikkelingen in een gebied hebben tot gevolg dat de bestaande situatie verandert. Uit de wet volgt dat planologie dynamisch van karakter is. Op grond daarvan bestaat geen recht op een blijvend gelijke leefomgeving of blijvend vrij uitzicht. Nieuwe ontwikkelingen moeten echter wel voldoen aan de daarvoor geldende wet- en regelgeving. Is dat het geval dan kan de ontwikkeling doorgang vinden. Het bestemmingsplan Sluiseiland voldoet daaraan. Wanneer een individu schade ondervindt als gevolg van een planologische ontwikkeling dan kent de wet daar een compensatieregeling voor. Het in meer of mindere mate ervaren van inbreuk op de privacy is inherent aan het wonen in stedelijk gebied. Ook mag als gevolg van de maatschappelijke ontwikkelingen en het gangbare planologische beleid verwacht worden dat open gebieden in het stedelijk gebied op enig moment tot ontwikkeling gebracht worden.	Nee
16i.	Door toename van het voetgangersverkeer richting Lijnbaan en het verdwijnen van de rotonde waardoor er harder gereden kan worden wordt het tijd voor een veilige oversteekplaats.	Dit effect is door de verkeersdeskundigen onderzocht en de noodzaak tot aanpassing wordt vooralsnog niet gedeeld. Wanneer iedereen zich aan de verkeersregels houdt is de oversteekplaats veilig. Gelukkig wordt de noodzaak tot aanpassing niet gestaafd door ongevallen. Uiteraard heeft verkeersveiligheid onze aandacht en mocht daar in de toekomst aanleiding toe bestaan dan zullen er passende maatregelen genomen worden.	Nee

16j.	Reclamant vindt de vorm van de daken zoals gepresenteerd op de maquette er gezellig uitzien.	Dit positieve puntje wordt in dank aanvaard.	Nee
<b>17.</b>	<b>Reclamant 18</b>		
17a.	Plan B gaat volledig voorbij aan de wensen en voorkeuren van de inwoners.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
17b.	Tijdens de presentatie op 25 januari 2016 is een suggestie gewekt.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
17c.	Uitgangspunten van de vraagspecificatie worden niet nageleefd.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
17d.	Vraagspecificatie is tussentijds aangepast zonder goedkeuring van de raad.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
17e.	Plan B staat haaks op de uitgangspunten van de vraagspecificatie.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
17f.	Bouwdichtheid op Sluiseiland-Zuid neemt tot 300% toe.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
17g.	De bouwhoogte op Sluiseiland-Zuid wordt flink overschreden.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
17h.	Met uitzondering van het in totaal maximaal te realiseren woningen heeft de ontwikkelaar geen beperkingen opgelegd gekregen m.b.t. waar en hoeveel er gebouwd moest worden.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
17i.	De bouwaantallen en hoogte op bouwvlak 6 en 7 in het ontwerpbestemmingsplan wijken sterk af van de aantallen en hoogte in plan B.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
17k.	Met het aanleggen van een loop/fietsbrug is geen rekening gehouden met de te verwachten parkeerdruk op Merenborch.	Zie de reactie onder 2d.	Nee

17l.	Door de geplande brug komen er minder boten in de passantenhaven en dat heeft effect op het economisch verkeer en de sfeer.	Ook met brug is gegarandeerd dat de passantenhaven voor dat doel gebruikt kan worden.	Nee
17m.	In plan B wordt een soort Berlijnse muur gecreëerd. Om dit effect te voorkomen ziet reclamant graag meer doorkijkjes.	Deze mening wordt niet gedeeld door het expertteam.	Nee
17n.	Gevreesd wordt voor inkijk omdat de woonkamers van Blankenborch en Sluiseiland op dezelfde hoogte komen.	Zie de reactie onder 16h.	Nee
17o.	Wanneer de privacy van reclamant wordt aangetast verwacht reclamant compensatie.	Wanneer een individu schade ondervindt als gevolg van een planologische ontwikkeling dan kent de wet daar een compensatieregeling voor.	Nee
17p.	Door toename van het voetgangersverkeer over de Aimé Bonnastraat en het verdwijnen van de rotonde waardoor er harder gereden kan worden stelt reclamant voor om ter hoogte van de Lijnbaan een volwaardige voetganger en fiets oversteekplaats te creëren met stoplicht.	Zie de reactie onder 16i.	Nee
17q.	De bewoners van Merenborch zijn op een zijspoor gezet en niet serieus genomen door het college.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
17r.	Reclamant verzoekt de raad nog eens goed te kijken naar de bebouwingsdichtheid, hoogte, vraagspecificatie, privacy en de te verwachten parkeerdruk op Merenborch en de verkeersveiligheid.	Van het verzoek heeft de raad notie genomen.	Nee
<b>18.</b>	<b>Reclamant 22</b>		
18a.	Brief is identiek aan die van 14, echter met de toevoeging dat de nieuwe bewoners van het Sluiseiland de mogelijkheid hebben om 1 parkeerplaats te kopen	Zie de beantwoording onder 14 met de aanvulling dat het gebruikelijk is dat een deel van het parkeren op eigen terrein wordt gerealiseerd. Deze	Nee

