

INLEIDING

Het bestemmingsplan voorziet in het veranderen van de overwegend agrarische bestemming in de bestemmingen "Woongebied", "Gemengd - Uit te werken", "Recreatie - Uit te werken" en "Verkeer" voor de realisatie van 1.500 woningen met bijbehorende voorzieningen.

Vanaf 23 oktober 2013 tot en met 3 december 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan "Hoef en Haag" ter visie gelegen. Een ieder 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 21 zienswijzen ontvangen. In het navolgende hoofdstuk is van elke zienswijze een beknopte samenvatting opgenomen en is een reactie hierop gegeven.

Door de Gasunie is aangegeven dat het plan door hen is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden - Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing komen zij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1 % letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen transportleiding valt, waarmee vast staat dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

In deze Nota van Antwoord zijn de ingediende zienswijzen over het milieueffectrapport, het bestemmingsplan en het exploitatieplan opgenomen. Waar nodig zijn de zienswijzen uitgesplitst in afzonderlijke hoofdpunten - samengevat en voorzien van een beantwoording door de gemeente. Indien de reactie betrekking heeft op het exploitatieplan dan is dit bij de samenvatting aangegeven.

Het raadsbesluit d.d. 11 maart 2014 heeft bij amendement geleid tot aanpassing van de bestemming 'Gemengd - Uit te werken' (artikel 6). Deze wijzigingen zijn beschreven en bekrachtigd in het vaststellingsbesluit d.d. 25 maart 2014.

Alle tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn daardoor ontvankelijk voor wat betreft het bestemmingsplan. Bij de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp exploitatieplan - in deze nota zienswijzen expliciet aangegeven - is bij de beantwoording eerst een beoordeling gegeven of de reclamanten ontvankelijk zijn.

BEANTWOORDING INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
1.	Reclamant 1		
1a.	<p>Reclamant verzet zich tegen de wijze waarop het ontwerp bestemmingsplan rondom de bedrijfsgebouwen van reclamant is ingetekend. Het bestemmingsplan regelt dat er woonhuizen gebouwd kunnen worden op de agrarische gronden van reclamant. Na realisatie van het bestemmingsplan blijft er voor het bedrijf van reclamant een erf en een tweetal weiltes over. Dit staat in geen verhouding tot wat een melkveehouderijbedrijf nodig heeft.</p> <p>In het ontwerpbestemmingsplan is vermeld dat er rekening wordt gehouden met een afstand van 100 meter tot het agrarisch bouwblok van reclamant. Opgemerkt wordt dat er wel sprake is van uitgeefbare kavels en woningbouw binnen de genoemde 100 meter. Volgens reclamant is het bestemmingsplan dus niet consequent.</p> <p>Tevens wordt opgemerkt dat reclamant nog in het bezit is van een milieuvergunning om varkens te houden. In het bestemmingsplan lijkt hier geen rekening mee gehouden te zijn.</p>	<p>Na volledige realisatie van het bestemmingsplan zal de exploitatie van een grondgebonden (melk)veehouderijbedrijf op deze plek inderdaad niet meer tot de mogelijkheden behoren. Deze situatie doet zich echter pas voor in een van de latere fasen van de planontwikkeling. Om in de tussentijd conflicterende situaties met de bedrijfsvoering te voorkomen is voorzien in een zogenaamde gebiedsaanduiding 'milieuzone - zones wet milieubeheer' (artikel 15.1). Binnen deze zone (100 meter vanaf de rand van het agrarische bouwvlak) mogen geen milieugevoelige functies worden opgericht. Hiervan kan worden afgeweken als binnen deze zone een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Veelal zal dit het geval zijn als de agrarische bedrijvigheid (waarbij een milieucontour van toepassing is) op de betreffende locatie is beëindigd of anderszins is aangetoond dat de bedrijvigheid geen negatieve invloed heeft op het genoemde woon- en leefklimaat.</p> <p>De gronden van reclamant rondom de bedrijfsgebouwen worden uiteindelijk noodzakelijk geacht voor realisatie van het bestemmingsplan en zullen via minnelijke weg of desnoods via onteigening worden verkregen. In het exploitatieplan is hiermee ook rekening gehouden.</p> <p>Herbestemming van de gronden binnen het agrarische bouwvlak is pas aan de orde in de latere fasen van de planontwikkeling voor Hoef en Haag (tot 1.800 woningen). In de tussentijd kan het agrarische bedrijf nog worden geëxploiteerd. Er is dus geen aanleiding om een eventuele herbestemming</p>	<p>Ja. Naar aanleiding van V-stacksberekening wordt grens van aanduiding 'milieuzone - zones wet milieubeheer' in westelijke richting aangepast.</p>

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
		<p>al in dit bestemmingsplan te regelen. De gronden van het agrarische bouwvlak liggen overigens ook buiten het plangebied.</p> <p>Gebleken is dat met betrekking tot de locatie Lekdijk 26a in het verleden inderdaad een milieuvergunning (destijds Hinderwetvergunning) is verleend voor o.a. het houden van 250 mestvarkens. Met het programma V-Stacks is een berekening uitgevoerd van de geurcontour die het houden van 250 mestvarkens in deze specifieke situatie met zich meebrengt. Hierbij is rekening gehouden met het feit dat de huidige bestemming een uitbreiding van de mestvarkenstak niet toelaat. De huidige bestemming laat een intensieve veehouderij namelijk in zijn geheel niet toe. Uit deze berekening is gebleken dat met de gebiedsaanduiding 'milieuzone - zones wet milieubeheer' nagenoeg voldoende afstand is gehouden. De aanduiding wordt aangepast naar aanleiding van de uitgevoerde berekening. Reclamant wordt dus door het bestemmingsplan niet gehinderd in de exploitatie van zijn agrarische bedrijf. Althans niet in verdergaande mate dan in de huidige situatie reeds het geval is. Voornoemde berekening met bijbehorende contouren is toegevoegd aan het milieuhinderonderzoek.</p>	
1b.	<p>Reclamant merkt op dat het agrarische gebruik als melkveehouderij op deze locatie niet meer mogelijk is als dichtbij huizen gebouwd worden en het land niet meer beschikbaar is voor zijn bedrijf. Reclamant is door dit bestemmingsplan verplicht zijn bedrijf op een andere locatie te vestigen.</p> <p>Uitgaande van een verplichte verplaatsing van het bedrijf van reclamant wordt een wijziging van de bestemming "Agrarisch" naar bijvoorbeeld 'wonen met opslag' voorgesteld.</p>	<p>Zoals bij de beantwoording onder 1a. reeds is opgemerkt komt deze problematiek aan de orde bij volwaardige realisatie van het bestemmingsplan in een van de latere fasen. Vooraleer deze fasen ontwikkeld kunnen worden zal een groot deel van de agrarische grond bij het bedrijf verworven dienen te worden. Gemeente en ontwikkelende partijen hebben in het verleden geprobeerd om door middel van minnelijke verwerving tot aankoop van de gronden van reclamant te komen. Een minnelijke verwerving van de benodigde gronden blijft het uitgangspunt, desnoods kan het instrument van onteigening ingezet</p>	Nee.

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
		<p>worden. Alle relevante waarde- en schadeaspecten komen daarbij aan de orde. Zo ook een eventuele noodzaak om de bedrijvigheid te verplaatsen. De planontwikkelaar neemt te zijner tijd contact op met reclamant om zo mogelijk op minnelijke wijze de gronden te verwerven.</p> <p>Een bestemmingswijziging zoals door reclamant voorgesteld is zoals bij 1a aangeven op dit moment niet aan de orde; de gronden vallen buiten het plangebied. Overigens wordt opgemerkt dat het geldende bestemmingsplan Buitengebied reeds voorziet in een wijzigingsbevoegdheid om agrarische bedrijven om te vormen naar de bestemming Wonen.</p>	
1c.	<p>Reclamant merkt op dat wanneer het ophogen van grond en het aanpassen van de waterafvoer en -toevoer wordt uitgevoerd voor de eerste bouwfases, het land, en dus de bedrijfsvoering van reclamant in gevaar komt. In het ontwerpbestemmingsplan is niet aangegeven op welke wijze de gronden van reclamant worden gevrijwaard van wateroverlast.</p>	<p>De waterstructuur van Hoef en Haag wordt samen met het Waterschap Rivierenland ontworpen, evenals de fasering en de daarbij behorende tijdelijke watermaatregelen. Hierbij wordt, samen met de gefaseerde ophoging van gronden, rekening gehouden met de mogelijke consequenties voor de directe omgeving.</p> <p>Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat wateroverlast optreedt. Hierbij wordt opgemerkt dat tussen de eerste planfasen en de gronden van reclamant de Hoevensloot - een hoofdwatgang met beheerspeil - is gelegen.</p>	Nee.
1d.	<p>[EXPLOITATIEPLAN]</p> <p>Reclamant bestrijdt de wijze waarop de gehanteerde grondprijs in het exploitatieplan tot stand is gekomen. Reclamant merkt op dat de gemeente en projectontwikkelaars in een eerder stadium in gesprek zijn geweest over aankoop van de grond voor een aanzienlijk hoger bedrag dan nu gehanteerd in het exploitatieplan.</p>	<p>De gemeente is gehouden om de inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplan te ramen op basis van een taxatie door een onafhankelijke taxateur. In het taxatierapport (bijlage 14 van het exploitatieplan) is gemotiveerd op grond waarvan de taxateur tot zijn waardering is gekomen. Reclamant stelt daar geen deskundigenrapport tegenover, waaruit zou blijken dat de door de gemeente gehanteerde uitgangspunten voor raming van de inbrengwaarde niet juist zou zijn.</p>	Nee.

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
1e.	[EXPLOITATIEPLAN] Reclamant merkt op dat de in het exploitatieplan genoemde bedragen voor ophogen, aanvoeren van zand en grond, maken van waterpartijen, zijn gebaseerd op prijzen die momenteel in de markt niet gangbaar zijn. Tevens wordt opgemerkt dat de genoemde kosten erg subjectief kunnen worden vastgesteld. Reclamant is van mening dat partijen naar een positief resultaat kunnen toerekenen; onder andere ten koste van de inbrenger van grond.	Reclamant onderbouwt zijn stelling niet. Er wordt niet aangegeven hoe de ramingen anders zouden moeten luiden. Anders dan reclamant stelt is de gemeente de overtuiging toegedaan dat de raming van de kosten van grondwerk marktconform is. De systematiek van de wet voorziet er in dat het exploitatieplan (minimaal) jaarlijks wordt geactualiseerd door middel van een herziening die door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Actuele inzichten ten aanzien van het plan en de kostenramingen worden in de bedoelde herziening betrokken.	Nee.
1f.	[EXPLOITATIEPLAN] Reclamant merkt op dat in het exploitatieplan wel rekening is gehouden met het afkopen van geurcirkels, maar niet met de kosten voor verplaatsing van het bedrijf van reclamant. Naar de mening van reclamant is dit reden om het ontwerp van het bestemmingsplan en het exploitatieplan aan te passen op basis van deze uitgangspunten.	In het exploitatieplan is naast de kosten voor het eventueel reduceren van milieucirkels - waardoor het bestemmingsplan ook daadwerkelijk kan worden ontwikkeld - rekening gehouden met de aankoop van de voor het plan benodigde gronden van reclamant. Op dit moment is niet zeker of er te zijner tijd (nog) aanleiding bestaat tot bedrijfsverplaatsing, laat staan of er dan na vergoeding van de grondwaarde nog schade aan de orde zijn die voor vergoeding in aanmerking komen. Vooralsnog is hiermee dus geen rekening gehouden. Voor de goede orde zij daarbij opgemerkt dat het wettelijk niet toegestaan is met onteigeningsvergoedingen rekening te houden zolang niet vaststaat dat een onteigening aan de orde is. Minnelijk overleg blijft het uitgangspunt. Daarnaast staat de wet er uiteraard voor in dat schade als gevolg van het moeten verkopen van gronden worden vergoed.	Nee.
2.	Reclamant 2		
2a.	Reclamant maakt bezwaar tegen de opgenomen aanduiding 'milieuzone - zones Wet milieubeheer' op een deel van zijn gronden. In het milieuhinderonderzoek wordt het Activiteitenbesluit als maatgevend beschouwd voor de manege ten opzichte van gevoelige bestemmingen.	Het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer) stelt algemene regels aan bedrijven. In het Activiteitenbesluit wordt onderscheid gemaakt in drie verschillende typen bedrijven c.q. inrichtingen, namelijk type A, B en C. Een manege valt onder	Ja, de milieuhindercontour wordt opgenomen in het milieuhinderonderzoek (bijlage bij de toelichting).

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
	<p>Reclamant is van mening dat vanuit een goede ruimtelijke ordening uitgegaan moet worden van een afstand van 50 meter van de manege tot gevoelige bestemmingen, zoals deze worden genoemd in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Volgens reclamant is niet goed onderbouwd waarom aangesloten moet worden bij het Activiteitenbesluit. Bovendien is niet duidelijk van waar de afstand exact is gemeten. Verzocht wordt een verduidelijkende kaart op te nemen.</p>	<p>het Activiteitenbesluit (type C) en moet dus aan de regels voldoen die in het Activiteitenbesluit staan (o.a. voor het aspect geur). Op basis van het Activiteitenbesluit heeft een manege een geurcontour van 100 meter, te meten vanaf het bouwvlak waar de stallen zijn toegestaan.</p> <p>In het milieuhinderonderzoek wordt een figuur opgenomen waarop deze 100 meter contour is aangegeven.</p>	
2b.	<p>[EXPLOITATIEPLAN]</p> <p>Reclamant is van mening dat, gelet op het gestelde onder 2a, een groter deel van het perceel van reclamant tot uitgifbare gronden moet worden gerekend.</p> <p>Volgens reclamant is het ontwerp exploitatieplan op het punt van de wens van gemeente om gronden met de aanduiding openbare ruimte te verwerven, tegenstrijdig. Op bladzijde 46 van het exploitatieplan is namelijk aangegeven dat de gemeente het voornemen heeft om in ieder geval alle gronden binnen het exploitatiegebied die <u>niet</u> behoren tot de uitgifbare gronden te verwerven. Reclamant merkt op dat de verwervingskaart in overeenstemming dient te worden gebracht met de tekst van het exploitatieplan.</p>	<p>Reclamant veronderstelt dat het uitgifbare deel van zijn perceel groter wordt, omdat de minimaal in acht te nemen afstand tot de manege 50 meter zou moeten bedragen, in plaats van de nu gehanteerde 100 meter.</p> <p>De door reclamant veronderstelde tegenstrijdigheid tussen de tekst op blz. 46 van het exploitatieplan en de verwervingskaart (bijlage 7) bestaat niet. Door toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten heeft de gemeenteraad op 24 januari 2012 reeds aangegeven alle gronden in het plangebied te willen verwerven. Lukt dat niet, bijvoorbeeld omdat een eigenaar opteert voor zelfrealisatie, dan zal de gemeente trachten met de zelfrealisator overeenstemming te bereiken over de overdracht van het openbaar gebied.</p> <p>Overigens biedt het exploitatieplan op zichzelf gezien geen grondslag voor het verwerven van gronden.</p>	Nee.
2c.	<p>[EXPLOITATIEPLAN]</p> <p>Volgens reclamant blijkt uit het exploitatieplan dat op het perceel van reclamant tien woningen in de sociale sector en tien woningen in de vrije sector worden gebouwd op een oppervlakte van 3.238 m². In de specificatie exploitatiebijdrage wordt echter slechts uitgegaan van 2.451 m² uitgifbaar terrein. Volgens reclamant is het percentage</p>	<p>Het uitgifbare deel van de gronden van reclamant is afhankelijk van de door de gemeenteraad in de toekomst vast te stellen herziening van het exploitatieplan. De gemeenteraad bepaalt wat moet worden verstaan onder goede ruimtelijke ordening en zal in de bedoelde herziening nader gedetailleerd en definitief aangeven op welke wijze het gebied wordt ingericht.</p>	Nee.

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
	uitgeefbare gronden van zijn perceel beduidend lager dan van het totale exploitatiegebied. Reclamant verzoekt het percentage uitgeefbare gronden van zijn perceel in ieder geval in overeenstemming te brengen met het gemiddelde percentage uitgeefbare gronden in het exploitatiegebied.	De nu gehanteerde percentages uitgeefbaar zijn gebaseerd op een proeve van inrichting (bijlage 22 van het exploitatieplan). Deze proeve geeft een indicatie van een mogelijke invulling van het gebied als geheel. Dit brengt met zich mee dat er verschillen kunnen ontstaan op het niveau van de afzonderlijke percelen. Om deze reden wijkt het percentage uitgeefbaar terrein op de gronden van reclamant af van het percentage uitgeefbare grond gezien over het gehele gebied. De definitieve invulling vindt fasegewijs plaats aan de hand van een inrichtingsplan in combinatie met herziening van het exploitatieplan.	
3.	Reclamant 3		
3a.	Reclamant merkt op dat het uitzicht, dat is beloofd tijdens de aankoop van hun woning in april 2008, niet meer gerealiseerd kan worden. Dit uitzicht zou zijn beloofd door medewerkers van de gemeente.	Een belofte op vrij uitzicht door medewerkers van de gemeente ligt redelijkerwijs niet in de rede, omdat met het besluit tot vaststelling van de gemeentelijke structuurvisie van 28 april 2005 de ontwikkeling van Hoef en Haag reeds is vastgelegd en algemeen bekend gemaakt. Ten tijde van de aankoop van een woning op de locatie De Poort (2008) had een aspirant-koper redelijkerwijs van deze ontwikkeling op de hoogte kunnen zijn. Dit voornemen om de locatie Hoef en Haag te bebouwen is overgenomen in het navolgende beleid. In de structuurvisie Vianen, vastgesteld 12 december 2012, is de locatie als woningbouwlocatie opgenomen, maar ook de provinciale structuurvisie en de provinciale verordening maken melding van een uitbreidingslocatie aan de noordwestzijde van Hagestein. Voorliggend bestemmingsplan geeft invulling aan zowel het gemeentelijke, als het provinciale ruimtelijke beleid.	Nee.
3b.	Reclamant merkt op dat, als gevolg van de aanstaande bouw van 1.800 woningen, er in de periode tot aan 2030 continu sprake zal zijn van	Bouwwerkzaamheden en bouwverkeer zijn een gevolg van planontwikkeling en behoren tot het normaal maatschappelijk risico.	Nee.

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
	<p>bouwwerkzaamheden. Het woongenot van reclamant wordt dusdanig verstoord daardoor, dat er niet meer over een genot te spreken valt.</p>	<p>Opgemerkt wordt dat bouwwerkzaamheden niet continu in de directe omgeving van reclamant plaatsvinden.</p> <p>Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 1.500 woningen mogelijk over een periode van tien jaar.</p>	
3c.	<p>Reclamant merkt op dat het bouwverkeer voor een periode van vijftien jaar door een kleine tunnel moet gaan rijden, waardoor er gevaarlijke verkeerssituaties gaan ontstaan, met name voor het fietsverkeer.</p>	<p>Door reclamant wordt niet gemotiveerd waarom bouwverkeer voor Hoef en Haag tot verkeersonveilige situaties zal leiden. De door reclamant bedoelde tunnel wordt al jaren gebruikt en is geschikt voor alle verkeersdeelnemers inclusief vrachtverkeer van en naar Hagestein en bedrijventerrein Gaasperwaard I zonder dat dit tot onveilige situaties heeft geleid. Het bouwverkeer leidt niet tot een structurele toename van de verkeersbewegingen en is evenmin een bijzondere categorie weggebruikers waarvoor speciale voorzieningen getroffen moeten worden. Op voorhand kan niet worden ingezien dat door de niet-structurele toename van deze categorie weggebruikers per definitie gevaarlijke verkeerssituaties ontstaan.</p>	Nee.
3d.	<p>Reclamant merkt op dat er altijd is gesproken over een groene buffer van 300 meter tussen de bebouwing van Hagestein en de niet te bouwen wijk Hoef en Haag. Zoals de plannen nu liggen zou dat ook op andere manieren kunnen worden ingevuld. Dit is voor reclamant onacceptabel vanwege het feit dat de woning is aangeschaft met de toezegging dat de 300 meter niet bebouwd zou gaan worden.</p>	<p>Voor de gronden van het kasteelterrein, direct grenzend aan Hagestein, geldt een uit te werken bestemming Gemengd. Op dit moment is nog niet exact duidelijk welke invulling dit gebied krijgt. De door reclamant bedoelde groene buffer is genoemd in de structuurvisie. De wijze van invulling vindt plaats in de uitwerking. In de uitwerkingsregels staat een relatief beperkt programma gepland op het kasteelterrein. Hiermee is een garantie opgenomen dat het kasteelterrein niet volledig bebouwd kan worden.</p> <p>Het uitwerkingsplan doorloopt de voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht. Voor een uitwerkingsplan is separate rechtsbescherming geregeld.</p>	Nee.

