

---

**RAADSBESLUIT:**

De raad van de gemeente Vianen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 13 september 2018;

gelet op de in de toelichting bij het bestemmingsplan genoemde beleidskaders;

**besluit:**

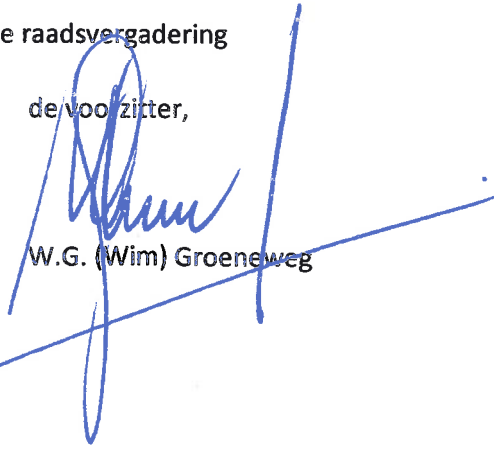
1. Kennis te nemen van het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder.
2. Over te gaan tot vaststelling van:
  - A. de nota beantwoording van zienswijzen;
  - B. het bestemmingsplan Sluiseiland (NL.IMRO.0620.bp0035).

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering  
van 8 oktober 2018,

de griffier

de voorzitter,

  
C.J. (Kees) Steehouwer

  
W.G. (Wim) Groeneweg

## RAADSVOORSTEL

Datum vergadering : 8 oktober 2018  
Agendapunt : 4.  
Portefeuillehouder : wethouder M.F.M. (Marcel) Verweij  
Ambtelijk primaat : team Ruimtelijke Ordening / Fysieke leefomgeving

---

### Onderwerp:

Bestemmingsplan Sluiseiland

---

### Voorstel:

1. Kennisnemen van het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder.
  2. Overgaan tot vaststelling van:
    - A. de nota beantwoording van zienswijzen;
    - B. het bestemmingsplan Sluiseiland (NL.IMRO.0620.bp0035).
- 

### Aan de gemeenteraad

#### Toelichting:

*Het raadsvoorstel "Bestemmingsplan Sluiseiland" is bij ordevoorstel aangehouden in de openbare raadsvergadering van dinsdag 25 september 2018 en verplaatst naar de extra openbare raadsvergadering van maandag 8 oktober 2018.*

#### 1. Inleiding

##### Aanleiding

Op 17 december 2013 heeft de gemeenteraad ingestemd met de ontwikkelstrategie (Laat de markt reageren op onze vraag) voor het Sluiseiland.

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. De herontwikkeling van Sluiseiland vervult hierin een rol.

Op 12 november 2015 heeft uw raad opdracht verleend tot het voorbereiden van de planologische wijziging en een grondexploitatie voor het gebied vastgesteld.

Om tot deze herontwikkeling te kunnen komen is in het voorjaar van 2015 een Expertteam geselecteerd om een vraagspecificatie voor de markt voor te bereiden. Op 9 februari 2016 heeft uw raad ingestemd met deze vraagspecificatie en is de vraag in de markt gezet.

Gelijktijdig is ter voorbereiding op de ontwikkeling een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld met een flexibel juridisch-planologisch kader. Dit heeft samen met de vraagspecificatie en het biedingenboek de basis gevormd voor marktpartijen om op stedenbouwkundig niveau de plannen voor Sluiseiland verder uit te werken.

Na een uitgebreide selectieprocedure bleven uiteindelijk 4 partijen over die uitgenodigd werden een gedegen en realistische propositie in te dienen. Deze proposities zijn, conform een door de aanbestedingswetgeving vereiste selectieprocedure, beoordeeld door een commissie van externe en interne deskundigen. Gelijktijdig zijn de inwoners van Vianen uitgenodigd om hun stem uit te brengen op de vier ingediende plannen. 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 hebben wij 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. Ter verantwoording van de uiteindelijke keuze is een uitgebreid verslag van deze selectieprocedure inclusief de toegekende scores gepubliceerd op de website [www.vianen.nl/bouwen-en-verbouwen/bouwprojecten/sluiseiland](http://www.vianen.nl/bouwen-en-verbouwen/bouwprojecten/sluiseiland). De informatie van deze website is ook als bijlage bijgevoegd: 'Website motivering invloed stemming'.

Op grond van de voorgeschreven selectieprocedure is plan B van Smit's bouwbedrijf uitgekozen om Sluiseiland te ontwikkelen. Deze partij heeft stedenbouwkundig bureau Rijnboutt ingeschakeld om het stedenbouwkundig plan op te stellen. Op basis daarvan is verdere invulling gegeven aan het juridisch-planologische kader. Dat wil zeggen dat de regeling uit het voorontwerpbestemmingsplan nader is gedetailleerd en fijn geslepen tot een ontwerpbestemmingplan dat aansluit op het stedenbouwkundig plan en dat een aantal flexibiliteitsbepalingen uit het voorontwerpbestemmingsplan, die nu niet meer aan de orde zijn, zijn komen te vervallen. Ook zijn de voor het bestemmingsplan vereiste onderzoeken geactualiseerd op grond van het definitieve stedenbouwkundig plan.

#### **Hogere waarden Wet geluidhinder**

Uit het bijbehorend akoestisch onderzoek blijkt dat het geluidsniveau op de gevels van woningen binnen het plangebied, vanwege het wegverkeer op de verkeersroute Aimé Bonnastraat - Korte Kerkstraat - Hagenweg en vanwege het gezoneerde industrieterrein De Biezen - De Hagen, hoger is dan de wettelijke voorkeurswaarden die genoemd zijn in de Wet geluidhinder. Voordat uw raad het bestemmingsplan kan vaststellen, moet ontheffing worden verleend van de voorkeursgrenswaarde. De Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid om, onder voorwaarden, ontheffing te verlenen van deze voorkeurswaarde.

## **Conclusie**

De voorbereidingen zijn afgerond, de voorgeschreven procedures zijn gevolgd, parallelle besluitvorming heeft plaatsgevonden, de ambtshalve aanpassingen zijn verwerkt zodat overgegaan kan worden tot vaststelling van de nota beantwoording zienswijzen en het bestemmingsplan. Na vaststelling zullen de aanpassingen als gevolg van de ingediende zienswijzen worden verwerkt.

## **2. Beleidskaders**

Korthedshalve wordt hier verwezen naar de toelichting op het bestemmingsplan. Hierin zijn in hoofdstuk 3 alle beleidskaders benoemd en wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan zich daartoe verhoudt.

## **3. Financiële gevolgen**

Voor Sluiseiland is een grondexploitatie opgesteld waarin de financiële gevolgen zijn opgenomen. Deze wordt jaarlijks geactualiseerd. De meest actuele grondexploitatie is op 10 juli 2018 door uw raad vastgesteld en voorziet in een positief eindresultaat.

## **4. Risicoparagraaf**

De indieners van zienswijzen kunnen tegen het besluit in beroep bij de Raad van State.

## **5. Inspraak en communicatie**

Indieners van zienswijzen worden schriftelijk geïnformeerd over het raadsbesluit. Het raadsbesluit wordt gepubliceerd, zes weken ter inzage gelegd en er wordt geattendeerd op de mogelijkheid om tegen het besluit in beroep te gaan bij de Raad van State.

**Vianen 13 september 2018**

Het college van burgemeester en wethouders van Vianen,  
de secretaris, de burgemeester,

  
F.C.P.E.A. (Francis) Jongmans, I.s.

  
W.G. (Wim) Groeneweg