	onder hun huis/appartement. Wanneer zij dit niet doen of meerdere auto's bezitten zullen zij op openbaar gebied gaan parkeren.	parkeerplaatsen worden dus eigendom van degene die een dergelijke woning koopt. De parkeerbalans is inclusief de parkeerplaatsen in privé-eigendom en voldoet aan de parkeernormen. De vrees voor een parkeerexces is derhalve ongegrond.	
<b>19.</b>	<b>Reclamant 25</b>		
19a.	Reclamant is van mening dat plan B niet voldoet aan de vraagspecificatie m.b.t. de bebouwingsdichtheid en het verschuiven van bouwvlak 6.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
19b.	Met uitzondering van het in totaal maximaal te realiseren woningen heeft de ontwikkelaar geen beperkingen opgelegd gekregen m.b.t. waar en hoeveel er gebouwd moest worden. De projectleider gaf aan dat de tabel met minimum en maximum aantallen woningen indicatief is en dat die uit het bestemmingsplan gehaald moest worden.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
19c.	Maximum aantal woningen van 65 op Sluiseiland-Zuid wordt met 66% overschreden.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
19d.	Andere aanbieders hebben zich zo goed als zeker wel aan de tabel gehouden.	Zie de thematische beantwoording. In aanvulling daarop. Het gemeentebestuur heeft geen invloed op de interpretatie die een aanbieder aan een indicatieve tabel geeft.	Nee
19e.	Er heeft geen maximale participatie plaatsgevonden.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
19f.	Reclamant geeft zijn mening over het functioneren van de projectwethouder en de projectleider.	Los van het feit dat er onjuiste conclusies getrokken worden laten wij deze mening voor rekening van reclamant	Nee

19g.	Reclamant stelt voor om plan B te houden aan de betreffende tabel in het ontwerpbestemmingsplan.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
19h.	Participeren is niet hetzelfde als informeren.	Van dat onderscheid zijn wij ons bewust. Zie ook de thematische beantwoording.	Nee
19i.	Reclamant ontkent dat bewoners van de Merenborch per definitie tegen bebouwing van het Sluiseiland zijn en staft dit met het feit dat tijdens de koop van de woning is aangegeven dat er op het Sluiseiland gebouwd gaat worden. Nu wordt echter totaal aan de direct omwonenden voorbij gegaan en dat voelt niet goed, eigenlijk bedrogen.	De raad heeft hiervan kennis genomen.	Nee
19j.	Reclamant verzoekt het ontwerpbestemmingsplan niet-c.q. gewijzigd vast te stellen.	Van het verzoek is kennis genomen.	Nee
<b>20.</b>	<b>Reclamant 27</b>		
20a.	Het gepresenteerde plan wijkt totaal af van het plan dat ooit is voorgeschied.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
20b.	Waarom het grootste aantal huizen op zo'n kleine plek.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
20c.	Het wordt een massieve muur van huizen. Het is onacceptabel dat hiervoor toestemming wordt gegeven.	Deze mening wordt niet gedeeld door het expertteam. Zie ook de thematische beantwoording.	Nee
20d.	Dit zal een waardevermindering van een groot aantal huizen zijn.	Wanneer een individu schade ondervindt als gevolg van een planologische ontwikkeling dan kent de wet daar een compensatieregeling voor.	Nee
20e.	Waarom mogen de huizen zo hoog worden?	Zie de thematische beantwoording.	Nee
20f.	Ongenoegen over dit uit de hand gelopen plan wordt geuit.	Hiervan wordt kennisgenomen.	Nee