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
3e.	Reclamant merkt op dat als er gebouwd gaat worden in deze polder en er komen wegen e.d. bij, dat er een grote kans is dat het hemelwater meer problemen gaat krijgen om weg te stromen waardoor er mogelijk een stijging van het grondwaterniveau gaat komen. Reclamant vreest dat de kruipruimte onder de woning onder water komt te staan.	De waterstructuur voor Hoef en Haag wordt in nauwe samenwerking met het Waterschap Rivierenland ontwikkeld. Bij het bepalen van de waterstructuur en de waterberging wordt rekening gehouden met de toename aan verharding door wegen en bebouwing. Ook de gedeeltelijke ophoging van het plangebied maakt hier onderdeel van uit. Het uiteindelijke watersysteem in Hoef en Haag zorgt ervoor dat de omgeving niet te maken krijgt met wateroverlast.	Nee.
3f.	Reclamant heeft woning gekocht in een autoluwe omgeving. In de plannen van Hoef en Haag staat volgens reclamant getekend dat er via hun wijk een ontsluiting gaat komen richting de nieuwe wijk waardoor er veel doorkomend verkeer gaat komen.	De ontsluiting van autoverkeer van Hoef en Haag is voorzien aan de nieuw aan te leggen Berchmansweg. Deze weg verbindt de Hoefslag/Lange Dreef met de op- en afrit van de A27. Hoef en Haag wordt ontsloten op twee hoofdontsluitingen (door middel van rotondes) op de Berchmansweg. Er is geen ontsluiting voor het autoverkeer gepland in de omgeving van De Poort. Waarschijnlijk is door reclamant de mogelijk geplande langzaamverkeerverbinding aangezien als een volwaardige verkeersontsluiting.	Nee.
3g.	Reclamant merkt op dat genot/privacy door het verdwijnen van vrij uitzicht verstoord gaat worden.	Dat het verdwijnen van vrij uitzicht door reclamant als storend wordt ervaren, kan worden begrepen. Dit is een subjectieve beleving. Overigens wordt opgemerkt dat de afstand van de bestemming Woongebied op minstens 350 meter afstand van de woning van reclamant ligt, dit wordt aanvaardbaar geacht. In algemene zin bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht in Nederland.	Nee.
3h.	Reclamant merkt op dat altijd is aangegeven dat eerst in binnengebied gebouwd gaat worden en dan pas in buitengebied. Nu deze wijk naar voren geschoven wordt, lijkt het erop dat er van deze regel afgeweken gaat worden omdat er in het binnengebied nog diverse locaties onbebouwd zijn.	Algemene regel is inderdaad dat indien mogelijk eerst binnenstedelijke locaties worden benut alvorens uit te breiden in het buitengebied. De woningbehoefte in de provincie Utrecht is echter dermate groot dat hierin niet met alleen binnenstedelijke locaties kan worden voorzien. Daarnaast voorziet Hoef en Haag in een dorps woonmilieu, wat op binnenstedelijke	Nee.

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
		locaties moeilijk te realiseren is. Zie verder de beantwoording onder 4a.	
3g.	Reclamant vraagt zich af of op dit moment wel behoefte is aan 1.800 woningen, aangezien er op dit moment circa 210 woningen te koop staan in de gemeente. Dit mede door het besluit om voornamelijk koopwoningen te bouwen en er weinig ruimte is voor sociale huurwoningen en seniorenwoningen.	Een bestemmingsplan strekt zich uit over een periode van tien jaar. Het feit dat op dit moment de marktsituatie minder gunstig is neemt niet weg dat deze zich op termijn kan verbeteren. In Hoef en Haag worden 30 % sociale huur/sociale koopwoningen gerealiseerd conform gemeentelijk beleid. Het aantal woningen van 210 woningen dat door reclamant wordt aangehaald, is gering gelet op de marktvrage. Dit kan nooit de behoefte opvangen die in de toekomst is voorzien.	Nee.
4.	Reclamant 4		
4a.	<i>Duurzame verstedelijkingsladder</i> Provincie merkt op dat in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de toets aan de duurzame verstedelijkingsladder grotendeels is ingevuld en dat uiterlijk in het vast te stellen bestemmingsplan deze definitief zal worden voorgelegd. De provincie verzoekt om een aanvulling van de toets zoals die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Deze aanvulling dient met name in te gaan op de regionale behoefte aan woningbouw (stap 1) en de vraag of een deel is op te vangen in bestaand stedelijk gebied (stap 2).	Naar aanleiding van de reactie van de provincie is een nadere motivering ten aanzien van de duurzame verstedelijkingsladder opgesteld. Deze is als bijlage bij deze Nota van antwoord gevoegd (zie bijlage 2). Hierin is aangegeven voor welke doelgroepen de woningen in Hoef en Haag voorzien zijn en wordt nader gemotiveerd welke behoefte er vanuit deze groepen voorzien is. De provincie heeft aangegeven dat met de nadere motivering de toets aan de duurzame verstedelijkingsladder volledig is doorlopen.	Ja. De toelichting van het bestemmingsplan is op basis van de beantwoording in bijlage 2 aangevuld.
4b.	<i>Waterveiligheid</i> Provincie merkt op dat de ambities voor waterveiligheid lager zijn dan zij wenselijk achten. In de toelichting en bijlage zijn ambities opgenomen, maar die krijgen geen inhoud omdat maatregelen niet worden genomen (significante verhoging maaiveld) of omdat ze niet zijn vastgelegd in de regels. Verzocht wordt in de water(veiligheids)paragraaf aan te geven	In het kader van de proeftuinensessie is het principe van de meerlaagse veiligheid nadrukkelijk aan de orde geweest. Geconstateerd is dat door de eerste laag - Lekdijk op orde - de kans op overstroming zeer gering is. De norm is de waterstand die 1x per 2000 jaar optreedt. De tweede laag betreft 'stel dat het toch gebeurt'. Uit de analyse van de gevolgen van een overstroming bleek tijdens de proeftuinensessie dat ook een beperkte	Nee.

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
	<p>welke maatregelen uit de bijlage worden overgenomen.</p> <p>Provincie merkt op dat het ringdijkje, dat in het voorontwerp bestemmingsplan stond, niet meer is opgenomen.</p> <p>Ook staat vermeld dat "<i>voor het hele plangebied een volledige ophoging van 2 à 3 meter om overstroming uit te sluiten niet realiseerbaar is</i>". Een 2 tot 2,5 meter maaiveld/vloerpeilverhoging zou mogelijk wel realiseerbaar kunnen zijn. Aangeboden wordt van provinciezijde met nieuwe overstromingsscenario's nadere informatie te genereren omtrent de gewenste maaiveldverhoging.</p> <p>Evenals voor de maximale hoogte is een minimale hoogte vast te leggen in de regels. Vitale objecten (zoals verdeelstationnetjes elektra) en infrastructuur; waardevolle, risicovolle objecten; 24u-bedrijven en gebouwen met beperkt zelfredzamen staan niet expliciet genoeg benoemd. Tenminste hiervoor zou moeten gelden dat de kwetsbare delen een minimale vereiste bouwhoogte hebben.</p> <p>Provincie verzoekt om een nadere toelichting en aanscherping van de ambities voor wat betreft de waterveiligheid, waar mogelijk in de planregels.</p>	<p>overstroming al dermate grote schade tot gevolg heeft, dat het niet wenselijk is om bewoners bij dreigende dijkdoorbraak in het gebied te laten. De eerste stap binnen deze laag is daarom evacuatie, hetgeen ook goed mogelijk is.</p> <p>Verdere maatregelen in de tweede laag betreffen dan vooral het voorkomen van schade aan bebouwing en dergelijke en zorgen dat het gebied zo snel mogelijk weer in gebruik kan worden genomen.</p> <p>De toepassing van een ringdijk rondom Hoef en Haag dan wel bij het integraal ophogen van het gebied heeft bij dijkdoorbraak grote negatieve gevolgen voor de omgeving. Instromend water komt daardoor in een smalle trechter tussen de A27 en Hoef en Haag terecht, waardoor het veel langer een verwoestende kracht houdt dan wanneer het kan uitwaaiëren.</p> <p>Bij de toepassing van een ringdijk is er ook een grote kans dat deze ook bezwijkt, waardoor niet-geëvacueerde inwoners alsnog bedreigd worden door het water. Direct na een overstroming moet er ook vanuit worden gegaan dat in de regio geen nutsvoorzieningen (drinkwater, riool, gas, elektriciteit) meer beschikbaar zijn. De risico's voor de volksgezondheid zijn voor niet-geëvacueerde inwoners in de dagen na de dijkdoorbraak dus zeer groot. De Veiligheidsregio Utrecht deelt dit standpunt.</p> <p>Tenslotte geldt dat met name een ringdijk ook in de normale situatie nadelen heeft, zoals de wijze waarop het hemelwater wordt afgevoerd en de status / beheer die de dijk moet krijgen.</p> <p>Om meer inzicht te krijgen in de snelheid en hoogte bij een eventuele overstroming zijn aanvullende overstromingsberekeningen uitgevoerd. De resultaten hiervan worden in de nadere planuitwerking betrokken.</p> <p>Gezien de noodzaak van evacuatie bij een dreigende dijkdoorbraak, wordt</p>	

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
		<p>geen noodzaak gezien om een minimale hoogte voor alle gebouwen vast te leggen in de planregels.</p> <p>Wat betreft het waterveilig maken van de kwetsbare delen van vitale objecten is veelal maatwerk vereist en is een generieke oplossing zoals bijvoorbeeld een minimale vereiste bouwhoogte in niet alle gevallen toepasbaar en/of effectief. Ten aanzien van de waterveiligheid zijn procedureafspraken gemaakt met het waterschap. In aanvulling hierop zal tevens in overleg getreden worden met Stedin en andere partijen die betrokken zijn bij de vitale objecten om te bepalen welke maatregelen hier ten behoeve van de waterveiligheid gewenst en mogelijk zijn.</p> <p>Wat betreft het waterveilig maken van de kwetsbare delen van vitale objecten heeft de initiatiefnemer de inspanningsverplichting te onderzoeken of het hanteren van een minimaal vereiste bouwhoogte van vitale objecten toepasbaar is en/of welke andere maatregelen genomen moeten worden ten behoeve van de waterveiligheid. Hierbij zal afstemming gezocht worden met (onder andere) de nutsbedrijven (zoals Stedin).</p>	
5.	Reclamant 5		
5a.	<p>Reclamant merkt op dat ze op het laatste moment kennis hebben kunnen nemen van het plan. Het aangetekend schrijven was niet correct geadresseerd. Reclamant is mede-eigenaar van de woning Hoevenweg 8 en Lok's Recreatiecentrum.</p>	<p>De Stichting Recreatiecentrum Everstein is eigenaar van de gronden van de recreatieplas en omliggende gronden. In het kader van het bestemmingsplan/ exploitatieplan worden uitsluitend de eigenaren van de gronden aangeschreven. De eigenaar van de gronden is tijdig op de hoogte gebracht middels een persoonlijk schrijven. Het is aan de eigenaar om de pachters danwel exploitanten van dit schrijven/ voornemen in kennis te stellen.</p> <p>Hiernaast is eenieder via de openbare kennisgeving op de hoogte gesteld</p>	Nee.

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
		<p>van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan en bijbehorende stukken, die vervolgens gedurende zes weken ter inzage hebben gelegen.</p> <p>De woning Hoevenweg 8 is een zelfstandig eigendom en valt buiten het plangebied, derhalve dat de eigenaren hiervan niet aangeschreven zijn.</p>	
5b.	<p>Reclamant kan zich niet vinden in de bestemming "Recreatie - Uit te werken" voor het perceel Hagestein F 309, kad. bekend C 309. Reclamant maakt bezwaar tegen de mogelijkheid om op deze gronden een dagrecreatievoorziening met kleinschalige horecavoorziening toe te staan met daarnaast de aanleg van groen-, parkeer- en speelvoorzieningen. Reclamant maakt bezwaar als het in de toekomst mogelijk moet worden om op deze gronden gebruik te maken van de recreatieplas. Dit alleenrecht is in gebruik van de exploitant van het recreatiecentrum Everstein.</p> <p>Naar de mening van reclamant heeft het geen zin om 'visuele en functionele verbindingen' aan te leggen, als de toekomstige bewoners van Hoef en Haag er geen gebruik van kunnen maken. Aan de recreatieplas zijn immers al mogelijkheden voor dagrecreatie inclusief een horecagelegenheid.</p>	<p>Met het plan Hoef en Haag bestaat het voornemen om de wijk visueel en functioneel in relatie te brengen met de plas Everstein, immers dit is in potentie één van de aantrekkelijke kwaliteiten in de omgeving van het toekomstige woongebied. In de ruimtelijke structuur van de wijk kan vanaf het dorpshart van Hoef en Haag een korte en directe verbinding worden gemaakt met de Plas Everstein waardoor de plas onderdeel kan worden van de recreatieve structuur van de wijk. Op dit moment is nog niet duidelijk op welke wijze dit concreet vormgegeven kan/gaat worden, maar gedacht wordt aan een recreatieve bestemming/functie.</p> <p>Dit is ook de reden om de betreffende gronden niet van een directe bestemming te voorzien, maar van een zogenaamde uit te werken bestemming. Voordat de bestemming van deze gronden geëffectueerd wordt, wordt te zijner tijd een ontwerpuitwerkingsplan opgesteld. Dit uitwerkingsplan doorloopt de voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure biedt reclamant te zijner tijd opnieuw mogelijkheden zijn/haar zienswijzen/bezwaren naar voren te brengen. De gegeven bestemming zegt overigens niets over degene die de gronden kan/gaat exploiteren.</p> <p>Er wordt geen aanleiding gezien het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.</p>	Nee.
5c.	<p>[EXPLOITATIEPLAN]</p> <p>Reclamant merkt op dat in het exploitatieplan (blz. 46) staat dat de</p>	<p>De reden om deze gronden op te nemen in het exploitatieplan is gelegen in het feit dat de nieuwe – nog uit te werken – bestemming Recreatie de</p>	Nee.

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
	<p>gemeente voornemens is binnen het exploitatiegebied de gronden te verwerven die niet behoren tot het deelgebied 'uitgeefbaar terrein'. Reclamant maakt hieruit op dat gemeente eigenaar wil worden van de grond van reclamant en deze zelf wil exploiteren.</p> <p>Reclamant wil de betreffende grond niet verkopen, maar wel meedenken om de plas zichtbaar te maken voor passerend voet- en fietsverkeer. Ook wil reclamant meedenken of er op een ander plaats in het gebied de mogelijkheid bestaat voor een kleinschalige horecavoorziening met uitzicht op de plas welke door reclamant kan worden geëxploiteerd.</p>	<p>mogelijkheid openhoudt dat er zogenaamde aangewezen bouwplannen worden gerealiseerd. In dat geval is kostenverhaal verplicht. Dit exploitatieplan heeft ten aanzien van deze eigendommen uitsluitend het doel om een juridische basis te leggen voor kostenverhaal. Er is niet beoogd op enigerlei wijze verandering aan te brengen in de beheersvorm van de Plas van Everstein; daarvoor is het exploitatieplan niet het geëigende instrument.</p> <p>Momenteel is over de planvorming nog niet veel meer te melden, dan dat de betreffende eigendommen een rol zouden kunnen vervullen in het maken van een verbinding tussen het nieuwe Centrum van Hoef en Haag en de Plas van Everstein. De gemeente zou graag de komende tijd met reclamant en andere betrokkenen in overleg treden om te bezien op welke wijze dit doel gerealiseerd kan worden.</p> <p>Overigens biedt het exploitatieplan op zichzelf bezien geen grondslag voor het verwerven van gronden.</p>	
5d.	<p>Reclamant merkt op dat de gemeente reeds meerdere gronden aan de plas in bezit heeft en op deze gronden de visuele zichtlijnen aan kan leggen.</p>	<p>Het is juist dat een deel van de gronden met de uit te werken bestemming Recreatie gemeentelijk grondgebied betreft, maar dit is maar een klein deel van de uit te werken bestemming. Voor het realiseren van goede recreatieve verbindingen tussen Hoef en Haag en de recreatieplas is ook medewerking van de uitbaters van de plas wenselijk.</p>	Nee.
5e.	<p>Reclamant schat in dat het recreatiebedrijf van reclamant planschade gaat ondervinden van Hoef en Haag. De nieuwe bewoners van Hoef en Haag kunnen namelijk gaan klagen over het recreatiebedrijf in de nabijheid met hoge bezoekersaantallen in de zomerperiode.</p> <p>Hierbij merkt reclamant op dat forse schade wordt geleden als een deel van de plas en de oever een openbaar karakter krijgt (: lees een recreatieve bestemming).</p>	<p>De nieuwe bewoners van Hoef en Haag zullen de aanwezigheid van het recreatiebedrijf als een gegeven moeten beschouwen. Zolang er geen sprake is van onevenredige overlast zijn eventuele klachten van de nieuwe bewoners ongegrond. Onevenredige overlast is ook in de huidige situatie niet toelaatbaar.</p> <p>Opgemerkt wordt dat de Wro een schaderegeling kent wanneer als gevolg</p>	Nee.

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
		<p>van een planologische wijziging schade ontstaat. Gedupeerden kunnen tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van de planologische wijziging, in dit geval het bestemmingsplan, een beroep doen op deze regeling (Afdeling 6.1 Wro). Bij een uitwerkingsplan is dit gekoppeld aan de vaststelling van het uitwerkingsplan.</p> <p>Hoewel dit uiteraard ter beoordeling van een onafhankelijk planschadecommissie staat, wordt opgemerkt dat het plan voor een recreatiebedrijf ook kansen en voordelen met zich mee kan brengen die bij een beoordeling van planschade dienen te worden meegewogen.</p>	
5f.	<p>[EXPLOITATIEPLAN]</p> <p>In bijlage 5 van het exploitatieplan wordt aangegeven dat sprake is van een anterieure overeenkomst, maar bij reclamant is niets bekend over een overeenkomst.</p>	<p>Er is sprake van een fout in bijlage 5. Deze fout wordt hersteld.</p>	<p>Ja. In bijlage 5 de arcering "anterieure overeenkomst" voor de eigendommen 11.2 en 15 verwijderen.</p>
5g.	<p>Reclamant merkt op dat in de watervisie staat dat de plas Everstein in de toekomst kan worden benut om het oppervlaktewater in Hoef en Haag van schoon en zoet water te voorzien en dat de plas bij overvloedige regenval ingezet kan worden als 'noodberging'. Reclamant wijst erop dat de plas wordt gepacht en dat de gemeente niet zonder toestemming hierover kan beslissen.</p> <p>In dat kader wijst reclamant erop dat hierover pas kan worden gesproken als voldoende onderzoek is gedaan naar de wijze van verbinden van het oppervlaktewater van Hoef en Haag en de recreatieplas en naar de consequenties voor het gebruik van de recreatieplas als 'noodberging'. In de zienswijze noemt reclamant verschillende aandachtspunten.</p>	<p>In de watervisie, zoals opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan, staan kansen/opties over de toekomstige waterstructuur. Wellicht is niet duidelijk verwoord dat dit niet allemaal concrete mogelijkheden zijn. Een deel van de opties is niet aan de orde of deels achterhaald of wordt nooit gerealiseerd. Het gebruiken van de recreatieplas als noodberging is bijvoorbeeld geen optie en is dat ook nooit geweest. Mede gelet op de hoge kwaliteit die het water van de recreatieplas momenteel heeft, zoals reclamant terecht opmerkt. Deze optie wordt verwijderd uit de watervisie. Indien het voornemen bestaat om in de toekomstige waterstructuur van Hoef en Haag op wat voor manier aan de recreatieplas te koppelen, dan wordt een dergelijke oplossing niet eerder gemaakt dan nadat met alle betrokken partijen duidelijke afspraken zijn gemaakt.</p>	<p>Ja. De Watervisie wordt op onderdelen aangepast.</p>

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
6.	Reclamant 6		
6a.	Reclamant merkt op dat ze op het laatste moment kennis hebben kunnen nemen van het plan. Het aangetekend schrijven was niet correct geadresseerd. Reclamant zijn vruchtgebruiker/ eigenaren van woning Hoevenweg 8.	De Stichting Recreatiecentrum Everstein is eigenaar van de gronden van de recreatieplas en omliggende gronden. In het kader van het bestemmingsplan/ exploitatieplan worden uitsluitend de eigenaren van de gronden aangeschreven. De eigenaar van de gronden is tijdig op de hoogte gebracht middels een persoonlijk schrijven. Het is aan de eigenaar om de pachters danwel exploitanten van dit schrijven/ voornemen in kennis te stellen. De woning Hoevenweg 8 is een zelfstandig eigendom en valt buiten het plangebied, derhalve zijn de eigenaren niet aangeschreven. Hiernaast is eenieder via de openbare kennisgeving d.d. 22 oktober 2013 op de hoogte gesteld van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan en bijbehorende stukken, die vervolgens gedurende zes weken ter inzage hebben gelegen.	Nee.
6b.	Reclamant kan zich niet vinden in de bestemming "Recreatie - Uit te werken" voor het perceel Hagestein F 309, kad. bekend C 309. Deze locatie is nog geen 50 meter af van het woonhuis Hoevenweg 8. Reclamant wil geen voorziening waar intensief gebruik van gemaakt gaat worden, mede gelet op veel ruimtelijk relevante aspecten (verkeer, milieu en beheer/toezicht).	Met het plan Hoef en Haag bestaat het voornemen om de wijk visueel en functioneel in relatie te brengen met de plas Everstein. Op dit moment is nog onvoldoende duidelijk op welke wijze dit exact voorgegeven kan/gaat worden, maar gedacht wordt aan meer recreatieve bestemming/functie. Dit is ook de reden om de betreffende gronden niet van een directe bestemming te voorzien, maar van een zogenaamde uit te werken bestemming. Voordat de bestemming van deze gronden geëffectueerd wordt, wordt te zijner tijd een ontwerpuitwerkingsplan opgesteld. Dit uitwerkingsplan doorloopt de voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure biedt reclamant te zijner tijd opnieuw mogelijkheden zijn/haar zienswijzen/bezwaren naar voren te brengen. Er wordt geen aanleiding gezien het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.	Nee.

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
6c.	Reclamant merkt ten aanzien van het verkeersaspect specifiek op dat door de gewijzigde bestemming de verkeersdruk zal toenemen. Dit mede gelet op de smalle Hoevenweg en de verkeersdrukte die nu al wordt ervaren op drukke dagen.	Vooralsnog is de bestemming niet gewijzigd. Het verkeersaspect wordt te zijner tijd bij het uitwerkingsplan als aandachtspunt betrokken. Overigens zijn de hoofdontsluitingen van Hoef en Haag gepland aan de nieuwe Berchmansweg en niet op de Hoevenweg.	Nee.
6d.	Reclamant merkt op dat aan de recreatieplas reeds mogelijkheden zijn voor dagrecreatie inclusief een horecavoorziening.	Het is bekend dat aan de recreatieplas reeds mogelijkheden zijn voor dagrecreatie en horeca. Met de bouw van 1.500 woningen in de nabijheid ontstaan er wellicht mogelijkheden om het recreatieaanbod verder uit te breiden en/of te diversifiëren. Dit zal in de nadere uitwerking verder worden onderzocht. Voor de beantwoording wordt daarbij ook verwezen naar de beantwoording onder 6b.	Nee.
6e.	[EXPLOITATIEPLAN] Reclamant merkt op dat als gevolg van de wijziging van de bestemming zij schade zullen ondervinden. In het exploitatieplan wordt deze schade gebagatelliseerd. Dit staat in bijlage planschaderisicoanalyse (blz. 17) van het exploitatieplan. Reclamant is van mening dat het toestaan van een dagrecreatieve voorziening met kleinschalige horecavoorziening een grote invloed heeft op de waarde van de woning.	De zienswijze is ingediend door mevr. J.E. Lok-van den Berg uit Nieuwkoop, mevr. G. Hellendoorn-Lok uit Elburg, de heer J. Lok uit Nieuwkoop en mevrouw C. Lok-Westra uit Nieuwkoop. Zij dienen hun zienswijze in in hun hoedanigheid van vruchtgebruiker/eigenaren van het pand Hoevenweg 8 te Hagestein. Het pand Hoevenweg 8 is een zelfstandig eigendom en gelegen buiten het exploitatiegebied en ook buiten het bestemmingsplan Hoef en Haag. Van de eigenaren van Hoevenweg 8 is niet bekend dat zij beschikken over eigendommen binnen het exploitatiegebied en ook is niet gebleken dat men een ontwikkelovereenkomst heeft gesloten met een eigenaar in het exploitatiegebied. In het kader van het exploitatieplan kunnen de eigenaren van Hoevenweg 8 daarom niet worden aangewezen als belanghebbende en dienen derhalve niet ontvankelijk te worden verklaard.	Nee.
6f.	[EXPLOITATIEPLAN] Daarnaast maakt reclamant bezwaar tegen de ontwikkeling van de	Hoewel reclamant niet ontvankelijk is in de door haar ingediende zienswijze, wordt opgemerkt dat deze zienswijze betrekking heeft op	Nee.

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
	woonwijk Hoef en Haag in het open landschap tegenover Hoevenweg 8. Thans heeft reclamant een vrij uitzicht en de waarde van het onroerend goed van reclamant zal in waarde dalen.	mogelijke schade ten gevolge van het bestemmingsplan. Opgemerkt wordt dat de Wro een schaderegeling kent wanneer als gevolg van een planologische wijziging schade ontstaat. Gedupeerden kunnen tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van de planologische wijziging, in dit geval het bestemmingsplan, een beroep doen op deze regeling (Afdeling 6.1 Wro). Bij een uitwerkingsplan is dit gekoppeld aan de vaststelling van het uitwerkingsplan.	
7.	Reclamant 7		
7a.	Reclamant merkt op dat het bestuur van de Stichting geen bezwaar heeft tegen het bestemmingsplan op zich. Het bestuur wordt graag in de gelegenheid gesteld tot nader overleg met de gemeente.	Met het plan Hoef en Haag bestaat het voornemen om de wijk visueel en functioneel in relatie te brengen met de plas Everstein. Op dit moment is nog niet duidelijk op welke wijze dit concreet vormgegeven kan/gaat worden, maar gedacht wordt aan een recreatieve bestemming/functie. De gemeente zou graag de komende tijd met reclamant en andere betrokkenen in overleg treden om te bezien op welke wijze dit doel gerealiseerd kan worden. Dit is ook de reden om de betreffende gronden niet van een directe bestemming te voorzien, maar van een zogenaamde uit te werken bestemming. Voordat de bestemming van deze gronden geëffectueerd wordt, wordt te zijner tijd een ontwerputwerkingsplan opgesteld. Dit uitwerkingsplan doorloopt de voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om hun zienswijzen in te dienen en dat zij eventueel beroep tegen het besluit kunnen instellen. De gegeven bestemming zegt overigens niets over degene die de gronden kan/gaat exploiteren.	Nee.
7b.	[EXPLOITATIEPLAN]	Er is sprake van een fout in bijlage 5. Deze fout wordt hersteld.	Ja. In bijlage 5 de arcering

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
	Reclamant maakt bezwaar tegen het genoemd worden als partij in een zogenoemde anterieure overeenkomst (bijlage 5 exploitatieplan).		“anterieure overeenkomst” voor de eigendommen 11.2 en 15 verwijderen.
7c.	<p>[EXPLOITATIEPLAN]</p> <p>Reclamant vraagt zich af :</p> <ul style="list-style-type: none"> - waarom het onderdeel van het plan (de uitwerking) nimmer met het bestuur is besproken; - hoe het kan dat grond lijkt te worden ingenomen die buiten de plangrens valt; - op welke overwegingen de waarde is bepaald; - waarom hierover niet met de pachter is gesproken; indien reclamant de gronden wil verkopen, heeft de pachter het eerste recht van koop. 	<p>De reden om deze gronden op te nemen in het exploitatieplan is gelegen in het feit dat de nieuwe – nog uit te werken – bestemming Recreatie de mogelijkheid openhoudt dat er zogenaamde aangewezen bouwplannen worden gerealiseerd. In dat geval is kostenverhaal verplicht. Dit exploitatieplan heeft ten aanzien van deze eigendommen uitsluitend het doel om een juridische basis te leggen voor kostenverhaal. Er is niet beoogd op enigerlei wijze verandering aan te brengen in de beheersvorm van de Plas van Everstein; daarvoor is het exploitatieplan niet het geëigende instrument.</p> <p>Momenteel is over de planvorming nog niet veel meer te melden, dan dat de betreffende eigendommen een rol zouden kunnen vervullen in het maken van een verbinding tussen het nieuwe Centrum van Hoef en Haag en de Plas van Everstein. De gemeente zou graag de komende tijd met reclamant en andere betrokkenen in overleg treden om te bezien op welke wijze dit doel gerealiseerd kan worden.</p> <p>De gemeente is gehouden om de inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplan te ramen op basis van een taxatie door een onafhankelijke taxateur. In het taxatierapport (bijlage 14 van het exploitatieplan) is gemotiveerd op grond waarvan de taxateur tot zijn waardering is gekomen.</p> <p>Overigens biedt het exploitatieplan op zichzelf gezien geen grondslag voor het verwerven van gronden.</p>	Nee.
7d.	Het hoofdbezwaar van reclamant richt zich tegen de watervisie als onderdeel van het plan. Naar de mening van reclamant is onvoldoende	In de watervisie, zoals opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan, staan kansen/opties over de toekomstige waterstructuur. Wellicht is niet	Ja. De Watervisie wordt op onderdelen aangepast.

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
	<p>duidelijk gemaakt dat de te nemen waterbeheersingsmaatregelen zullen voorkomen dat er verontreinigd water in de recreatieput zal stromen. Het belang van het nu schone zwemwater kan niet genoeg benadrukt worden. Reclamant verzoekt dit aspect nadrukkelijk nader uit te werken en van alternatieven te voorzien, met name daar waar wordt gesproken over de inzet van Everstein als 'noodberging'.</p>	<p>duidelijk verwoord dat dit niet allemaal concrete mogelijkheden zijn. Een deel van de opties is niet aan de orde of deels achterhaald of worden nooit gerealiseerd. Het gebruiken van de recreatieplas als noodberging is bijvoorbeeld geen realistische optie. Mede gelet op de hoge kwaliteit die het water van de recreatieplas momenteel heeft, zoals reclamant terecht opmerkt. Deze optie wordt verwijderd uit de watervisie.</p> <p>Indien het voornemen bestaat om in de toekomstige waterstructuur van Hoef en Haag op wat voor manier aan de recreatieplas te koppelen, dan wordt een dergelijke oplossing niet eerder gemaakt dan nadat met alle betrokken partijen duidelijke afspraken zijn gemaakt.</p>	
7e.	<p>Reclamant maakt daarnaast bezwaar tegen het voornemen om tegen de grens van de huidige plas dagrecreatie mogelijk te maken. Dit zal leiden tot ongewenste verkeerssituaties op de bestaande Hoevenweg en tevens tot onveilige recreatiemogelijkheden in de put. Opgemerkt wordt dat het pachtcontract niet voorziet in deze mogelijkheid.</p>	<p>Met het plan Hoef en Haag bestaat het voornemen om de wijk visueel en functioneel in relatie te brengen met de plas Everstein. Op dit moment is nog onvoldoende duidelijk op welke wijze dit exact voorgegeven kan/gaat worden, maar gedacht wordt aan meer recreatieve bestemming/functie. Dit is ook de reden om de betreffende gronden niet van een directe bestemming te voorzien, maar van een zogenaamde uit te werken bestemming. Voordat de bestemming van deze gronden geëffectueerd wordt, wordt te zijner tijd een ontwerpuitwerkingsplan opgesteld. Beoordeling van de ruimtelijk relevante aspecten vindt plaats bij uitwerking van de gronden. Dan is ook exact bekend welke functies gerealiseerd worden en kan bepaald worden of de bijvoorbeeld de verkeersaantrekkende werking aanvaardbaar is.</p> <p>Het uitwerkingsplan doorloopt de voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht. Voor een uitwerkingsplan is separate rechtsbescherming geregeld.</p> <p>De gegeven bestemming zegt overigens niets over degene die de gronden kan/gaat exploiteren.</p> <p>Er wordt geen aanleiding gezien het bestemmingsplan op dit punt aan te</p>	Nee.

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
		passen.	
8.	Reclamant 8		
8a.	Reclamant is huurder/exploitant van recreatiecentrum Everstein en merkt op dat reclamant op geen enkele wijze vooraf is benaderd als belanghebbende.	De Stichting Recreatiecentrum Everstein is eigenaar van de gronden van de recreatieplas en omliggende gronden. In het kader van het bestemmingsplan/ exploitatieplan worden uitsluitend de eigenaren van de gronden aangeschreven. De eigenaar van de gronden is tijdig op de hoogte gebracht middels een persoonlijk schrijven. Het is aan de eigenaar om de pachters danwel exploitanten van dit schrijven/ voornemen in kennis te stellen.	Nee.
8b.	Reclamant maakt bezwaar tegen de voorgenomen bestemming van het perceel Hagestein F 309 / C 309 ("Recreatie - Uit te werken"). Alle in de uit te werken bestemming genoemde voorzieningen zijn aanwezig op het bedrijf van reclamant. Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat gemeente (in)direct de concurrentie aangaat met het bedrijf van reclamant. Reclamant vreest het einde van zijn bedrijf, maar ziet ook veel bezwaren als de plas Everstein een open gebied gaat worden.	Met het plan Hoef en Haag bestaat het voornemen om de wijk visueel en functioneel in relatie te brengen met de plas Everstein. Op dit moment is nog onvoldoende duidelijk op welke wijze dit exact vormgegeven kan/gaat worden, maar gedacht wordt aan meer recreatieve bestemming/functie. Dit is ook de reden om de betreffende gronden niet van een directe bestemming te voorzien, maar van een zogenaamde uit te werken bestemming. De gemeente zou graag de komende tijd met reclamant en andere betrokkenen in overleg treden om te bezien op welke wijze dit doel gerealiseerd kan worden. Voordat de bestemming van deze gronden geëffectueerd wordt, wordt te zijner tijd een ontwerpuitwerkingsplan opgesteld. Dit uitwerkingsplan doorloopt de voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht. Voor een uitwerkingsplan is separate rechtsbescherming geregeld. De gegeven bestemming zegt overigens niets over degene die de gronden kan/gaat exploiteren. Er wordt geen aanleiding gezien het bestemmingsplan op dit punt aan te	Nee.

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
		passen.	
8c.	Reclamant verwacht schade als gevolg van dit bestemmingsplan en maakt op voorhand aanspraak op (plan)schade.	De Wro kent een schaderegeling wanneer als gevolg van een planologische wijziging schade ontstaat. Gedupeerden kunnen tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van de planologische wijziging, in dit geval het bestemmingsplan, een beroep doen op deze regeling (Afdeling 6.1 Wro).	Nee.
8d.	Reclamant kan zich voorstellen dat de recreatieplas een onderdeel zou worden van Hoef en Haag en is bereid om mee te denken hoe daar vanuit de huidige bestemming meer invulling aan zou kunnen worden gegeven.	Vooralsnog is en zal de recreatieplas buiten het plangebied worden gelaten van onderhavig bestemmingsplan. Uiteraard is de gemeente bereid om in te gaan op dit waardevolle aanbod van exploitant, maar niet eerder dan nadat hierover overleg met de eigenaar heeft plaatsgevonden. In dat kader wordt verwezen naar de beantwoording onder 8b.	Nee.
8e.	Reclamant merkt op dat zij het alleenrecht hebben om de bedrijfsvoering uit te voeren. Indien reclamant niet langer het alleenrecht heeft, zal reclamant de inkomsten- en omzetsderving verhalen op de gemeente.	Indien er uit hoofde van de planrealisatie – bijvoorbeeld door daarvoor noodzakelijke verwerving van gronden - inbreuk gemaakt wordt op gebruiksrechten van anderen dan de eigenaar, dan is het uitgangspunt dat daarover ook met houders van deze gebruiksrechten in minnelijk overleg tot een oplossing moet worden gekomen. Vooralsnog zijn er echter geen voornemens verwervingen te doen of planwijzigingen door te voeren die inbreuk maken op bestaande rechten. Voor eventuele vermogens- of inkomensschades die onder de noemer planschade vallen wordt reclamant verwezen naar de daarvoor openstaande planschadeprocedures.	Nee.
9.	Reclamant 9		
9a.	De NMU heeft in reactie op de Structuurvisie en het Masterplan, alsmede op de Provinciale Structuurvisie gereageerd op nut en noodzaak van Hoef en Haag als woningbouwlocatie. NMU merkt op dat het verstandiger is nu op regionale schaal in te zetten op realisatie van binnenstedelijke opgaven en het afronden van bestaande uitbreidingswijken. Dat geldt wat NMU	Hoef en Haag is als uitbreidingslocatie buiten de rode contour opgenomen in de PRS en de PRV. In het kader van de PRV is de duurzame verstedelijkingsladder toegepast. De vraag of er regionaal behoefte is aan woningbouw is beantwoord in de PRS voor de langere termijn en kwantitatief. Voor Hoef en Haag is de toets aan de duurzame	Nee.

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
	betreft nog steeds. Ondanks dat het in het bestemmingsplan gehanteerde woningmarktsimulatiemodel een nieuwbouwbehoefte laat zien, zegt dat wat de NMU betreft niets over de actuele marktvraag. De conclusies voor Hoef en Haag worden gemist.	verstedelijkingsladder doorlopen. Voor de beantwoording wordt ook verwezen naar de beantwoording onder 4a.	
9b.	NMU merkt op dat in stap 2 'oude' tabellen uit de PRS en Ontwikkelingsvisie NV Utrecht opgenomen, maar dat een goede analyse van de actuele plancapaciteit ontbreekt. Diverse locaties, Leidsche Rijn/Houten-Zuid, zijn nog lang niet volledig gerealiseerd. NMU heeft voorkeur voor afronden van nog niet benutte plancapaciteit.	Voor de beantwoording wordt ondermeer verwezen naar de beantwoording onder 4a. In de toelichting op het bestemmingsplan zijn in hoofdstuk 2 enkele aanvullende teksten opgenomen ten aanzien van de plancapaciteiten. Hoef en Haag is gericht op een ander woonmilieu/woningtype dan bijvoorbeeld op Leidsche Rijn/Houten-Zuid wordt aangeboden/ontwikkeld.	Ja, in de toelichting op het bestemmingsplan zijn enkele aanvullende teksten opgenomen.
9c.	NMU merkt op dat het onderzoek naar alternatieve binnenstedelijke locaties in Vianen herijkt moet worden.	In de gemeentelijke structuurvisie (december 2012) heeft de gemeenteraad zowel de binnen- als buitenstedelijke bouwlocaties tot 2020-2030 vastgelegd. Gelet op de actualiteitswaarde van dat besluit geven de huidige omstandigheden geen aanleiding het onderzoek naar alternatieve binnenstedelijke locaties te herijken.	Nee.
9d.	NMU pleit ervoor om de rol van het Kwaliteitsteam en het Beeldkwaliteitsplan juridisch aan het bestemmingsplan te koppelen, zodat bij de realisering van het woongebied de door gemeente beoogde kwaliteit ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. Nu lijkt het Kwaliteitsteam alleen een rol te hebben/krijgen bij de uit te werken bestemmingen en niet bij de bestemming Woongebied.	In het exploitatieplan is de kwaliteit van de grondexploitatie geborgd op verschillende wijzen (bijv. via inrichtingsplannen, herzieningen van het exploitatieplan, bijlagen over de inrichting en kwaliteit etc.). Het exploitatieplan houdt zich echter niet bezig met de beeldkwaliteit van de bebouwde omgeving. Dit onderwerp is voorbehouden aan de wettelijke bepalingen over welstand en omgevingsvergunningen voor bouwen. De welstandsnota wordt voor de ontwikkeling van Hoef en Haag vervangen door een door de gemeenteraad vastgesteld beeldkwaliteitsplan. Daarmee is een wettelijke verankering van het beeldkwaliteitsplan in de planvorming geborgd. De welstandscommissie	Nee.