21.	Reclamanten 30, 33, 34		
21a.	Reclamant stelt vast dat de raad toch niet voor plan B gaat kiezen omdat de bebouingsdichtheid in strijd is met het ontwerpbestemmingsplan.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
22b.	Plan voldoet niet aan de door de raad vastgestelde plannen en beloften en reclamant vindt dat de raad beter daaraan kan vasthouden waardoor het unieke en bijzondere karakter van Sluiseiland behouden blijft en versterkt wordt.	Zie de thematische beantwoording.	Nee
22c.	Door het significante verschil tussen plan B en het ontwerpbestemmingsplan kan het ontwerpbestemmingsplan niet zodanig gewijzigd worden vastgesteld dat plan B daar wel in past.	Zie de thematische beantwoording. Aanvullend daarop. Er is sprake van een vermeend significant verschil. De thans voorgestelde wijzigingen c.q. aanpassingen zijn van een dermate geringe planologische betekenis dat daar geen formele bezwaren tegen bestaan.	Nee
22d.	Er zal sowieso op enkele onderdelen opnieuw onderzoek moeten worden verricht.	Dit is niet aan de orde. De onderzoeken zijn gebaseerd op de woonblokken en aantallen zoals deze op de ter inzage gelegde plankaart, die in tegenstelling tot de toelichting wel een formele status heeft, staan aangegeven.	Nee
22e.	Reclamant is van mening dat vasthouden aan het ontwerpbestemmingsplan betekent dat de overeenkomst met Smit's Bouwbedrijf opgezegd moet worden.	Deze situatie is niet aan de orde.	Nee
22f.	Reclamant is niet tegen bebouwing op Sluiseiland, maar de keuze voor plan B is onbegrijpelijk en onacceptabel.	Zie de thematische beantwoording.	Nee

22g.	Reclamant is van mening dat de communicatie veel beter had kunnen verlopen en verwijst daarbij naar het instellen van de klankbordgroep, de houding van de projectwethouder etc. waarbij geen goede verklaring en uitleg is gegeven.	Zie de thematische beantwoording.	Nee.
<b>22.</b>	<b>Stichting Buiten Gezond in Vianen.</b>		
22a.	De Stichting verneemt graag waarom de plaatsing van de zorgvoorziening op het Sluiseiland buiten beschouwing is gebleven.	Over de locatie van het zorglandgoed Bloemendaal heeft besluitvorming plaatsgevonden en daarmee is in de behoefte voorzien. Daardoor is er geen reden meer om dit op Sluiseiland te realiseren.	Nee
22b.	Onevenredige bijdrage aan provinciale taakstelling.	De taakstelling is vastgelegd in provinciaal beleid en regelgeving. Wij zijn bij het ontwerpen van bestemmingsplannen gehouden aan dat beleid en regelgeving.	Nee
22c.	Intensieve bebouwing. Het gekozen plan heeft niet de voorkeur van de inwoners en hun inbreng wordt voor maar 20% meegeteld	Zie de thematische beantwoording.	Nee
22d.	Luchtkwaliteit is niet gebaseerd op de aanbevelingen van de WHO en het GGD advies. De waarden zijn niet gemeten maar berekend. De beschikbare waarden uit 2016 en 2017 ontbreken. Verzocht wordt om metingen uit te voeren.	De uitgevoerde onderzoeken voldoen aan de daarvoor geldende wet- en regelgeving en komen ons niet onjuist of onzorgvuldig voor. Daarmee kunnen zij ten grondslag gelegd worden aan het bestemmingsplan.	Nee
22e.	Het vleermuisonderzoek is naar de mening van de Stichting te beperkt uitgevoerd en zij geeft in overweging een uitvoeriger onderzoek te doen.	In te toelichting op het bestemmingsplan wordt geconcludeerd, dat als aan de gestelde voorwaarden, zoals in het ecologisch onderzoek beschreven, wordt voldaan, er als gevolg van de ingreep geen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden. Deze	Nee

		conclusie komt ons niet onjuist of onzorgvuldig voor waardoor wij geen reden zien om uitvoeriger onderzoek te laten uitvoeren.	
22f.	De Stichting verzoekt om inzage in de verleende sloopvergunningen en de documenten die betrekking hebben op de toetsing aan de hand van de provinciale ladder voor duurzame verstedelijking.	Deze verzoeken zijn geen zienswijzen en zijn separaat behandeld.	Nee