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
		<p>maakt onderdeel uit van het Kwaliteitsteam. Hierdoor ontstaat een lus in de advisering over beeldkwaliteit, zodat zowel de welstandscommissie als het Kwaliteitsteam de beeldkwaliteit van de hele wijk begeleidt ongeacht de bestemming.</p> <p>Het is uitdrukkelijk de bedoeling dat het Kwaliteitsteam de hele ontwikkeling van de wijk Hoef en Haag begeleidt.</p>	
9e.	<p>NMU merkt op dat de laatste stap van de duurzame verstedelijkingsladder de vraag betreft of de beoogde uitbreiding een multimodale ontsluiting heeft. In het bestemmingsplan wordt dit nu een passende ontsluiting genoemd. Volgens NMU is geen sprake van multimodaal. Het is onzeker of en hoe de toch forse uitbreidingslocatie door openbaar vervoer ontsloten zal zijn. Dit staat niet in het bestemmingsplan genoemd, doch wel in het MER. NMU vraagt zich af waar de busroute door de wijk gebleven is en wat er gebeurt als het busstation er niet komt.</p>	<p>De wijk Hoef en Haag is naast het auto- en fietsverkeer bereikbaar met het openbaar vervoer in de vorm van een busverbinding. In eerste instantie wordt het buslijntje naar Hagestein op Hoef en Haag aangesloten. Afhankelijk van de snelheid van de (organische) groei van Hoef en Haag loopt de buslijn te zijner tijd ook door de wijk. Hier is in de plannen rekening mee gehouden. De gemeente is hierover in gesprek met de BRU en de vervoerders. Er wordt niet ingezien dat dit voornemen niet gehaald zal worden. Hierbij wordt volledigheidshalve ook verwezen naar bijlage 2 van de Nota van Antwoord.</p> <p>Verder is bij de planontwikkeling, voor zover mogelijk gelet op het uitblijven van een rijksbeslissing, rekening gehouden (reserveringsstrook onbebouwd) voor de mogelijke verbreding van de A27/ spoorlijn Utrecht-Breda. Door het bebouwde gebied van Hoef en Haag verder van de A27 te projecteren blijft de ruimtelijke reservering voor het mogelijke treinstation gehandhaafd.</p> <p>Verder wordt opgemerkt dat de beschrijving 'passende' ontsluiting, in tegenstelling tot NMU beweert, letterlijk is overgenomen uit de bepalingen van het Bro.</p> <p><i>"c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van</i></p>	Nee.

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
		<i>vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld."</i>	
9f.	De toekomstige spoorlijn Utrecht-Breda wordt als onzekere ontwikkeling genoemd. NMU vindt de afwachtende houding van de gemeente vreemd en vindt het bovendien opvallend dat de gekozen ruimtelijke structuur op geen enkele wijze rekening houdt met een mogelijk treinstation naast de wijk. Wat de NMU betreft moet de stedenbouwkundige inrichting van de wijk daarop anticiperen.	In de PRS is een ruimtereservering opgenomen voor een mogelijke spoorlijn Utrecht-Breda. Deze is doorvertaald in de gemeentelijke structuurvisie. In het plan Hoef en Haag wordt deze ruimtereservering gerespecteerd. Indien in de toekomst wordt besloten een spoorlijn aan te leggen tussen Utrecht en Breda bestaat de mogelijkheid om een nieuw station bij Vianen te creëren aan de afslag van de snelweg A27. Vanaf deze locatie kan zowel Hoef en Haag alsook de bestaande kern van Vianen goed aangehaakt worden. De reservering van gronden voor de tweede fase van Bedrijventerrein Gaasperwaard kan in dat geval ingezet worden om goed invulling te geven aan de stationslocatie met een busstation, P&R voorziening en eventuele andere functies rondom het station.	Nee.
9h.	NMU merkt op dat de ontwikkeling Hoef en Haag voldoet aan de luchtkwaliteitwaarden, maar wijst er in dat kader op dat de gemeente zich daarbij moet realiseren dat hierin als referentie de Europese grenswaarden en niet de veel strengere eisen van de WHO worden gehanteerd..Ook is in het MER nog geen rekening gehouden met de nieuwe streefwaarden vanaf 2015 en met de PM _{2,5} fractie van fijn stof.	<p>In het MER wordt in paragraaf 10.2.7. ingegaan op de normen zoals die door de WHO aan luchtkwaliteit worden gesteld. Aangegeven is dat op basis van deze normen de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof voor de gezondheid kan worden aangemerkt als redelijk/matig.</p> <p>In de Aanvulling op het MER is ingegaan op de verwachte concentratie PM_{2,5} (paragraaf 5.3). Gelet op de relatie tussen de concentratie PM₁₀ en PM_{2,5}, kan, uitgaande van de huidige kennis over de emissiewaarden en concentraties PM₁₀ en PM_{2,5} worden gesteld dat als vanaf 2014 voldaan wordt aan de grenswaarden voor PM₁₀ ook aan de grenswaarden voor PM_{2,5} zal worden voldaan.</p> <p>Tot slot kan nog worden opgemerkt dat om te voldoen aan de Wet geluidhinder maatregelen langs de A27 zijn vereist in de vorm van schermen. Schermen hebben een positief effect op de luchtkwaliteit, omdat de vervuiling beter wordt gemengd met de lucht in de hogere</p>	Nee.

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
		lagen. Het gevolg is dat de concentraties nabij het maaiveld lager zijn.	
9i.	<p>Volgens NMU laat het bestemmingsplan zien dat de geluidkwaliteit van een groot deel van het plangebied problematisch is. Zelfs met geluidschermen en hogere waarden.</p> <p>NMU merkt op dat in het bestemmingsplan niet duidelijk wordt welke ambitie de gemeente heeft voor de realisatie van een overkapping van de A27.</p> <p>Het geluidonderzoek laat zien dat een snelheidsreductie op de A27 het geluidprobleem zal verminderen. NMU mist inzicht in de inspanningen van de gemeente om zo'n snelheidsreductie gerealiseerd te krijgen.</p>	<p>Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat met de plaatsing van geluidschermen parallel aan de A27 (met een hoogte van 3 tot 4 meter) een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in Hoef en Haag wordt bereikt.</p> <p>De gemeente ondersteunt een eventueel initiatief voor overkapping van de A27. Dit voornemen is opgenomen in de structuurvisie. Het is aan de wegbeheerder van de A27 - Rijkswaterstaat - om te besluiten over een eventuele overkapping van de A27. Hiervoor zijn vooralsnog geen verdere plannen.</p> <p>RWS is verantwoordelijk voor het snelheidsregime op de A27. De gemeente heeft bezwaar gemaakt tegen het verhogen van de maximumsnelheid naar 130 km/u op de A27 en zich in dat kader wel degelijk ingespannen voor realisering van snelheidsreductie op de A27.</p>	Nee.
9j.	NMU merkt op dat de duurzaamheidsambitie voor Hoef en Haag minstens een energieneutrale wijk moet zijn. Juridisch kan dit in een anterieure overeenkomsten met projectontwikkelaars worden geregeld. Deze werkwijze kan dan in de toelichting danwel het raadsbesluit worden verwoord.	De duurzaamheidsambitie is vastgelegd tussen gemeente en ontwikkelende partijen. De ontwikkelende partijen spannen zich in voor een zo duurzaam mogelijke wijk. Op dit moment is nog niet bekend wat de effecten hiervan zijn. In de op te stellen uitwerkingsplannen krijgen de maatregelen ten aanzien van duurzaamheid verder vorm.	Nee.
9k.	NMU merkt op dat de compenserende en mitigerende maatregelen in het kader van de Flora- en faunawet niet dwingend vastliggen. Volgens de NMU zou dit met een 'voorwaardelijke verplichting' moeten worden vastgelegd in de planregels.	<p>De Flora- en faunawet is een activiteitgerichte wet. Dit houdt in dat bij de start van de werkzaamheden sprake moet zijn van genomen mitigerende maatregelen, danwel een ontheffing Flora- en faunawet waarin de betreffende (compenserende) maatregelen zijn vastgelegd.</p> <p>Er wordt niet ingezien waarom de maatregelen verankerd moeten worden in de planregels.</p> <p>Hierbij wordt opgemerkt dat de (kosten van de) maatregelen in het</p>	Nee.

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
		Exploitatieplan zijn opgenomen.	
9l.	NMU merkt op dat in de uit te werken bestemmingen een voorlopig bouwverbod is opgenomen, maar dat in de betreffende regels is bepaald dat reeds mag worden gebouwd als het bouwplan in een ontwerp van het uitwerkingsplan past. Volgens NMU is dit een wonderlijke constructie, omdat daarmee belanghebbenden op geen enkele manier bezwaar kunnen maken. NMU pleit ervoor om omgevingsvergunningen alleen te verlenen als deze in het ontwerp van het uitwerkingsplan passen en tegen dat ontwerp geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt.	Gemeente kan zich vinden in de opmerking van reclamant. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.	Ja.
10.	Reclamant 10		
10a.	De stichting is tegen bebouwing van de polders ten oosten van de A27.	Het standpunt van de stichting is bekend en wordt voor kennisgeving aangenomen.	Nee.
10b.	De stichting constateert dat het aanbod aan woningbouwlocaties in de Utrechtse regio dermate groot is dat Hoef en Haag overbodig en zelfs ongewenst is. Eerst de bouwrijpe grond in ondermeer Leische Rijn, Houten, Nieuwegein en IJsselstein. Dit ligt in lijn met de opvatting van de provincie zoals verwoord in de PRS.	De constatering van de stichting strookt niet met de onderzoeken naar de toekomstige woningbehoefte. Daaruit blijkt dat het aanbod aan woningbouwlocaties, inclusief Hoef en Haag, te gering is om in de verwachte woningbehoefte te kunnen voorzien. Deze conclusie is door de diverse bevoegde bestuursorganen overgenomen en vastgelegd in hun ruimtelijk beleid. De locatie Hoef en Haag is in de PRS en de PRV van de provincie Utrecht opgenomen als uitbreidingslocatie buiten de rode contour voor de komende planperiode. Voorliggend bestemmingsplan geeft uitvoering aan de PRV.	Nee.
10c.	Volgens de stichting kan een woonwijk met 1.800 woningen niet worden gerechtvaardigd vanuit de plaatselijke woningbehoefte. In Vianen zijn nog meerdere inbreidingslocaties voorhanden zoals Sluiseiland, transformeren van verouderde en leegstaande bedrijventerreinen en het benutten van	Hoef en Haag is als uitbreidingslocatie buiten de rode contour opgenomen in de PRS en de PRV. In het kader van de PRV is de duurzame verstedelijkingsladder toegepast. De vraag of er regionaal behoefte is aan woningbouw is beantwoord in de PRS voor de langere termijn en	Nee.

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
	(delen van) sportvelden binnen de bebouwde kom. Het argument om het gemeentelijk voorzieningenniveau te handhaven is niet gerechtvaardigd. De zogeheten "krimp" kan volgens de stichting echter niet worden bestreden door (voor de leegstand) te gaan bouwen.	kwantitatief. Hoef en Haag is ook als zodanig getoetst aan de duurzame verstedelijkingsladder.	
10d.	In de MER ontbreekt een evenwichtige afweging tussen de nul-variant en andere varianten. Niet bouwen heeft veel voordelen; vooral ten aanzien van de verbetering van de verouderde wijken.	In het MER is de nut en noodzaak van de woningbouw op locatie Hoef en Haag onderbouwd. Het woningbouwprogramma voor Vianen bedraagt voor de periode 2013-2028 in totaal 2.150. Daarvan kunnen circa 650 woningen worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Voor de resterende opgave van 1.500 woningen moet in de planperiode buiten de stedelijke contouren ruimte worden gevonden. De opgave buiten de stedelijke contouren is voorzien in de polder Hoef en Haag. De locatie is reeds vastgelegd in de Structuurvisie Vianen en staat derhalve niet meer ter discussie. Zoals is weergegeven in het MER is het niet noodzakelijk om daarom nog andere alternatieven en/of varianten te onderzoeken, waaronder de door inspreker aangedragen nul-variant of andere varianten. Bovendien is de Commissie voor de milieueffectrapportage " <i>van oordeel dat met het MER en de aanvulling daarop voldoende milieuinformatie beschikbaar is voor het volwaardig meewegen van het milieubelang bij de besluitvorming over het bestemmingsplan Hoef en Haag</i> " (bron: Toetsingsadvies van de Commissie voor de milieueffectrapportage d.d. 24 januari 2014).	Nee.
10e.	De geluidbelasting is groot door de hoge ligging van de A27. Slechts door rigoureuze maatregelen kan het geluidniveau binnen Hoef en Haag tot een aanvaardbaar niveau worden teruggebracht. De stichting wijst op de landschappelijke consequenties van de hoge geluidschermen en de volstrekte isolatie van de wijk ten opzichte van de bebouwde kom van Vianen.	Voor de zienswijzen die zijn gericht op het ontwerp-besluit Hogere Waarden is door de omgevingsdienst (ODRU) een separate beantwoording opgesteld. Hier wordt naar verwezen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt overigens dat met de plaatsing van geluidschermen parallel aan de A27 (met een hoogte van 3 tot 4 meter) een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in Hoef en Haag wordt bereikt.	Nee.

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
		Daarbij zal de nu reeds bestaande bomenrij langs de A27 het nieuwe geluidsscherm bijna volledig aan het zicht onttrekken.	
10f.	[EXPLOITATIEPLAN] In het exploitatieplan ontbreken de noodzakelijke mitigatiemaatregelen die genoemd worden in het Mitigatie- en Compensatieplan.	Van de Stichting Groene Hart is niet bekend dat zij beschikken over eigendommen binnen het exploitatiegebied en ook is niet gebleken dat men een ontwikkelovereenkomst heeft gesloten met een eigenaar in het exploitatiegebied. In het kader van het exploitatieplan kan Stichting Groene Hart daarom niet worden aangewezen als belanghebbende en dient derhalve niet ontvankelijk te worden verklaard. Overigens wordt gewezen op de toelichting op de kostenramingen in bijlage 11, waarin staat vermeld dat er voor natuurcompensatie € 35.000 is geraamd, onder meer ten behoeve van maatregelen voor de steenuil en de heikikker.	Nee.
10g.	De stichting adviseert om de planvorming van Hoef en Haag te staken en alle aandacht te richten op de ontwikkeling van de binnenstedelijke locaties.	Het standpunt van de stichting wordt voor kennisgeving aangenomen.	Nee.
11.	Reclamant 11		
11a.	Reclamant spreekt diepe bezorgdheid uit ten aanzien van de ontwikkelingen rondom de bedrijfslocatie Lekdijk 28.	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.	Nee.
11b.	Reclamant geeft aan dat in het akoestisch onderzoek geen rekening is gehouden met de geluidcontouren van de locatie Lekdijk 28. Reclamant is van mening dat dit wel noodzakelijk is. Reclamant merkt op dat het bedrijf aan de Lekdijk 28 beschikt over meerdere vergunningen en meldingen Wet milieubeheer en dat op grond van de vergunningen sprake is van opslag, onderhoud, en stalling t.b.v. het aannemingsbedrijf Grond-, weg- en waterbouw.	Het akoestisch onderzoek dat bij het ontwerpbestemmingsplan ter visie heeft gelegen is een onderzoek naar het aspect wegverkeerslawaaï. Hierin zijn geen andere geluidbronnen betrokken. Samen met reclamant is onderzoek gedaan naar de feitelijke bedrijfsactiviteiten, de verleende milieuvergunningen en de daarbij horende (geluid)contouren.	Ja. Zie 11c.

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
	<p>Reclamant maakt melding van de werktijden tussen 07.00 tot 23.00 uur en incidenteel van 23.00 tot 07.00 uur. In de genoemde vergunning is ook aangegeven dat er ook 's avonds en 's nachts gewerkt mag worden. Reclamant is van mening dat hier onvoldoende rekening mee is gehouden in het bestemmingsplan. Reclamant wil er dringend op wijzen dat het noodzakelijk is geluidmetingen en - berekeningen van de situatie ter plaatse uit te voeren.</p>		
11c.	<p>Reclamant merkt op dat in het milieukundig onderzoek wordt uitgegaan van de laagst mogelijke beoordeling. Volgens reclamant zou een beoordeling als bedrijf in milieucategorie 3.2 passender zijn, met een milieucirkel van 100 meter rondom het bedrijf. Dit nog los van de geluidcontouren zoals eerder genoemd.</p>	<p>Bij de milieubeoordeling is rekening gehouden met de bedrijfsactiviteiten die op grond van het geldende bestemmingsplan Buitengebied zijn toegestaan. Los van de geluidcontouren, zoals reclamant aanhaalt, is dit in de ruimtelijke ordening een gebruikelijke en aanvaarde wijze van bestemmen.</p> <p>Uitgaande van een bedrijf in de milieucategorie 3.2 dient op basis van het activiteitenbesluit een contour van 100 meter te worden aangehouden, deze is in het bestemmingsplan overgenomen.</p>	<p>Ja. De aanduiding 'milieuzone - zones wet milieubeheer' is aangepast op de verbeelding.</p>
11d.	<p>Reclamant maakt zich zorgen over de mogelijkheden voor voortbestaan in de toekomst van het bedrijf. In de toekomst zal het bedrijf aan alle zijden worden ingesloten door woningbouw. Volgens reclamant kan het toch niet de bedoeling zijn van de gemeente dat het aannemingsbedrijf op de locatie Lekdijk 28 moet eindigen.</p>	<p>Met het vastleggen van de milieucontour met de gebiedsaanduiding 'milieuzone - zones wet milieubeheer' wordt met dit bestemmingsplan de huidige bedrijfsvoering gewaarborgd. De gronden van reclamant zijn gelegen in de latere fasen van de planontwikkeling. Vooralsnog is vanuit de fasering het opheffen van de milieubelasting niet in beeld. Op het moment dat het opheffen van de milieubelasting aan de orde komt, zijn hiervoor gelden gereserveerd.</p> <p>Verder wordt in dit kader van deze zienswijze en in het licht van een juiste belangenafweging nadrukkelijk nog opgemerkt dat reclamant willens en wetens gronden binnen het plangebied heeft verkocht aan de</p>	<p>Nee.</p>

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
		ontwikkende partijen. Dit uitdrukkelijk met het oog op de ontwikkeling van een toekomstig woningbouwgebied. Daarom wordt verondersteld dat reclamant bekend is met de komst van de geplande woningbouw.	
11e.	Reclamant is van mening dat bij de onderzoeken voor het bestemmingsplan onvoldoende rekening is gehouden met het gevestigde bedrijf op Lekdijk 28 en verzoekt om de genoemde zaken te heroverwegen en dit te verwerken in het bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken.	Gemeente deelt de mening van reclamant op dit punt niet. Wel is naar aanleiding van de zienswijze het milieuhinderonderzoek in heroverweging genomen en aangepast.	Nee.
12.	Reclamant 12		
12a.	Reclamant spreekt zorg uit ten aanzien van de ontwikkelingen rondom de agrarische bedrijfslocatie 16, 16a.	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Voorts wordt verwezen naar onderstaande beantwoording.	Nee.
12a.	Reclamant geeft aan dat in het milieuhinderonderzoek wordt uitgegaan van de huidige bestemming. In het betreffende onderzoek is volgens reclamant geen rekening gehouden met de aanwezige milieuvergunning voor rosé vleeskalveren. Dit zou berekend moeten worden met behulp van V-stacks vergunningen. Zo kan beoordeeld worden wat de geplande woningbouw voor gevolgen heeft voor het in stand houden en voortzetten van het bedrijf. Reclamant verzoekt de uitkomsten van de berekening te delen en daarna te verwerken in het bestemmingsplan.	Geconstateerd is dat er inderdaad sprake is van een milieuvergunning voor het houden van rosékalveren. Reclamant heeft verzocht om een berekeningen van de op basis hiervan aan te houden geurcontour (met behulp van het programma V-Stacks). Deze berekening is uitgevoerd en toegevoegd aan het milieuhinderonderzoek. Hierbij is rekening gehouden met het feit dat het houden van rosékalveren, zijnde een niet-grondgebonden agrarische bedrijfstak, op grond van het geldende bestemmingsplan Buitengebied niet is toegestaan, en dat derhalve de feitelijke situatie maatgevend is voor de omvang van de geurcontour. Deze berekening met bijbehorende contouren is toegevoegd aan het milieuhinderonderzoek. De berekening is tevens separaat toegezonden aan reclamant. Uit de berekening blijkt dat de geurcontour is gelegen buiten het plangebied Hoef en Haag. Geconcludeerd wordt dat de geplande	Ja, het milieuhinderonderzoek (bijlage bij het bestemmingsplan) is hierop aangepast.

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
		woningbouw geen gevolgen heeft voor de aanwezige milieuvergunning.	
12b.	Reclamant maakt zich zorgen over de mogelijkheden voor voortbestaan in de toekomst van het bedrijf. In figuur 1.1 van de toelichting is te zien dat perceel F 629 ook ingetekend is als woningbouw in de toekomst. Concreet zou dit betekenen dat de agrarische bestemming van het bedrijf op de locatie Lekdijk 16 / 16a ernstig kan worden belemmerd of zelfs onmogelijk zal worden. Dit kan toch niet de bedoeling van de gemeente zijn.	In het kader van de ruimtelijke ordening is voldoende rekening gehouden met de aanwezigheid van het betreffende agrarische bedrijf.	Nee.
13.	Reclamant 13		
13a.	Reclamant spreekt diepe bezorgdheid uit ten aanzien van de ontwikkelingen rondom de bedrijfslocaties Lekdijk 14, 16, 16a en 28.	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Voorts wordt verwezen naar onderstaande beantwoording.	Nee.
13b.	Voor de twee agrarische bedrijven (nr. 14 en 16/16a) zal het steeds moeilijker worden om zich in stand te houden met een oprukkend stedelijk gebied waarbij aan de buitendijkse zijde ook een claim gelegd wordt op de aanwezige bedrijfsgronden vanwege de uitwerking van het plan 'ruimte voor de rivier'. Reclamant wil deze zorg graag onder de aandacht van gemeente brengen en vragen ook rekening te houden met de belangen van reclamant in het gebied.	Met het vastleggen van de milieucontour met de gebiedsaanduiding 'milieuzone - zones wet milieubeheer' rondom de bedrijfslocatie Lekdijk 28 wordt met dit bestemmingsplan voorkomen dat de huidige bedrijfsvoeringen wordt belemmerd. In het kader van de ruimtelijke ordening is voldoende rekening gehouden met de aanwezigheid van de genoemde bedrijven van reclamant. Verder wordt in dit kader van deze zienswijze en in het licht van een juiste belangenafweging nadrukkelijk nog opgemerkt dat reclamant willens en wetens gronden binnen het plangebied heeft verkocht aan de ontwikkelende partijen. Dit uitdrukkelijk met het oog op de ontwikkeling van een toekomstig woningbouwgebied. Daarom wordt verondersteld dat reclamant bekend is met de komst van de geplande woningbouw.	Nee.
13c.	Reclamant is zich bewust dat het bestemmingsplan Hoef en Haag een	De gemeente heeft zoveel als mogelijk rekening gehouden met de	Nee.

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
	noodzakelijke ontwikkeling is, maar vindt het nu en in de toekomst kunnen voortbestaan van de bedrijven van reclamant op de genoemde locaties minstens zo belangrijk. Reclamant vraagt hier de nodige aandacht aan te besteden zodat er voor alle partijen een goede, veilige en leef- en werkbare omgeving blijft en ontstaat.	belangen van eigenaren en gebruikers van gronden rond het plangebied, Uiteraard is het niet in alle gevallen mogelijk de planontwikkeling zonder (negatieve) gevolgen te laten zijn. De Wro voorziet in mogelijkheden om tegemoetkomingen voor eventuele negatieve gevolgen gecompenseerd dan wel vergoed te krijgen.	
14.	Reclamant 14		
14a.	[EXPLOITATIEPLAN] Reclamant heeft geen problemen met het te uitvoeren plan, maar heeft wel vragen over het perceelsoverzicht met eigenaren en inbrengwaarden. Deze lijst heeft ondermeer betrekking op resterende eigendom van reclamant. De inbrengwaarden zouden op basis van artikel 6.13 Wro moeten zijn afgeleid van de te vergoeden schadeloosstelling op basis van artikelen 40b tot en met f Onteigeningswet. Reclamant merkt op dat de lijst niet als zodanig is opgemaakt, althans niet volgens de uitgangspunten die voortvloeien uit genoemde wet en jurisprudentie. Daarmee ontstaat naar de mening van reclamant geen solide financiële basis voor het plan, en geeft dit op voorhand een onjuiste indruk van de te verwachten schadeloosstelling voor reclamant.	In bijlage 14 is het taxatierapport van R/W-Grondzaken opgenomen. De inbrengwaarden zijn gebaseerd op dit taxatierapport. Dit rapport voldoet naar onze mening aan de eisen die daaraan op grond van de Wro en de daarover geldende jurisprudentie kunnen worden gesteld. We wijzen reclamant er op dat uit hoofde van de wet geen rekening kan en mag worden gehouden met de schadeloosstellingen uit hoofde van de Onteigeningswet zolang niet vaststaat dat de gronden enkel middels onteigening kunnen worden verworven. Op dit moment zijn geen onteigeningsprocedures aan de orde. Verder worden door reclamant ook geen nadere gronden genoemd waarop hij zijn oordeel ten aanzien van de inbrengwaarde baseert. Nu reclamant haar oordeel niet – althans onvoldoende – heeft onderbouwd is het ook niet mogelijk hierop inhoudelijk te reageren. Er zijn voorts ook geen andere redenen om aan te nemen dat de gemeente zich ten onrechte heeft gebaseerd op het taxatierapport van R/W Grondzaken.	Nee.
15.	Reclamant 15		
15a.	[EXPLOITATIEPLAN] Reclamant heeft geen problemen met het te uitvoeren plan, maar heeft wel vragen over het perceelsoverzicht met eigenaren en inbrengwaarden. Deze lijst heeft ondermeer betrekking op resterende eigendom van	In bijlage 14 is het taxatierapport van R/W-Grondzaken opgenomen. De inbrengwaarden zijn gebaseerd op dit taxatierapport. Dit rapport voldoet naar onze mening aan de eisen die daaraan op grond van de Wro en de daarover geldende jurisprudentie kunnen worden gesteld. We wijzen	Nee.

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
	reclamant. De inbrengwaarden zouden op basis van artikel 6.13 Wro moeten zijn afgeleid van de te vergoeden schadeloosstelling op basis van artikelen 40b tot en met f Ontheingingswet. Reclamant merkt op dat de lijst niet als zodanig is opgemaakt, althans niet volgens de uitgangspunten die voortvloeien uit genoemde wet en jurisprudentie. Daarmee ontstaat naar de mening van reclamant geen solide financiële basis voor het plan, en geeft dit op voorhand een onjuiste indruk van de te verwachten schadeloosstelling voor reclamant.	reclamant er op dat uit hoofde van de wet geen rekening kan en mag worden gehouden met de schadeloosstellingen uit hoofde van de Ontheingingswet zolang niet vaststaat dat de gronden enkel middels ontheinging kunnen worden verworven. Op dit moment zijn geen ontheingingsprocedures aan de orde. Verder worden door reclamant ook geen nadere gronden genoemd waarop hij zijn oordeel ten aanzien van de inbrengwaarde baseert. Nu reclamant haar oordeel niet – althans onvoldoende – heeft onderbouwd is het ook niet mogelijk hierop inhoudelijk te reageren. Er zijn voorts ook geen andere redenen om aan te nemen dat de gemeente zich ten onrechte heeft gebaseerd op het taxatierapport van R/W Grondzaken.	
16.	Reclamant 16		
16a.	Reclamant kan zich niet vinden in het bestemmingsplan Hoef en Haag. Met het voorgenomen bestemmingsplan wordt het vrije landelijke gebied achter de woning van reclamant volledig volgebouwd. Dit is in strijd met het gepresenteerde beeldkwaliteitplan waarin een groenbuffer van minimaal 300 meter werd weergegeven.	Voor de gronden van het kasteelterrein, direct grenzend aan Hagestein, geldt een uit te werken bestemming Gemengd. Op dit moment is nog onvoldoende duidelijk welke invulling dit gebied krijgt. De door reclamant bedoelde groene buffer is genoemd in de structuurvisie. De wijze van invulling vindt plaats in de uitwerking. In de uitwerkingsregels staat een relatief beperkt programma gepland op het kasteelterrein. Hiermee is een garantie opgenomen dat het kasteelterrein niet volledig bebouwd kan worden. Het uitwerkingsplan doorloopt de voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht. Voor een uitwerkingsplan is separate rechtsbescherming geregeld.	Nee.
16b.	Reclamant merkt op dat in de toelichting vijf potentiële locaties tegen elkaar worden afgewogen (tabel 2.2). Hoef en Haag blijkt uit deze afweging niet de meest geschikte locatie. Reclamant vindt het veel te kort	In het kader van de structuurvisie heeft de locatiekeuze voor Hoef en Haag plaatsgevonden. De gemeenteraad heeft op basis van die informatie een keuze gemaakt en dit is een vast gegeven.	Nee.

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
	door de bocht dat voor Hoef en Haag is gekozen vanwege het feit dat Hoef en Haag voldoende ruimte biedt voor veel woningen. Aangegeven dient te worden welk aspect prioriteit krijgt ten opzichte van andere aspecten.	Hoef en Haag is in de provinciale structuurvisie en de provinciale verordening opgenomen als uitbreidingslocatie. Voorliggend bestemmingsplan geeft invulling aan de provinciale verordening.	
16c.	<p>Volgens reclamant is de belangenafweging ten aanzien van omwonenden onvoldoende gemotiveerd en onzorgvuldig tot stand gekomen. In de zienswijze wordt een passage uit het MER gehaald, waarvan reclamant de redenering niet deelt. Reclamant is juist vanwege het rustige, agrarische karakter op de huidige locatie gaan wonen en zit niet te wachten op voorzieningen dichtbij. Reclamant merkt op dat het bestemmingsplan voorzieningen mogelijk maakt tot op haar perceelgrens. Het bestemmingsplan maakt een grote bouwmassa mogelijk dat een veelzijdigheid aan functies herbergt op zeer korte afstand van perceel van reclamant. Reclamant vraagt zich af waarom deze voorzieningen niet centraal in het plangebied worden gerealiseerd.</p> <p>Het bestemmingsplan is volgens reclamant in strijd met het beeldkwaliteitsplan waarin een groene buffer van 300 meter in was voorzien. Verzocht wordt dit aan te passen in het bestemmingsplan.</p>	<p>In de toelichting op het bestemmingsplan is foutief opgenomen dat op het kasteelterrein wellicht ook winkels kunnen komen. Zie onderstaande tekst, deze zal worden aangepast.</p> <p><i>"De Brink en het kasteelterrein vormen twee belangrijke plekken in de openbare ruimte; de Brink met een steenachtige bebouwde context van voorzieningen (waaronder wellicht ook winkels) het kasteelterrein in een groene setting met vooral voorzieningen voor sport en ontspanning, waaronder wellicht ook winkels. Voor het deel rondom de Brink zijn naast woningen ook enkele grootschalige functies goed in te passen en er is ruimte voor een school en/of een zorgvoorziening."</i></p> <p>Het voormalige kasteelterrein is bedoeld als een belangrijke plek in de openbare ruimte van Hoef en Haag. Het kasteelterrein is bedoeld voor voorzieningen voor sport en ontspanning en maatschappelijke en culturele voorzieningen. Hieronder wordt bijvoorbeeld ook een zorg-/kinderboerderij verstaan. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat het kasteelterrein volledig bebouwd wordt met 'centrumvoorzieningen'. Deze voorzieningen zijn voorzien op een centrale locatie in het plangebied, binnen de bestemming Woongebied.</p> <p>Voor de beantwoording van dit deel van de reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder 16a.</p> <p>Er wordt geen aanleiding gezien het bestemmingsplan aan te passen.</p>	Ja, tekst in toelichting wordt aangepast.
16d.	Reclamant maakt uit de stukken op dat er dicht bij de woning van	Voor Hoef en Haag is geen ontsluiting dicht bij De Poort gepland.	Nee.

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
	reclamant een ontsluiting plaats zal vinden van de nieuwe woonwijk. Afgevraagd wordt of naar de gevolgen voor de wijk van reclamant is gekeken en welke gevolgen de nieuwe verkeerssituatie voor reclamant heeft ten aanzien geluid, luchtkwaliteit en veiligheid.	Waarschijnlijk is door reclamant de mogelijk geplande langzaamverkeerverbinding aangezien als een volwaardige verkeersontsluiting. Uitsluitend de woningen aan Hoevenweg worden ontsloten via Hagestein. Hoef en Haag wordt ontsloten op twee hoofdontsluitingen (door middel van rotondes) op de Berchmansweg. Er is geen ontsluiting voor het autoverkeer gepland in de omgeving van De Poort.	
16e.	Reclamant merkt op dat sprake is van inconsistent beleid van gemeente. Onlangs is nieuw bestemmingsplan (december 2010) vastgesteld voor deze gronden. Drastische koerswijziging wordt niet toegelicht in het bestemmingsplan.	Het bestemmingsplan Buitengebied is opgesteld in het kader van de tienjaarlijkse actualiseringplicht uit de Wet ruimtelijke ordening. In dat bestemmingsplan is de feitelijke situatie planologisch bestemd. Gemeente is het niet eens met de stelling van reclamant dat sprake is van inconsistent beleid. Hoef en Haag wordt namelijk al vanaf 2005 genoemd in de structuurvisies.	Nee.
16f.	Reclamant wijst op waardevermindering van woning. Dit vanwege nadelige gevolgen van planontwikkeling op woongenot en de ligging van woning. Aangezien de plannen nog niet bekend waren ten tijde van de aankoop in 2008, zal reclamant mogelijk aanspraak kunnen maken op planschade. Dit geldt ook voor andere omwonenden waardoor er flinke, niet ingecalculerde kosten zitten in de voorgenomen plannen.	Dat het verdwijnen van vrij uitzicht door reclamant als storend wordt ervaren, kan worden begrepen. Dit is een subjectieve beleving. Overigens wordt opgemerkt dat de afstand van de bestemming Woongebied op minstens 350 meter afstand van de woningen van reclamant ligt, dit wordt aanvaardbaar geacht. In algemene zin bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht in Nederland. Het principiële besluit om Hoef en Haag te ontwikkelen is destijds, op 28 april 2005 genomen, bij vaststelling van de vorige structuurvisie (2005). In dat kader is de ontwikkeling van Hoef en Haag bij aankoop van de gronden bekend geweest. Opgemerkt wordt dat de Wro een schaderegeling kent wanneer als gevolg van een planologische wijziging schade ontstaat. Gedupeerden kunnen tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van de planologische wijziging, in dit geval het bestemmingsplan, een beroep doen op deze regeling (Afdeling	Nee.

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
		6.1 Wro). Bij een uitwerkingsplan is dit gekoppeld aan de vaststelling van het uitwerkingsplan.	
16g.	<p>Reclamant verzoekt, indien de plannen toch doorgang vinden, om een alternatief plan waarbij de concentratie van voorzieningen centraal in het plangebied komen te liggen.</p> <p>Daarnaast wordt verzocht om in het plan een 300 meter groene zone aan te houden, waarin geen bebouwing en recreatief gebruik is toegestaan.</p> <p>Reclamant pleit ervoor om de bebouwing achter de woning vorm te geven als grondgebonden woning in dezelfde stijl als woning van reclamant.</p>	<p>Zoals bij de beantwoording onder a. en c. is aangegeven worden de meeste voorzieningen gerealiseerd op een centrale locatie in het plangebied en niet binnen de uit te werken bestemming Gemengd. Bij de beantwoording onder a. is tevens aangegeven wanneer de invulling van de groene zone plaatsvindt. Hoewel het kasteelterrein een overwegend groene invulling krijgt, is hierin vooralsnog geen specifieke bufferzone opgenomen. In de plannen is in ieder geval geen bebouwing voorzien in de nabijheid van de woningen aan De Poort.</p>	Nee.
17.	Reclamant 17		
17a.	<p>Reclamant stelt dat het plan in strijd is met de provinciale ruimtelijke structuurvisie omdat in Hoef en Haag 1.800 woningen gebouwd kunnen worden.</p>	<p>Stelling van reclamant is onjuist. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de bouw van 1.500 woningen mogelijk gemaakt. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie is Hoef en Haag overigens aangewezen als uitbreidingslocatie met 1.800 woningen. De resterende 300 woningen zijn in de PRS gepland na 2028.</p>	Nee.
17b.	<p>Reclamant is van mening dat in de provincie voldoende bouwlocaties voorhanden zijn en stelt dat de noodzaak van woningbouw voor de toekomst onjuist is en onvoldoende onderbouwd. Reclamant merkt in dit kader op dat alternatieve bouwlocaties in Vianen onvoldoende zijn onderzocht die minder aantasting van het dorpse karakter van Hagestein tot gevolg hebben.</p>	<p>Hoef en Haag is in de provinciale structuurvisie en de provinciale verordening opgenomen als 'toekomstige woonlocatie' als uitbreidingslocatie. Bij het aanwijzen van de locatie Hoef en Haag in de PRV is de toets aan de duurzame verstedelijkingsladder (conform het Bro) toegepast en is daarmee gemotiveerd dat de locatie voorziet in de actuele behoefte.</p> <p>In het kader van de gemeentelijke structuurvisie heeft de locatiekeuze voor Hoef en Haag plaatsgevonden. De gemeenteraad heeft op basis van die informatie een keuze gemaakt en dit is een vast gegeven.</p>	Nee.

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
17c.	Reclamant merkt op dat in de toelichting vijf potentiële locaties tegen elkaar worden afgewogen (tabel 2.2). Hoef en Haag blijkt uit deze afweging niet de meest geschikte locatie. Enkel en alleen op grond van het feit dat Hoef en Haag voldoende ruimte biedt voor veel woningen, wordt voor Hoef en Haag gekozen. Dit staat volgens reclamant in geen enkele relatie met het behoud van het dorpse karakter van Hagestein.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder 17b.	Nee.
17d.	Het is volgens reclamant aan de gemeente om concrete en onderbouwde feiten en bevindingen te genereren om de keuze te onderbouwen.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder 17b.	Nee.
17e.	De bouwdichtheid is groot en hoger dan in Hagestein, waardoor er geen sprake is van het beoogde landelijk en dorps bouwen.	'Dorps' is een breed begrip. Sommige dorpen hebben een compact centrum en waaiers uit naar het landschap toe, andere dorpen bestaan uit linten die aan elkaar gegroeid zijn zoals Hagestein. In Hoef en Haag wordt op verschillende manieren invulling gegeven aan dorpse woonmilieus. Er is onderscheid gemaakt in deelgebieden met ieder een eigen karakteristiek en dichtheid, het hart, de erven en de linten. Met de uiteindelijke programmatische invulling (verdeling tussen rijenwoningen, vrijstaande woningen en twee-onder-een kapwoningen) kan hier nog verder in gestuurd worden, maar ook in de architectonische verschijningsvorm. De dichtheid zal iets hoger liggen dan in Hagestein maar gemiddeld lager zijn dan in VINEX-wijken die in het verleden gebouwd zijn. Door de vormgeving van de openbare ruimte (smalle, dorpse profielen) en de wijze waarop is omgegaan met groen en water in de wijk wordt het dorpse karakter verder versterkt.	Nee.
17f.	Het effect op de natuurwaarden wordt onvoldoende meegenomen en zou minimaal duidelijk vorm moeten krijgen in de 'uit te werken' gebieden, om zo bescherming te bieden aan bepaalde vogelsoorten die frequent voorkomen.	De effecten op de natuurwaarden zijn beschreven in paragraaf 4.6 van de toelichting op het bestemmingsplan en in het MER in hoofdstuk 8. Het Mitigatie- en compensatieplan (bijlage 9) geeft inzicht in de maatregelen die tijdens de realisatie van verschillende deelprojecten van	Nee.

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
		<p>het bestemmingsplan worden voorbereid en gerealiseerd. In het exploitatieplan is rekening gehouden met de kosten van de natuurcompensatie.</p> <p>Er wordt geen reden gezien het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.</p>	
17g.	<p>In het MER is geen onderzoek gedaan naar de grondwaterhuishouding en de effecten van woningbouw in Hoef en Haag ten opzichte van de bestaande woningen aan de Poort die lager zijn gelegen.</p>	<p>De waterstructuur voor Hoef en Haag wordt in nauwe samenwerking met het Waterschap Rivierenland ontwikkeld. Bij het bepalen van de waterstructuur en de waterberging wordt rekening gehouden met de toename aan verharding door wegen en bebouwing. Ook de gedeeltelijke ophoging van het plangebied maakt hier onderdeel van uit. In het MER en de aanvulling hierop is aangegeven dat het watersysteem in de omgeving niet (in negatieve zin) zal worden beïnvloed door het in de nieuwe woonwijk te realiseren watersysteem.</p> <p>Het uiteindelijke watersysteem in Hoef en Haag zorgt ervoor dat de omgeving niet te maken krijgt met wateroverlast.</p>	Nee.
17h.	<p>Het landelijk karakter van Hagestein wordt in het bestemmingsplan slecht gehandhaafd. Reclamant heeft zorgen om de aantasting van het landelijk karakter en vrij uitzicht van de woningen aan de Poort. Reclamant wijst in dit kader ook op de rechtsonzekerheid gelet op de nog uit te werken bestemming en ook op waardeverlies.</p>	<p>Dat het verdwijnen van vrij uitzicht door reclamant als storend wordt ervaren, kan worden begrepen. Dit is een subjectieve beleving. Overigens wordt opgemerkt dat de afstand van de bestemming Woongebied op minstens 350 meter afstand van de woningen van reclamant ligt, dit wordt aanvaardbaar geacht. In algemene zin bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht in Nederland.</p> <p>Het principiële besluit om Hoef en Haag te ontwikkelen is destijds, op 28 april 2005 genomen, bij vaststelling van de vorige structuurvisie (2005). In dat kader is de ontwikkeling van Hoef en Haag bij aankoop van de gronden bekend geweest.</p> <p>Opgemerkt wordt dat de Wro een schaderegeling kent wanneer als gevolg van een planologische wijziging schade ontstaat. Gedupeerden kunnen tot</p>	Nee.

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
		vijf jaar na het onherroepelijk worden van de planologische wijziging, in dit geval het bestemmingsplan, een beroep doen op deze regeling (Afdeling 6.1 Wro). Bij een uitwerkingsplan is dit gekoppeld aan de vaststelling van het uitwerkingsplan.	
17i.	De geluidshindereffecten op de bestaande bouw in Hagestein door de gevraagde voorkeurswaarde ontheffing zijn onvoldoende bekend.	Voor een deel van de te bouwen woningen wordt ontheffing verleend van de voorkeursgrenswaarde in het kader van de Wet geluidhinder. Dit heeft geen geluidhindereffecten op bestaande bouw.	Nee.
17j.	Volgens reclamant is de belangenafweging ten aanzien van omwonenden onvoldoende gemotiveerd en onzorgvuldig tot stand gekomen. In de zienswijze wordt een passage uit de plannen gehaald. Reclamant stelt dat dit een interpretatie en aanname is van de opsteller. Reclamant is juist vanwege het rustige, agrarische karakter op de huidige locatie gaan wonen en zit niet te wachten op voorzieningen dichtbij. Reclamant merkt op dat het bestemmingsplan voorzieningen mogelijk maakt tot op haar perceelgrens. Het bestemmingsplan maakt een grote bouwmassa mogelijk dat een veelzijdigheid aan functies herbergt op zeer korte afstand van perceel van reclamant. Dit brengt niet alleen verlies van uitzicht, maar ook een toename van geluid, licht, verkeer en inbreuk op privacy.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder 16c.	Nee.
17k.	Volgens reclamant spreekt het plan over een gefaseerde bouw inhoudende dat de komende 25 jaar vanuit de woonkamer van reclamant niet over het mooie natuurlijke agrarische karakter wordt gekeken maar op een bouwput.	Bouwwerkzaamheden en bouwverkeer zijn een gevolg van planontwikkeling. Opgemerkt wordt dat bouwwerkzaamheden niet continu in de omgeving van reclamant zullen plaatsvinden.	Nee.
17l.	De indeling van het plangebied had volgens reclamant ook niet ongunstiger gekozen kunnen worden. Reclamant vraagt zich af waarom deze voorzieningen niet centraal in het plangebied worden gerealiseerd.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder 16c.	Nee.

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
17m.	Reclamant wijst op waardevermindering van woning. Dit vanwege nadelige gevolgen van planontwikkeling op woongenot en de ligging van woning. Aangezien de plannen nog niet bekend waren ten tijde van de aankoop in 2008, zal reclamant mogelijk aanspraak kunnen maken op planschade. Dit geldt ook voor andere omwonenden waardoor er flinke, niet ingecalculeerde kosten zitten in de voorgenomen plannen.	Het principiële besluit om Hoef en Haag te ontwikkelen is op 28 april 2005 genomen, bij vaststelling van de vorige structuurvisie (2005). In dat kader is de ontwikkeling van Hoef en Haag bij aankoop van de gronden bekend geweest. Opgemerkt wordt dat de Wro een schaderegeling kent wanneer als gevolg van een planologische wijziging schade ontstaat. Gedupeerden kunnen tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van de planologische wijziging, in dit geval het bestemmingsplan, een beroep doen op deze regeling (Afdeling 6.1 Wro). Bij een uitwerkingsplan is dit gekoppeld aan de vaststelling van het uitwerkingsplan.	Nee.
18.	Reclamant 18		
18a.	Reclamant stelt dat het plan in strijd is met de provinciale ruimtelijke structuurvisie omdat in Hoef en Haag 1.800 woningen gebouwd kunnen worden.	Stelling van reclamant is onjuist. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de bouw van 1.500 woningen mogelijk gemaakt. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie is Hoef en Haag overigens aangewezen als uitbreidingslocatie met 1.800 woningen. De resterende 300 woningen zijn in de PRS gepland na 2028.	Nee.
18b.	Reclamant is van mening dat alternatieve locaties onvoldoende zijn onderzocht die minder aantasting van het dorpse karakter van Hagestein tot gevolg hebben.	Hoef en Haag is in de provinciale structuurvisie en de provinciale verordening opgenomen als 'toekomstige woonlocatie' als uitbreidingslocatie. Bij het aanwijzen van de locatie Hoef en Haag in de PRV is de toets aan de duurzame verstedelijkingsladder (conform het Bro) toegepast en is daarmee gemotiveerd dat de locatie voorziet in de actuele behoefte. In het kader van de gemeentelijke structuurvisie heeft de locatiekeuze voor Hoef en Haag plaatsgevonden. De gemeenteraad heeft op basis van die informatie een keuze gemaakt en dit is een vast gegeven.	Nee.
18c.	De bouwdichtheid is groot en hoger dan in Hagestein, waardoor er geen	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder	Nee.

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
	sprake is van het beoogde landelijk en dorps bouwen.	17e.	
18d.	Het effect op de natuurwaarde wordt onvoldoende meegenomen en zou minimaal duidelijk vorm moeten krijgen in de 'uit te werken' gebieden, om zo bescherming te bieden aan bepaalde vogelsoorten die frequent voorkomen.	De effecten op de natuurwaarden worden beschreven in paragraaf 4.6 van de toelichting op het bestemmingsplan en in het MER in hoofdstuk 8. Het Mitigatie- en compensatieplan (bijlage 9) geeft inzicht in de maatregelen die tijdens de realisatie van verschillende deelprojecten van het bestemmingsplan moeten worden voorbereid en gerealiseerd. In het exploitatieplan is rekening gehouden met de kosten van de natuurcompensatie. Er wordt geen reden gezien het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.	Nee.
18e.	Het landelijk karakter van Hagestein wordt in het bestemmingsplan slecht gehandhaafd. Reclamant heeft zorgen om de aantasting van het landelijk karakter en vrij uitzicht van de woningen aan de Poort. Reclamant wijst in dit kader ook op de rechtsonzekerheid gelet op de nog uit te werken bestemming en ook op waardeverlies.	Dat het verdwijnen van vrij uitzicht door reclamant als storend wordt ervaren, kan worden begrepen. Dit is een subjectieve beleving. Overigens wordt opgemerkt dat de afstand van de bestemming Woongebied op minstens 350 meter afstand van de woningen van reclamant ligt, dit wordt aanvaardbaar geacht. In algemene zin bestaat er geen blijvend recht op vrij uitzicht in Nederland. Het principiële besluit om Hoef en Haag te ontwikkelen is destijds, op 28 april 2005 genomen, bij vaststelling van de vorige structuurvisie (2005). In dat kader is de ontwikkeling van Hoef en Haag bij aankoop van de gronden bekend geweest. Opgemerkt wordt dat de Wro een schaderegeling kent wanneer als gevolg van een planologische wijziging schade ontstaat. Gedupeerden kunnen tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van de planologische wijziging, in dit geval het bestemmingsplan, een beroep doen op deze regeling (Afdeling 6.1 Wro). Bij een uitwerkingsplan is dit gekoppeld aan de vaststelling van het uitwerkingsplan.	Nee.

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
18f.	De geluidshindereffecten op de bestaande bouw in Hagestein door de gevraagde voorkeurswaarde ontheffing zijn onvoldoende bekend.	Voor een deel van de te bouwen woningen wordt ontheffing verleend van de voorkeursgrenswaarde in het kader van de Wet geluidhinder. Dit heeft geen geluidhindereffecten op bestaande bouw.	Nee.
19.	Reclamant 19		
19a.	Reclamant stelt dat het plan in strijd is met de provinciale ruimtelijke structuurvisie omdat in Hoef en Haag 1.800 woningen gebouwd kunnen worden.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder 18a.	Nee.
19b.	Reclamant is van mening dat alternatieve locaties onvoldoende zijn onderzocht die minder aantasting van het dorps karakter van Hagestein tot gevolg hebben.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder 18b.	Nee.
19c.	De bouwdichtheid is groot en hoger dan in Hagestein, waardoor er geen sprake is van het beoogde landelijk en dorps bouwen.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder 17e.	Nee.
19d.	Het effect op de natuurwaarde wordt onvoldoende meegenomen en zou minimaal duidelijk vorm moeten krijgen in de 'uit te werken' gebieden, om zo bescherming te bieden aan bepaalde vogelsoorten die frequent voorkomen.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder 18d.	Nee.
19e.	Het landelijk karakter van Hagestein wordt in het bestemmingsplan slecht gehandhaafd. Reclamant heeft zorgen om de aantasting van het landelijk karakter en vrij uitzicht van de woningen aan de Poort. Reclamant wijst in dit kader ook op de rechtsonzekerheid gelet op de nog uit te werken bestemming en ook op waardeverlies.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder 18e.	Nee.
19f.	De geluidshindereffecten op de bestaande bouw in Hagestein door de gevraagde voorkeurswaarde ontheffing zijn onvoldoende bekend.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder 18f.	Nee.

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
19g.	Volgens reclamant heeft de wethouder de kopers van de Poort bevestigd dat in een straal van 300 meter achter de Poort geen bebouwing komt.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder 3a.	Nee.
20.	Reclamant 20		
20a.	<p>[EXPLOITATIEPLAN]</p> <p>Reclamant heeft in het kader van de structuurvisie Vianen 2030 en het bijbehorende MER al ingestemd met het gekozen interessante ontwerp voor Hoef en Haag.</p> <p>Reclamant heeft inhoudelijk geen opmerkingen, maar merkt op dat de uitvoering van mitigerende en compenserende maatregelen voor de steenuil en de heikikker ook opgenomen dient te worden in het exploitatieplan.</p>	<p>Op de toelichting op de kostenramingen in bijlage 11, staat vermeld dat er voor natuurcompensatie € 35.000 is geraamd, dit is onder meer ten behoeve van maatregelen voor de steenuil en de heikikker.</p> <p>Overigens dient te worden opgemerkt dat van de Natuur en vogelwacht de Vijfheerenlanden niet bekend is dat zij beschikken over eigendommen binnen het exploitatiegebied en ook is niet gebleken dat men een ontwikkelovereenkomst heeft gesloten met een eigenaar in het exploitatiegebied. In het kader van het exploitatieplan kan Natuur en vogelwacht de Vijfheerenlanden daarom niet worden aangewezen als belanghebbende en dient derhalve niet ontvankelijk te worden verklaard.</p>	Nee.
21.	Reclamant 21		
21a.	<p>Stichting verwijst naar de reactie over het gemeentelijk voornemen om voor een bestemmingsplan voor Hoef en Haag een bijbehorende m.e.r.-procedure te doen doorlopen. De stichting stelt dat zij geen reactie heeft gekregen op de ingediende reactie van 18 juni 2013.</p> <p>Het is de stichting niet duidelijk hoe de gemeente de beleidsvoornemens uit de Luchtnota dacht te vertalen naar Hoef en Haag.</p> <p>Reclamant stelt dat mogelijk zou moeten worden afgezien van een stadsuitbreiding in het gebied dicht bij de A27 en het knooppunt Everdingen, omdat de keuze zich niet verhoudt met het gestelde in de luchtnota.</p> <p>Er dient volgens de stichting rekening te worden gehouden met de veel</p>	<p>In een eerdere fase van de planvorming voor Hoef en Haag is reeds bij het opstellen van de structuurvisie en het bijbehorende MER (in 2012) aandacht besteed aan de luchtnota en de luchtkwaliteit (zie hoofdstuk 8 van het Plan-MER Structuurvisie Vianen). In de structuurvisie is Hoef en Haag opgenomen als te ontwikkelen locatie. Specifiek voor Hoef en Haag is een Plan-MER deel B opgesteld, waarin eveneens aandacht is besteed aan de luchtkwaliteit.</p> <p>Per brief van 18 juni 2013 heeft de stichting Buiten Gezond in Vianen een reactie gegeven op de notitie Reikwijdte en Detailniveau voor het besluit-MER behorende bij het bestemmingsplan. Deze en andere reacties op de</p>	Nee.

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
	lagere streefwaarden van de WHO en niet van de Europese grenswaarden.	<p>notitie R&D zijn, zoals destijds aangegeven in de bekendmaking, meegenomen bij het opstellen van het Milieueffectrapport (MER). Ten behoeve van bestemmingsplan en MER is een luchtkwaliteitsonderzoek opgesteld, wat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd (bijlage 11). In het luchtkwaliteitsonderzoek is aandacht besteed aan de luchtnota van de gemeente Vianen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is specifiek gekeken naar de berekende concentraties luchtverontreinigende stoffen in het plangebied. Aangezien de hoogst berekende jaargemiddelde concentraties in het plangebied ruim onder de vastgestelde grenswaarden liggen kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de te ontwikkelen functies in het plangebied (waaronder woningen) ruimschoots wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen.</p> <p>In de luchtnota wordt weliswaar gerefereerd aan de streefwaarden van de WHO, maar er wordt niet gesteld dat de gemeente deze als toetsingsnorm zal hanteren. Het wettelijk kader wordt gevormd door de Europese grenswaarden.</p> <p>Tot slot kan nog worden opgemerkt dat om te voldoen aan de Wet geluidhinder maatregelen langs de A27 zijn vereist in de vorm van schermen. Schermen hebben een positief effect op de luchtkwaliteit, omdat de vervuiling beter wordt gemengd met de lucht in de hogere lagen. Het gevolg is dat de concentraties nabij het maaiveld lager zijn.</p>	
21b.	<p>Reclamant merkt op dat in het MER beperkt is ingegaan op de in de Luchtnota gedane beleidsuitspraken en ook in het bestemmingsplan zijn maatregelen conform de beleidsuitspraken onvoldoende terug te vinden. De stichting ontvangt gaarne het vereiste advies van de GGD. Reclamant geeft aan dat in het MER geen aandacht is voor de</p>	<p>De Luchtnota Vianen 2011-2016 is strenger dan de wettelijke regeling. Dit uit zich doordat Vianen woningen wel wenst aan te merken als een gevoelige bestemming. Daarom beoordeelt Vianen bij iedere ruimtelijke ontwikkeling of de luchtkwaliteit geschikt is voor de beoogde ontwikkeling. Vianen legt daarbij de focus op de bijdrage van de rijkswegen A27 en A2 en</p>	<p>Ja, de toelichting bij het bestemmingsplan zal op dit punt worden verduidelijkt.</p>

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
	streefwaarden die in 2015 zullen gelden (PM _{2,5}).	<p>stelt daarom dat binnen 100 meter geen gevoelige bestemmingen mogen worden gerealiseerd. Voor de ontwikkeling van gevoelige bestemmingen binnen 300 meter van de rijkswegen en binnen 50 meter van drukke wegen (meer dan 5.000 voertuigen per etmaal) geldt dat dient te worden aangetoond dat er sprake is van een acceptabele luchtkwaliteit door maatregelen of dat er andere zwaarwegende belangen zijn. Dit heeft geleid tot onder andere de beleidsuitspraak dat voor het realiseren van gevoelige functies binnen 300 meter van de rijkswegen en binnen 50 meter van drukke wegen een zwaardere motiveringsplicht geldt en dat in dat kader advies gevraagd wordt van de GGD.</p> <p>Hoe deze beleidsuitspraken uitgevoerd worden blijkt uit hoofdstuk 8 van de luchtnota. Bij ruimtelijke projecten zal moeten worden getoetst aan het beleid voor de luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in de luchtnota. Concreet betekent dit dat de luchtkwaliteit grafisch inzichtelijk dient te worden gemaakt en de effecten dienen kwalitatief te worden beschreven en ook dient een afweging te worden gemaakt voor mogelijk in te zetten maatregelen. Om het thema luchtkwaliteit goed te waarborgen dient de luchtkwaliteit vroegtijdig in het planproces (bijv. tijdens het stedenbouwkundig programma van eisen) te worden ingebracht. Hierbij kan de luchtdeskundige input en ondersteuning verlenen. Indien uit de beoordeling door de Milieudienst blijkt dat er significant negatieve gevolgen kunnen zijn voor de gezondheid wordt de GGD Midden Nederland geraadpleegd en brengt de Milieudienst gezamenlijk met de GGD Midden Nederland een advies uit.</p> <p>Uit de “Responstabel Wijzigingen Beleidsnota’s Milieu voor de raadsvergadering 30 augustus 2011”, die is opgesteld naar aanleiding van.</p>	

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
		<p>raadvragen over dit thema in de vergadering van 9 juni 2011 blijkt dat met het opstellen van de luchtnota de gemeente Vianen lagere waarden wil nastreven dan de wettelijke grenswaarden. Hierbij is aangegeven dat voor stikstofdioxide een waarde van 38 microgram per m³ en voor fijn stof 26 microgram per m³ wordt gehanteerd.</p> <p><i>Beoordeling in het licht van de luchtnota Vianen</i></p> <p>Conform het beleid in de luchtnota is ook reeds in eerdere fasen van de planvorming aandacht besteed aan de luchtkwaliteit. Het betreft onder andere de structuurvisie en bijbehorende MER rapporten. De Omgevingsdienst (ODRU) is destijds betrokken geweest bij het opstellen van het luchtkwaliteitonderzoek ten behoeve van de structuurvisie. Ook in het Masterplan voor Hoef en Haag is het luchtkwaliteitsaspect meegenomen. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt in paragraaf 4.8 aandacht besteed aan de luchtnota.</p> <p>In de luchtnota genoemde maatregelen, zoals een mogelijke overkapping van de A27, zijn in het MER aan de orde gesteld. Ook is in lijn met de beleidsuitspraken uit de luchtnota het scheepvaartverkeer meegenomen in het luchtkwaliteitonderzoek.</p> <p>Uit het bestemmingsplan gelezen in samenhang met het exploitatieplan (art. 5 en bijlage 3 Ruimtegebruikskaart) blijkt dat binnen 100 meter van de snelweg geen gevoelige bestemmingen gerealiseerd worden.</p> <p>Aangezien binnen 300 meter van de A27 bestemmingen mogelijk worden gemaakt die in de luchtnota als gevoelig worden gezien, is beoordeeld wat de luchtkwaliteit ter plaatse van deze gevoelige bestemmingen is. Uit de berekeningen van het luchtkwaliteitonderzoek (bijlage 11 bij het</p>	

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?									
		<p>bestemmingsplan) zijn de hoogst berekende concentraties afgeleid ter plaatse van het plan Hoef en Haag. In onderstaande tabel zijn de maximale concentraties stikstofdioxide en fijn stof weergegeven zoals berekend ter plaatse van het plangebied. Omdat voor de berekening in 2014 is uitgegaan van een volledige realisatie van het plan en 1.800 woningen in plaats van 1.500 woningen, is voor dat jaar sprake van een worst case scenario.</p> <table border="1" data-bbox="1048 614 1756 730"> <thead> <tr> <th></th> <th>Stikstofdioxide</th> <th>Fijn stof</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2014 met 100% HenH</td> <td>30,0</td> <td>25,4</td> </tr> <tr> <td>2024 met 100% HenH</td> <td>20,8</td> <td>22,9</td> </tr> </tbody> </table> <p>Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat ook binnen de grenswaarden wordt gebleven die op grond van de luchtnota Vianen worden gehanteerd. Ook is het luchtkwaliteitonderzoek beoordeeld door de ODRU. De ODRU heeft niet geoordeeld dat er significante negatieve gevolgen kunnen zijn waardoor raadpleging van de GGD en gezamenlijke advisering door Milieudienst en GGD achterwege heeft kunnen blijven. Hiermee wordt voldaan aan de Luchtnota.</p> <p>In de Aanvullig op het MER is ingegaan op de verwachte concentratie PM_{2,5} (paragraaf 5.3). Voor PM_{2,5} gaat vanaf 1 januari 2015 een grenswaarde gelden. In de Wet milieubeheer is bepaald dat daar op dit moment nog niet aan getoetst hoeft te worden, ook in het geval dat er na de genoemde datum gevolgen voor de luchtkwaliteit zijn. Gelet op de relatie tussen de concentraties PM₁₀ en PM_{2,5}, kan echter, uitgaande van de huidige kennis over de emissies en concentraties PM_{2,5} en PM₁₀, worden gesteld dat als vanaf 2011 voldaan wordt aan de grenswaarden voor PM₁₀ ook aan de</p>		Stikstofdioxide	Fijn stof	2014 met 100% HenH	30,0	25,4	2024 met 100% HenH	20,8	22,9	
	Stikstofdioxide	Fijn stof										
2014 met 100% HenH	30,0	25,4										
2024 met 100% HenH	20,8	22,9										

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
		grenswaarden voor PM _{2,5} zal worden voldaan.	
21c.	<p>Reclamant merkt op dat de gemeentelijke beleidsregel hogere waarden Wgh niet te raadplegen is op de gemeentelijke website danwel als bijlage bij het ontwerpbesluit hogere waarden. Hierdoor is het niet mogelijk voor de stichting een volledige zienswijze te geven. Stichting zal rechtens de Wet Openbaarheid van Bestuur verzoeken om inzage in de gemeentelijke beleidsregel.</p> <p>Reclamant maakt bezwaar tegen het toestaan van hogere waarden voor de geluidbelasting in de nog te ontwikkelen woonwijk.</p>	<p>De gemeentelijke beleidsregel is te raadplegen via www.overheid.nl. Voor de zienswijzen die zijn gericht op het ontwerp-besluit Hogere Waarden is door de omgevingsdienst (ODRU) een separate beantwoording opgesteld. Hier wordt naar verwezen.</p>	Nee.
21d.	<p>Volgens reclamant wordt te gemakkelijk gegrepen naar de mogelijkheid om een hogere geluidbelasting toe te staan dan 48dB.</p> <p>Reclamant verwijst hierbij ook naar de beleidsuitspraken uit de Luchtnota. Niet duidelijk is of en zo ja, welke inspanningen vanuit het gemeentebestuur zijn gedaan voor een overkapping van de A27 (zoals bij de A28).</p>	<p>Voor de zienswijzen die zijn gericht op het ontwerp-besluit Hogere Waarden is door de omgevingsdienst (ODRU) een separate beantwoording opgesteld. Hier wordt naar verwezen.</p> <p>In het MER is de invloed van de A27 (o.a. geluidhinder, luchtkwaliteit, barrièrewerking) op de ontwikkeling van Hoef en Haag onderzocht. Uit de onderzoeken is gebleken dat een overkapping van de A27 niet noodzakelijk is om een goed woon- en leefmilieu voor de toekomstige bewoners van Hoef en Haag te realiseren.</p> <p>Gemeente heeft in haar structuurvisie, en in de luchtnota in beleidsuitspraak 13, aangegeven te gaan voor een overkapping van de A27. Het is aan de wegbeheerder van de A27 - Rijkswaterstaat - om te besluiten over een eventuele overkapping van de A27. Hiervoor zijn vooralsnog geen verdere plannen.</p> <p>Hierbij wordt ook verwezen naar de aanvulling op het MER inzake geluid (toevoeging onderzoek naar maatregelen om te voldoen aan</p>	Nee.

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
		voorkeursgrenswaarden).	
21e.	<p>[EXPLOITATIEPLAN]</p> <p>In het exploitatieplan ontbreken de mitigatiemaatregelen uit het Mitigatie- en compensatieplan.</p>	<p>Van de Stichting Buiten Gezond in Vianen is niet bekend dat zij beschikken over eigendommen binnen het exploitatiegebied en ook is niet gebleken dat men een ontwikkelovereenkomst heeft gesloten met een eigenaar in het exploitatiegebied. In het kader van het exploitatieplan kan de Stichting Buiten Gezond in Vianen daarom niet worden aangewezen als belanghebbende en dient derhalve niet ontvankelijk te worden verklaard.</p> <p>Overigens wordt gewezen op de toelichting op de kostenramingen in bijlage 11, waarin staat vermeld dat er voor natuurcompensatie € 35.000 is geraamd, onder meer ten behoeve van maatregelen voor de steenuil en de heikikker.</p>	Nee.
21f.	<p>In het kader van de aantasting van het Groene Hart stelt reclamant dat een woonwijk van 1.800 woningen niet kan worden gerechtvaardigd vanuit de plaatselijke woningbehoefte. De plaatselijke behoefte van enige honderden woningen kunnen op het Sluiseiland worden gebouwd. Ook wordt gewezen op andere inbrei-opties (bedrijventerrein, sportterrein, Korte Waaijsteeg).</p> <p>De omvang van Hoef en Haag is kunstmatig geconstrueerd en er worden uit de lucht gegrepen argumenten gebruikt. Bij de provinciale herindeling is de vrees voor aantasting van het Groene Hart weggenomen met geruststellende beloften. Het Groene Hart wordt naar de mening van reclamant toch ernstig bedreigd.</p>	<p>In de gemeentelijke structuurvisie (december 2012) heeft de afweging hiervan plaatsgevonden en zijn de potentiële bouwlocaties tot 2020 - 2030 door de gemeenteraad vastgesteld. Dit betreft eveneens de binnenstedelijke locaties. De locatie Hoef en Haag is in de PRS en de PRV van de provincie Utrecht opgenomen als uitbreidingslocatie buiten de rode contour voor de periode tot 2028. Voorliggend bestemmingsplan geeft uitvoering aan de PRV.</p> <p>In het kader van de inspraak op de PRV is destijds een soortgelijke zienswijze ingediend. Hierop is het navolgende antwoord gegeven, wat nog steeds van toepassing is.</p> <p>"In de Voorloper Groene Hart is de locatie Vianen-Oost opgenomen als transformatiezone waar mogelijk stedelijke functies een plaats kunnen krijgen. Tegelijk is duidelijk dat Vianen een belangrijk onderdeel is van het stedelijke gebied van de regio Utrecht. De gemeente draagt bij aan de realisatie van de inzet en ambities van de regio Utrecht op economisch,</p>	Nee.

	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	Beantwoording	Aanpassing ontwerp?
		<p>verstedelijking en landschappelijk gebied. Duidelijk is dat er in de regio Utrecht een grote verstedelijkingsdruk is. Er is een grote woningbouwopgave. De inzet van Vianen is daarbij nadrukkelijk nodig. Bovendien biedt de realisatie van de locatie de mogelijkheid niet alleen kwantitatief bij te dragen aan de verstedelijkingsopgave maar ook in kwalitatief opzicht. De inzet is gericht op een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu met veel diversiteit en in samenhang met recreatieve voorzieningen."</p>	

BIJLAGE 1: Overzicht reclamanten PM (geanonimiseerde versie)

BIJLAGE 2: Aanvullende motivering duurzame verstedelijkingsladder

Aanvullende motivering duurzame verstedelijkingsladder

(Beantwoording zienswijze Provincie Utrecht)

De provincie Utrecht heeft in haar zienswijze op het bestemmingsplan Hoef en Haag aangegeven dat de toets aan de duurzame verstedelijkingsladder nog onvoldoende is ingevuld. De stappen van de ladder dienen nog te worden aangevuld met:

- Stap 1: Is er regionale behoefte aan woningbouw?
 - Is het nu al nodig om Hoef en Haag te gaan ontwikkelen?
 - Wat is het woningmarktgebied, wat wordt er thans/ in de nabije toekomst gebouwd?
 - Welke vraag is er op korte termijn?
 - Aan welk woonmilieu type is behoefte, in hoeverre voorzien andere locaties binnen en buiten de gemeente in die behoefte?
 - Welke mismatch (kwantitatief/kwalitatief) is er? In hoeverre kan Hoef en Haag daarin voorzien?
- Stap 2: Is een deel op te vangen in bestaand stedelijk gebied?
 - Waarom is het niet mogelijk/wenselijk om de binnenstedelijke locaties eerst te ontwikkelen (bijvoorbeeld financieel/woonmilieu).

Het consortium Hoef en Haag heeft gebruik gemaakt van het advies en de uitnodiging van de provincie Utrecht om voorafgaand aan de definitieve toets in overleg te treden. D.d. 10 december jl. heeft een gesprek plaatsgevonden, waarin bovenstaande vragen zijn besproken.

In deze notitie geeft het consortium nadere toelichting op het plan voor Hoef en Haag vanuit het markt- en klantperspectief. We behandelen de vragen van de provincie Utrecht niet letterlijk of per stuk. We beogen met dit stuk inzicht te geven in de vraag naar woningen in (de regio) Vianen en de wijze waarop wij daar met Hoef en Haag in tegemoet komen. We maken gebruik van en/of citeren uit stukken die eerder zijn geproduceerd door het consortium en door beleidsmakers. In deze notitie laten we de samenhang tussen deze stukken zien.

1. *Locatie*

Hoef en Haag combineert het beste wat de regio Utrecht te bieden heeft: een bijzondere ligging in het prachtige rivierenlandschap, een goede bereikbaarheid in het hart van Nederland en een rijke historie. Niet alleen ligt de historische binnenstad van Vianen op een steenworp afstand van Hoef en Haag, maar ingeklemd tussen Hoef en Haag en het dorp Hagestein ligt ook het voormalige kasteelterrein van Gasperden als onontgonnen schat te wachten om herontdekt te worden.

De essentie van de wijk Hoef en Haag ligt verscholen in het rivierenlandschap. Hoef en Haag bestaat – zoals de naam al aangeeft – uit twee delen die inspelen op de landschappelijke karakteristieken van de plek. Deze ruimtelijke tweedeling is het gevolg van een grote landschappelijke ingreep die wordt voorgesteld in het gebied, de aanleg van een nieuwe dynamische watergeul, die als een oude afgesneden meander van de Lek door het gebied heen slingert. Deze meander, begrensd door een omwalling, vormt een natuurlijke grens tussen de lager gelegen polder en de hoger gelegen oude stroomrug van de Lek, waar ook het dorp Hagestein op ligt.

2. Woonmilieu

Door de aanleg van de nieuwe watergeul ontstaan twee gebieden die ieder een eigen identiteit, oriëntatie en verkeersontsluiting krijgen. Binnen de meander kan een nieuw dijkdorp groeien met een ruimtelijke structuur die sterk gericht is op de Lekdijk. De sfeer is vergelijkbaar met die van vestingstadjes en rivierdorpen. Het woonmilieu dat met het dijkdorp ontstaat kan worden getypeerd als (centrum)dorps. Op de oeverwal ontstaat een nieuw, dorps lint met een relatief lage dichtheid en een sterke verwevenheid met het landschap. Dit gebied heeft een landelijke sfeer die vergelijkbaar is met de typische lintbebouwing in het rivierengebied. Het woonmilieu dat met de lintbebouwing ontstaat kan worden getypeerd als dorps en landelijk.

De meest succesvolle woonwijken in het verleden, maar ook van de laatste jaren, zijn onderscheidend, sfeervol, hebben een kwalitatief hoogwaardig ingerichte openbare ruimte, een variatie en differentiatie in woningaanbod en een authentieke uitstraling. Dit zijn dan ook de uitgangspunten voor Hoef en Haag.

Woonsferen

Voor de ontwikkeling van Hoef en Haag zijn drie woonsferen opgesteld: dorps wonen in hoge(re) dichtheden (het hart), dorps wonen in het groen (de erven) en buiten wonen in de natuur (de linten). Op deze manier worden zelfs binnen Hoef en Haag drie van elkaar verschillende woonmilieus gerealiseerd, waardoor een breed scala aan doelgroepen kan en wordt aangesproken. Door drie woonsferen te maken, blijft de omvang per gebied eveneens behapbaar, waardoor de 'menselijke maat' wordt behouden en de locatie zich onderscheidt van grootschalige nieuwbouwalocaties als Leidsche Rijn, Vathorst, Houten en Rijnenburg.

- Het hart (centrum-dorps). In dit deel van Hoef en Haag wordt gewoond rondom de Brink, het hart van de wijk waar (mogelijk) ook voorzieningen liggen. Het is er gezellig druk voor mensen die houden van sociale contacten. De bebouwing is hoofdzakelijk aaneengesloten, maar laat wel een afwisselend beeld zien. Er wordt vooral geparkeerd op binnenterreinen waardoor de openbare ruimte compact en knus is.
- De erven (dorps). Vanuit het dorpshart lopen lange lijnen naar de dijk. De bebouwingsdichtheid neemt geleidelijk af en er is meer afwisseling tussen verschillende woningtypes. Een aantal groene erven en boomgaarden geeft lucht en ruimte aan dit deel van Hoef en Haag. Auto's staan informeel geclusterd tussen de woningen. Hier woon je echt op steenworp afstand van de rivier!
- Het lint (landelijk). Op de oeverwal kan een nieuw dorpslint groeien met een gevarieerd bebouwingsbeeld, dooraderd met groene doorzichten richting plas Everstein en de nieuw aan te leggen meander. Woningen hebben ruime tuinen en auto's staan veelal op eigen kavel geparkeerd. Het is rustig wonen op de oeverwal, je woont hier echt helemaal buiten, de stad is ver weg.

Buiten deze drie woonsferen, zijn enkele andere elementen uit het plan van belang voor het karakter van het gebied:

- Het kasteelterrein. De plek waar ooit het kasteel van Gasperden lag, vormt een groene buffer tussen Hoef en Haag en Hagestein. Dit gebied wordt ingericht als parkachtig uitloopgebied, waar bewoners kunnen wandelen, een moestuin kunnen houden, of mogelijk een kinderboerderij kunnen bezoeken. Ook is hier plek voor bijvoorbeeld een zorgert;
- De Brink. Het centrale deel van de woonsfeer 'het hart' biedt ruimte aan enkele voorzieningen. Een brede school, kinderdagverblijf, HOED, apotheek, kleine supermarkt en horeca behoren tot de mogelijkheden die worden onderzocht;

- Recreatie. De omgeving van Hoef en Haag biedt veel mogelijkheden voor 'recreatie op spierkracht': het maken van een ommetje, wandelen, fietsen, paardrijden, vissen. Daarnaast worden plekken gerealiseerd voor spel en ontmoeting, zoals in de boomgaarden/erven.

Organische groei van Hoef en Haag

Doordat sprake is van een globaal bestemmingsplan, ligt de typologie van woningen in een bouwveld niet vast, waardoor het aanbod – zowel qua type woning als qua kavelgrootte – steeds kan worden aangepast aan de wensen van potentiële kopers. Het consortium neemt de tijd om Hoef en Haag te laten groeien en is ook hierin flexibel: per jaar kan – afhankelijk van de vraag – een bouwveld meer of minder worden toegevoegd. Op deze wijze is Hoef en Haag altijd 'af'. Verwacht wordt dat in Hoef en Haag de verkoop en realisatie van woningen starten vanaf 2016; herstel van de woningmarkt wordt ook rond die tijd verwacht. Voor Hoef en Haag wordt rekening gehouden met een volume van ca. 120 woningen in de periode 2016-2020. In 2020 kunnen dan ca. 600 woningen gerealiseerd zijn. Onder punt 4 (Positionering) wordt inzicht gegeven in hoe deze 600 woningen zich verhouden tot het aanbod in de regio.




3. Doelgroepen



Hoef en Haag anticipeert op herstel van de woningmarkt op termijn, houdt rekening met de blijvende veranderingen op hypothecair gebied en speelt in op de vraag in zowel Vianen als in de regio.


De migratie in Vianen is het sterkst gericht op de stad Utrecht en aangrenzende gemeenten. Vanuit de gemeenten ten zuiden van de Lek komen slechts kleine aantallen huishoudens naar Vianen. Het primaire marktgebied bestaat naast de gemeente Vianen uit Utrecht, Bunnik, Houten, IJsselstein en Nieuwegein (binnen de regio Utrecht) en de direct aan Vianen grenzende gemeenten Leerdam, Zederik en Culemborg. Dit marktgebied komt nagenoeg overeen met de gemeenten in de BRU-regio, aangevuld met enkele gemeenten direct ten zuidoosten van Vianen.

In de woningmarkt van Vianen en de regio Utrecht is een duidelijke vraag te zien naar woningen in een dorpse, groene setting. Uit de woningmarktmonitor van de provincie Utrecht blijkt een blijvende behoefte aan centrum-dorpse, dorpse en landelijk bereikbare woonmilieus. Deze behoefte is bovendien groter dan de capaciteit aan dit type woonmilieus in plannen (zie ook punt 4 over Positionering). Het consortium heeft daarnaast de doelgroepen voor Hoef en Haag getypeerd aan de hand van hun leefstijl. Hiertoe is woonsegmentatiemodel Mosaic Huishouden (Experian) gebruikt. Mosaic Huishouden deelt huishoudens op basis van demografie, economische status, financiën, woningkenmerken, eigendomswaarde, locatie en psycho-sociale kenmerken in 10 hoofdgroepen en 44 subgroepen in.

Interessante doelgroepen voor Hoef en Haag zijn de Jonge Stellen, Familie Dynamiek, Ruimdenkers en Weltevreden Stellen (zie tabel 1). Deze groepen vormen een potentieel van 2.900 huishoudens uit Vianen zelf. Regionaal hebben deze doelgroepen een omvang van meer dan 50.000 huishoudens. Daarnaast zijn regionaal ook de Succesvolle Starters en Moderne Gezinnen grote groepen waarvoor Hoef en Haag een interessante locatie zou kunnen zijn. De dorpen rondom Vianen verschillen duidelijk van Vianen zelf. In Everdingen, Hagestein en Zijderveld wonen veelal doelgroepen die hun dorp niet zullen inruilen voor een nieuwbouwwijk als Hoef en Haag.

Doelgroep	Woonsfeer
<p data-bbox="183 263 405 284">Weltevreden Stellen</p>  <p data-bbox="533 343 1048 534">Stellen in de leeftijd 50-65 jaar waarvan de kinderen het huis uit zijn. Ze hebben een druk leven achter de rug, maar zijn nu in rustiger vaarwater terecht gekomen. Genieten van de aangename dingen van het leven staat centraal. Hun vermogen en inkomen biedt ze vrijheid en mogelijkheden.</p>	<p data-bbox="1111 263 1198 284">Hart/lint</p> <p data-bbox="1111 316 1910 343">Alternatieve locaties voor weltevreden stellen: Odijk-West, Laagraven-Oost</p> <p data-bbox="1111 371 2007 507">Voor weltevreden stellen die rondom de Brink in het hart van Hoef en Haag willen wonen, zijn kleinschalige, karakteristieke locaties in de binnenstad van Vianen ook aantrekkelijk. Hun omvang is in totaal echter zodanig (ca. 850-900 huishoudens) dat binnenstedelijke locaties naar verwachting onvoldoende zijn om in hun vraag te voorzien.</p>
<p data-bbox="183 625 383 646">Familie Dynamiek</p>  <p data-bbox="533 705 1070 869">Gezinnen met over het algemeen al schoolgaande kinderen. Het inkomen van de Familie Dynamiek is bovenmodaal. Ze hebben veel te doen en gaan voor plezier en gemak. Ze zijn materialistisch ingesteld en hechten veel waarde aan een opwindend leven.</p>	<p data-bbox="1111 625 1160 646">Hart</p> <p data-bbox="1111 678 1709 705">Alternatieve locaties voor Familie Dynamiek: Odijk-West</p> <p data-bbox="1111 734 1928 790">Voor Familie Dynamiek zijn binnenstedelijke locaties geen alternatief: die zijn onvoldoende kindvriendelijk.</p>
<p data-bbox="183 1013 331 1034">Ruimdenkers</p>  <p data-bbox="533 1093 1077 1316">Eveneens gezinnen, maar met oudere kinderen dan de Familie Dynamiek. Ruimdenkers hechten veel waarde aan het gezinsleven en wonen graag in wijken met andere gezinnen en kinderen. Ze hebben een open houding en leven een ongecompliceerd bestaan met liever niet al te veel verantwoordelijkheden. Ruimdenkers hebben een modaal tot bovenmodaal inkomen.</p>	<p data-bbox="1111 1013 1216 1034">Erven/lint</p> <p data-bbox="1111 1069 1973 1125">Alternatieve locaties voor Ruimdenkers: Werkhoven-West, Eiland van Schalkwijk, Laagraven-Oost</p> <p data-bbox="1111 1153 1917 1209">Voor Ruimdenkers zijn binnenstedelijke locaties geen alternatief: die bieden onvoldoende ruimte (tuin, maar ook qua ruimtelijke opzet).</p>

<p>Jonge Stellen</p>  <p>Huishoudens tussen 25-34 jaar die veelal vanuit het ouderlijk huis of vanuit een huurwoning waar één van hen woont, willen gaan samenwonen. Ze zijn nog met z'n tweeën of hebben net hun eerste kind gekregen. Ze genieten een anderhalf tot dubbel inkomen, waardoor een koopwoning binnen bereik ligt. Het is wel een doelgroep die het hardst is getroffen door strengere financierings- en aflossingseisen. Andere karakteristieken zijn: druk leven, sociale controle, wonen met gelijkgestemden (lees: andere jonge gezinnen), zuinig en nuchter, gevoel van vrijheid en onafhankelijkheid.</p>	<p>Hart/erven</p> <p>Alternatieve locaties voor Jonge Stellen: Odijk-West, Werkhoven-West, Eiland van Schalkwijk</p> <p>Voor Jonge Stellen zijn binnenstedelijke locaties met grondgebonden woningen en een tuin ook een alternatief.</p>
<p>Succesvolle Starters</p>  <p>Veelal stellen van ca. 25-34 jaar, soms tot 45 jaar. Enkele gezinnen hebben al jonge kinderen (tot 8 jaar). Voor succesvolle starters is het leven gericht op het behalen van succes in hun werk, relatie en woonomgeving. Zij zijn onafhankelijk en willen de vrijheid om hun eigen pad te kiezen. Het is een groep die niet in doorsnee wijken woont, dat past niet bij hen.</p>	<p>Erven/lint</p> <p>Alternatieve locaties voor Succesvolle Starters: Leidsche Rijn, Vathorst, Rijnenburg, Werkhoven-West, Eiland van Schalkwijk, Laagraven-Oost.</p> <p>Voor Succesvolle Starters zijn binnenstedelijke locaties in Vianen geen alternatief: zij hebben geen binding met de kern en willen op goed autobereikbare locaties nabij de snelweg wonen, om snel op hun werk te kunnen zijn.</p>

<p>Moderne Gezinnen</p>  <p>Gezinnen in de leeftijd 25-44 jaar met 1 of 2 jonge kinderen. Moderne gezinnen hebben een ver bovenmodaal inkomen, doordat vaak beide ouders werken. Ze wonen op dure locaties nabij de stad, zoals Leidsche Rijn of Vathorst. Ze hechten veel waarde aan de persoonlijke ontwikkeling van alle gezinsleden. Zij vinden het belangrijk om op alle vlakken van het leven alles eruit te halen wat er in zit.</p>	<p>Erven/lint</p> <p>Alternatieve locaties voor Moderne Gezinnen: Leidsche Rijn, Vathorst, Rijnenburg, Werkhoven-West, Eiland van Schalkwijk, Laagraven-Oost.</p> <p>Voor Moderne Gezinnen zijn binnenstedelijke locaties in Vianen geen alternatief: zij hebben geen binding met de kern en willen op goed autobereikbare locaties nabij de snelweg wonen, om snel op hun werk te kunnen zijn.</p>
--	---

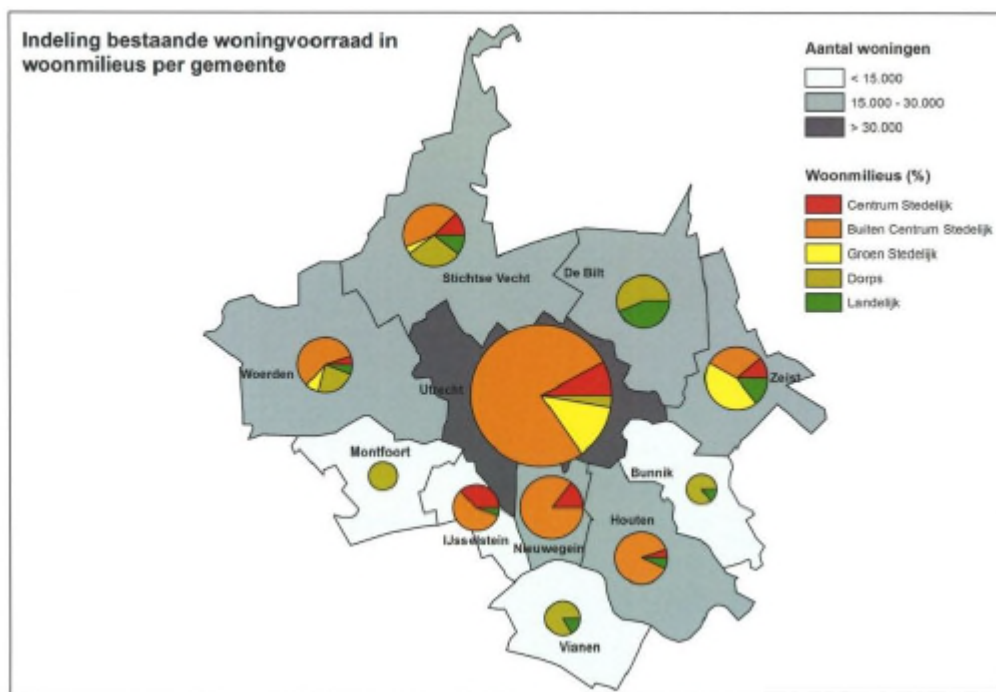
Tabel 1. Doelgroepen in Vianen en omgeving en hun voorkeur voor bepaalde woonsteden in Hoef en Haag

In het volgende hoofdstuk worden de mogelijke alternatieve locaties en hun verhouding ten opzichte van Hoef en Haag behandeld.

4. Positionering

Bestaande woonmilieus

Binnen het stadsgewest Utrecht bestaan grote verschillen tussen gebieden. Zo zijn de dorpen aan de oostzijde van Utrecht – op de Utrechtse Heuvelrug – van oudsher zeer populair. Ook de oude dorpen langs de rivieren (langs de Vecht, de Hollandse IJssel en de Lek) zijn aantrekkelijke woongebieden. Minder aantrekkelijk zijn de grootschalige wijken gebouwd in de periode 1960-1990. Met name in het westen en zuiden van de regio Utrecht zijn veel van deze – veelal eentonige – wijken gerealiseerd, vaak als uitbreiding van bestaande plaatsen.



Figuur 1. Indeling bestaande woningvoorraad in woonmilieus per gemeente (bron: ABF Research)

Uit onderzoek van het consortium blijkt dat Vianen ten opzichte van andere gemeenten in de regio een relatief klein aanbod heeft van door de markt hoog gewaarde vooroorlogse tuindorpen en –wijken. De meeste woningen in Vianen dateren van na de oorlog. Dat betekent dat de afgelopen jaren een grote druk is ontstaan op goede locaties met aantrekkelijke woonmilieus, maar ook dat veel woningzoekenden Vianen hebben verlaten en elders een huis hebben gekocht. Dit biedt kansen voor Hoef en Haag.

Nieuwbouwlocaties in de regio

In de omgeving van Vianen worden diverse locaties gerealiseerd. Om in te kunnen schatten in hoeverre deze locaties concurreren met Hoef en Haag, hanteren wij het hierna volgende schema. Wij vinden het niet passend om een uitspraak te doen over de kwaliteit van locaties die wij zelf niet ontwikkelen c.q. locaties buiten Vianen. Wij beperken ons daarom tot informatie uit openbare bronnen, waaronder beleidsstukken, waarin uitspraken worden gedaan over de aard van de locaties en woonmilieus, en over de realisatieperiode van deze locaties.

Gemeente	Locatie	Kenmerken	Aantal woningen	Realisatieperiode
Bunnik	Odijk-West	Type woonmilieu: (centrum)dorps en landelijk Flinke nieuwbouwontwikkeling bij bestaande kern, met voorzieningen nabij	Ca. 1.000 woningen	PRS-periode
	Werkhoven-West	Type woonmilieu: dorps Kleinschalige ontwikkeling	Ca. 300 woningen	PRS-periode
De Bilt	onbekend	Binnenstedelijke woningbouw	670 woningen	
Houten	onbekend	Binnenstedelijke woningbouw	1.700 woningen	
	Eiland van Schalkwijk	Type woonmilieu: dorps/landelijk Kleinschalige ontwikkeling	Ca. 250 woningen	PRS-periode
Nieuwegein	onbekend	Binnenstedelijke woningbouw	2.000 woningen	
Stichtse Vecht	onbekend	Binnenstedelijke woningbouw	1.800 woningen	
Utrecht	Leidsche Rijn	Type woonmilieu: buiten centrum stedelijk, groenstedelijk Grootschalige ontwikkeling met voorzieningen en differentiatie in diverse woningbouw categorieën	Ca. 31.000 (nog 9.000 te gaan)	Tot 2020
	Rijnenburg	Type woonmilieu: mede afhankelijk van woonwensen potentiële bewoners, van groenstedelijk tot landelijk Grootschalige ontwikkeling met voorzieningen en differentiatie in diverse woningbouw categorieën	Ca. 7.000, waarvan 5.000 in de PRS-periode	Na 2020
		Overige binnenstedelijke woningbouw (o.a. Veemarkt, Lombok, Overvecht, Zuilen, Merwedekanaalzone, Defensierrein)	Ca. 13.750 woningen	
Vianen	Hoef en Haag	Type woonmilieu: dorps en landelijk Flinke nieuwbouwontwikkeling bij bestaande kern, met voorzieningen nabij	Ca. 1.800 woningen, waarvan 1.500 in de PRS periode	2015-2030
Zeist	Onbekend	Binnenstedelijke woningbouw	Ca. 2.200 woningen	
IJsselstein	Onbekend	Binnenstedelijke woningbouw	Ca. 500 woningen	

Tabel 2.1 Nieuwbouwlocaties in regio Utrecht

Gemeente	Locatie	Kenmerken	Aantal woningen	Realisatieperiode
Culemborg	Parijsch	Type woonmilieu: dorps Nieuwbouwwijk aan de westkant van Culemborg, gericht op doorstromers in Culemborg	Ca. 1.100 woningen (nu te koop: Parijsch Zuid, ca. 150 woningen)	Nu in realisatie
Geldermalsen	De Plantage	Type woonmilieu: dorps en landelijk	Ca. 1.500 woningen	Naar verwachting 2010-2025

Tabel 2.2 Mogelijke overige nieuwbouwlocaties in omgeving Vianen

Uit tabel 2.1 kan worden opgemaakt dat in de regio Utrecht – waar Vianen onderdeel van uitmaakt – 7.750 woningen op uitleglocaties worden gerealiseerd in de PRS-periode. Rijnenburg maakt daar het grootste deel van uit: ca. 5.000 woningen. Rijnenburg wordt naar verwachting pas na 2020 gerealiseerd. De realisatie van vergelijkbare woonmilieus in Odijk-West (ca. 1.000 woningen), Werkhoven-West (ca. 300 woningen) en Eiland van Schalkwijk (250 woningen) op korte termijn is nog onzeker. Dat betekent dat binnen de regio Utrecht alleen van Hoef en Haag als uitbreidingslocatie en als (centrum)dorps en landelijk woonmilieu zeker is dat deze op korte termijn zal worden gerealiseerd.

Verder kan worden geconstateerd dat er sprake is van een mismatch tussen vraag en aanbod. Onder punt 3 (Doelgroepen) constateerden wij al dat uit de Woningmarktmonitor van de Provincie Utrecht een blijvende behoefte aan centrum-dorpse, dorpse en landelijke woonmilieus blijkt in de regio Utrecht. In de periode 2010-2020 is sprake van een gewenste toevoeging van ca. 18.000 woningen in deze woonmilieus (bron: Woningmarktmonitor Provincie Utrecht).

Daar staat vooral een stedelijk aanbod tegenover. De (centrum)stedelijke woonmilieus in Utrecht beslaan een groot deel van de programmering. Hier is sprake van hoge dichtheden in combinatie met hoge aantallen appartementen en huisvesting voor starters en studenten. Ook in Leidsche Rijn wordt een programma voorzien met hogere dichtheden en hoge aantallen appartementen, waarmee dit type woonmilieu inmiddels ook als 'stedelijk' kan worden getypeerd.

Er is slechts een beperkt aantal locaties die een meer (centrum)dorpse of landelijk oriëntatie hebben, zoals Haarzicht en Rijnvliet (Leidsche Rijn) op korte termijn, Odijk-West, Werkhoven-West of Eiland van Schalkwijk op middellange termijn en Rijnenburg na 2020. In Hoef en Haag kunnen (zie punt 2 (Woonmilieu)) in 2020 ca. 600 woningen gerealiseerd zijn. Dat is slechts 3.33% van de gewenste toevoeging in deze woonmilieus. De capaciteit in nieuwbouwplannen op centrum-dorpse, dorpse of landelijke woonmilieus is dan ook – in elk geval op korte termijn - onvoldoende om te kunnen voorzien in de vraag naar dit type woonmilieus.

Nieuwbouwlocaties in Vianen

Ook binnen Vianen heeft de gemeente verschillende locaties afgewogen die mogelijk tegemoet komen in de woningvraag.

Locatie	Kenmerken	Aantal woningen	Realisatieperiode
De Blenk	Type woonmilieu: centrum-dorps Grotendeels gerealiseerd, nog enkele vrijstaande en 2/1 kapwoningen	37	2014-2015
Helsdingen	Type woonmilieu: exclusief (villawijk) Fase 1 gerealiseerd, fase 2 nog in ontwikkeling, duurdere 2/1 kap- en vrijstaande woningen	150	2016-2020
Zijderveld	Type woonmilieu: dorps-landelijk Gedeeltelijk gerealiseerd, nog ca. 50% te realiseren	31	Tot 2020
Vijfherenlanden	Type woonmilieu: kleinstedelijk, herstructurering met gestapelde woningbouw Vooral appartementen	30 (netto toevoeging na herstructurering)	2016-2020
Coupure/Klaverkamp	Nog niet int ontwikkeling	6	Na 2020
Sluiseiland	Type woonmilieu: centrum-dorps/ kleinstedelijk In ontwikkeling, hoofdzakelijk appartementen	200	
Clarissenhof	Type woonmilieu: kleinstedelijk In ontwikkeling, alleen appartementen	90	2016-2018
Hoef en Haag	Type woonmilieu: dorps en landelijk Flinke nieuwbouwontwikkeling nabij bestaande kern, met voorzieningen nabij	1.500	2015-2030

Tabel 3. Nieuwbouwlocaties (binnenstedelijk en Hoef en Haag) in Vianen

Uit bovenstaande tabel kan het volgende worden opgemaakt:

- Op de locaties Vijfherenlanden, Sluiseiland en Clarissenhof worden voornamelijk appartementen gerealiseerd. Het type woonmilieu dat door verdichting ontstaat kan worden getypeerd als kleinstedelijk. Deze locaties achten wij dan ook niet concurrerend voor Hoef en Haag;
- Op de locatie Coupure/Klaverkamp wordt pas op langere termijn woningbouw gerealiseerd. Op de korte termijn is deze locatie daarom niet concurrerend voor Hoef en Haag;
- De locaties De Blenk, Helsdingen en Zijderveld zijn wel in meerdere of mindere mate vergelijkbaar met Hoef en Haag. Echter, op de Blenk en in Zijderveld worden nog slechts enkele woningen gerealiseerd. In Helsdingen is sprake van een villawijk, terwijl het aanbod in Hoef en Haag breder gedifferentieerd is.
- Hoef en Haag is in Vianen dus de enige uitbreidingslocatie waar voor een brede groep jonge stellen en gezinnen, volwassen gezinnen en medioren woningen worden gerealiseerd in (centrum)dorpse en landelijke woonmilieus.

5. *Verbinding*

Het nieuwe woongebied is goed ontsloten en wordt zorgvuldig verbonden met Hagestein en met de stad Vianen. Die verbinding zal liggen over de Lekdijk, Hagenweg en Lange Dreef. Er komt een directe aantakking op de rotonde en oprit naar de A27.

In juni 2012 is de OV-visie van de BRU vastgesteld. Voor Vianen betekent dit het volgende:

- De lijnen 74 en 287 blijven (de laatste gaat naar de Uithof);
- Lijn 65 gaat ook door Vianen rijden (stopte tot dat moment bij het busstation Lekbrug);
- Lijn 63 blijft en kan – evenals lijn 46 – op termijn ook Hoef en Haag (en bedrijventerrein Gaasperwaard) gaan bedienen.

Door de vaststelling van deze visie is per saldo sprake van een uitbreiding van het openbaar vervoer door Vianen. Bovendien is rekening gehouden met een buslijn naar Hoef en Haag; hoewel nog niet met zekerheid kan worden gezegd dat deze lijn er zal komen, is hier in het beleid in elk geval rekening mee gehouden.

In de plannen wordt daarnaast rekening gehouden met de verbreding van de A27 en de aanleg van een spoorlijn richting Utrecht-Breda. en de komst van Hoogwaardig Openbaar Vervoer.

6. *Conclusie*

De vraag naar woningen in dorpse, landelijke en karakteristieke woonmilieus is groot, terwijl het aanbod in zowel bestaande woonmilieus (zie figuur 1) als op nieuwbouwlocaties (zie tabel 2.1) in dit type woonmilieus beperkt is. Verder zijn aan de aanbodkant grotere nieuwbouwlocaties als Leidsche Rijn over een paar jaar zo goed als gereed, terwijl daar maar weinig nieuwe uitbreidingswijken in (centrum)dorpse en landelijke woonmilieus tegenover staan. Vergelijkbare woonmilieus worden ontwikkeld in Rijnenburg, Odijk-West, Werkhoven-West en Eiland van Schalkwijk. Van Rijnenburg is bekend dat de locatie pas na 2020 wordt gerealiseerd. De realisatie van Odijk-West (ca. 1.000 woningen), Werkhoven-West (ca. 300 woningen) en Eiland van Schalkwijk (250 woningen) op korte termijn is nog onzeker. Dat betekent dat binnen de regio Utrecht alleen van Hoef en Haag als uitbreidingslocatie en als (centrum)dorps en landelijk woonmilieu zeker is dat deze op korte termijn zal worden gerealiseerd. In Hoef en Haag kunnen in 2020 ca. 600 woningen gerealiseerd zijn, slechts 3.3% van de totale gewenste toevoeging in centrum-dorpse, dorpse en landelijke woonmilieus in de periode 2010-2020. Er liggen daarom goede kansen om Hoef en Haag als (centrum)dorps en landelijk woonmilieu in de regio te ontwikkelen.

Hoef en Haag is een nieuw en eigentijds dorp in het rivierenlandschap ten zuidoosten van Utrecht. Een dorp zoals een dorp hoort te zijn: met eigen voorzieningen rond een centrale Brink, fiets- en wandelpaden die leiden naar het prachtige omringende landschap en een echt Kasteelterrein. Op fietsafstand van Vianen en autoafstand van hartje Utrecht. Maar ook een dorp dat zich aanpast aan de eisen van de tijd en vooral: aan de eisen van zijn bewoners.

Hoef en Haag is de ideale plek voor jonge stellen gezinnen uit Utrecht en omgeving die graag de vrijheid hebben om hun eigen keuzes te maken: over hun hun woning en woonomgeving eruit ziet, bijvoorbeeld. De ideale plek ook voor stellen en gezinnen die zoeken naar een balans in hun hectische leven:

- Hoef en Haag is perfect bereikbaar. Je woont hier midden in het landschap, echt dorps en toch vlakbij de werkgelegenheid van de dynamische regio Utrecht. Hoef en Haag is dan ook de perfecte uitvalsbasis voor een gebalanceerde combinatie van wonen en werken;
- Hoef en Haag biedt tal van recreatieve mogelijkheden. Wandelen, fietsen, paardrijden en varen langs en over de Lek, plas Everstein en door het rivierenlandschap, genieten van het actieve buitenleven, naast de deur.

Kinderen groeien veilig op in Hoef en Haag. Hier houden automobilisten rekening met kinderen, kun je vanuit het keukenraam de kinderen in de gaten houden en letten burens graag even op elkaars kinderen. Dat doe jij ook voor hen. Je staat voor elkaar klaar, maar hebt ook je eigen leven.

Hoef en Haag betekent primair vrijheid, sportiviteit en vitaliteit. Daarnaast hebben traditionele waarden als samenzijn, veiligheid en bereikbaarheid een plek in het nieuwe dorp. Juist die combinatie van een dorps- en veilige oorsprong met de belofte van nieuwe mogelijkheden om je leven naar eigen inzicht in te richten, maakt Hoef en Haag uniek in de regio.

Bronnen

AM, Bouwfonds Ontwikkeling en Lekstede Wonen (juni 2013) *Marktvisie Hoef en Haag. Dorps wonen aan de rivier. Marktrapportage t.b.v. de woningbouwontwikkeling van polder Hoef en Haag*

Bestuur Regio Utrecht (juni 2011) *Regiodocument BRU. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie*

Haver Droeze, SVP Architectuur en Stedenbouw in samenwerking met Gemeente Vianen, AM, Bouwfonds Ontwikkeling en Lekstede Wonen (mei 2012) *Vianen. Masterplan Hoef en Haag. Dorps wonen aan de rivier!*

Haver Droeze, SVP Architectuur en Stedenbouw in opdracht van AM, Bouwfonds Ontwikkeling en Lekstede Wonen (november 2013) *Vianen. Hoef en Haag. Beeldregieplan*

Woningmarktmonitor Provincie Utrecht (2013) via www.wmm-provincie-utrecht.nl/behoefte-en-plannen/

Diverse gemeentelijke en projectwebsites (t.b.v. inventarisatie nieuwbouwlocaties)