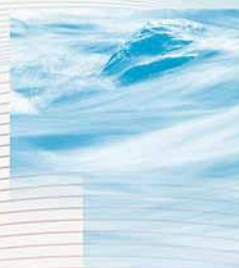


Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan De Blauwpoort

Documentcode: 14M8018.ZNW001.TG.EB



Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan De Blauwpoort

Documentcode: 14M8018.ZNW001.TG.EB

Opdrachtgever

Protestantse Gemeente Vianen

Contactpersoon opdrachtgever

W.A. van Beek – Vlaanderen Oldenzeel (Elma Stedenbouw)

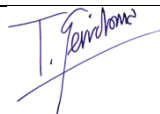
Contactpersoon LievenseCSO

T. Gerritsma

088 – 910 2055

TGerritsma@LievenseCSO.com

Projectcode	14M8018
Documentnummer	14M8018.ZNW001.TG.EB
Versiedatum	26 mei 2017
Status	definitief

Autorisatie			
Documentnummer	Versiedatum	Status	
14M8018.ZNW001.TG.EB	26 mei 2017	definitief	
Opgesteld door:	Functie	Datum	Paraaf
E. van Beek	Stedenbouwkundige	16-05-2017	
Geverifieerd door:	Functie	Datum	Paraaf
T. Gerritsma	Planoloog	26-05-2017	
Akkoord projectleider:	Functie	Datum	Paraaf
T. Gerritsma	Planoloog	26-05-2017	

LIEVENSECSO MILIEU B.V.

BUNNIK

Postbus 2
3980 CA Bunnik
Regulierenring 6
3981 LB Bunnik

LEEWARDEN

Postbus 422
8901 BE Leeuwarden
Orionweg 28
8938 AH Leeuwarden

DEVENTER

Postbus 2018
7420 AA Deventer
Gotlandstraat 26
7418 AZ Deventer

MAASTRICHT

Postbus 1323
6201 BH Maastricht
Sleperweg 10
6222 NK Maastricht

HOOGVLIET

Postbus 551
3190 AM Rotterdam-Hoogvliet
Hoefsmidstraat 41
3194 AA Rotterdam-Hoogvliet

E-mail: info@LieverseCSO.com
KvK-nummer: 30152124

Website: LieverseCSO.com
BTW-nummer: NL. 8075.03.368.B.01

IBAN: NL63 ABNA 0570208009

Inhoudsopgave

Hoofdstuk	Pagina
1 Inleiding	1
1.1 Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan	1
1.2 Ontvangen zienswijzen	1
1.3 Leeswijzer	1
2 Resultaten tervisielegging	2
2.1 Reclamant 1: Historische vereniging	2
2.2 Reclamant 2: Stichting Hof van Brederode	5
2.3 Reclamant 3: familie Maurer	6
2.4 Reclamant 4: familie Oskam	8
2.5 Reclamant 5: Waterschap Rivierenland	9
2.6 Reclamant 6: Stichting Hospice	10
3 Aanpassingen van het bestemmingsplan	11
3.1 Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen	11
3.2 Ambtshalve aanpassingen	12

Bijlagen

Bijlage 1	Zienswijzen
Bijlage 2	Ruimtelijke consequenties

1 Inleiding

1.1 Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan

Voor het terrein De Blauwpoort heeft een nieuw bestemmingsplan ter visie gelegen. Het doel van het nieuwe bestemmingsplan is het mogelijk te maken om de historische waarden van het gebied voor de toekomst te bestendigen door realisatie van extra woningen en eventueel een hospice. Het plangebied is gelegen op de hoek Brederodestraat en Stalstraat tegenover de RK-Kerk in de historische binnenstad van Vianen.

Het bestemmingsplan vervangt een deel van het bestemmingsplan Binnenstad.

Het ontwerp van het bestemmingsplan De Blauwpoort heeft, samen met de daarbij behorende bijlagen, met ingang van 7 maart 2017 tot 18 april 2017 gedurende een periode van 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen.

Gedurende de terinzagetermijn kon het ontwerp-bestemmingsplan worden ingezien in de centrale hal van Stadhuis aan de Voorstraat 30 te Vianen. Het ontwerpbestemmingsplan was digitaal raadpleegbaar op internet via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Van deze terinzagelegging is openbare kennisgeving gedaan aan het begin van bovengenoemde termijn. Gedurende de terinzagetermijn kon iedereen mondeling of schriftelijk zijn of haar zienswijze over het ontwerp-bestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad.

1.2 Ontvangen zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn zes zienswijzen ontvangen, te weten van:

1. Historische vereniging;
2. Stichting Hof van Brederode;
3. familie Maurer;
4. familie Oskam;
5. Waterschap Rivierenland;
6. Stichting Hospice.

De bovenstaande zienswijzen zijn binnen de periode van de terinzagelegging binnengekomen, dan wel per post verzonden, en zijn daarmee allemaal ontvankelijk.

1.3 Leeswijzer

In navolgend hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen overgenomen en van antwoord voorzien. De volledige reacties zijn als bijlage 1 opgenomen in deze zienswijzennota.

In hoofdstuk 3 worden de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen samengevoegd in één overzicht. Daarnaast wordt aangegeven welke ambtshalve aanpassingen eventueel nog nodig worden geacht.

Deze zienswijzennota is te lezen als aanvulling op de Nota beantwoording inspraak en vooroverleg van 17 januari 2017.

2 Resultaten tervisielegging

2.1 Reclamant 1: Historische vereniging

Zienswijze

De historische vereniging heeft op de volgende punten bezwaar ingediend tegen het voorliggende bestemmingsplan:

1. Het bezwaar van de historische vereniging is primair gebaseerd op de inbreuk, die deze bestemmingswijziging betekent op de aanwijzing van de binnenstad van Vianen tot beschermd stadsgezicht, die in 1975 plaatsvond.
2. Indiener stoort zich aan de opmerking op blz. 14 van de Toelichting dat de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht niet bedoeld is om de bestaande toestand te bevrozen. De historische vereniging vindt deze opmerking neerbuigend. Naar de mening van indiener is het fnuikender dat met een dergelijke opmerking bezwaarden bij voorbaat de mond wordt gesnoerd.
3. Indiener acht het plan, zoals ingediend, op zich bijzonder fraai. De historische vereniging is van mening dat het is geprojecteerd op de verkeerde plaats. Door de plannen tot bebouwing van het kasteelterrein wordt de "imprint" van een van de meest indrukwekkende en historisch interessante bouwwerken van de stad teniet gedaan. Bovendien is indiener bezorgd dat een bestemmingswijziging ten behoeve van dit plan tot precedentwerking zal leiden en in de toekomst verdere bebouwing zal uitlokken.
4. Indiener gelooft niet dat de bouw van zeven woningen wezenlijk bijdraagt aan een verruiming van de woningmarkt. Het effect ervan is verwaarloosbaar.

Voor de overige bezwaren verwijst de historische vereniging naar het eerdere bezwaarschrift d.d. 22 dec. 2016, geformuleerd in de punten 1 t/m 4. Op drie punten heeft de historische vereniging alsnog door nader onderzoek redenen gevonden haar bezwaren tegen het bouwplan aan te vullen.

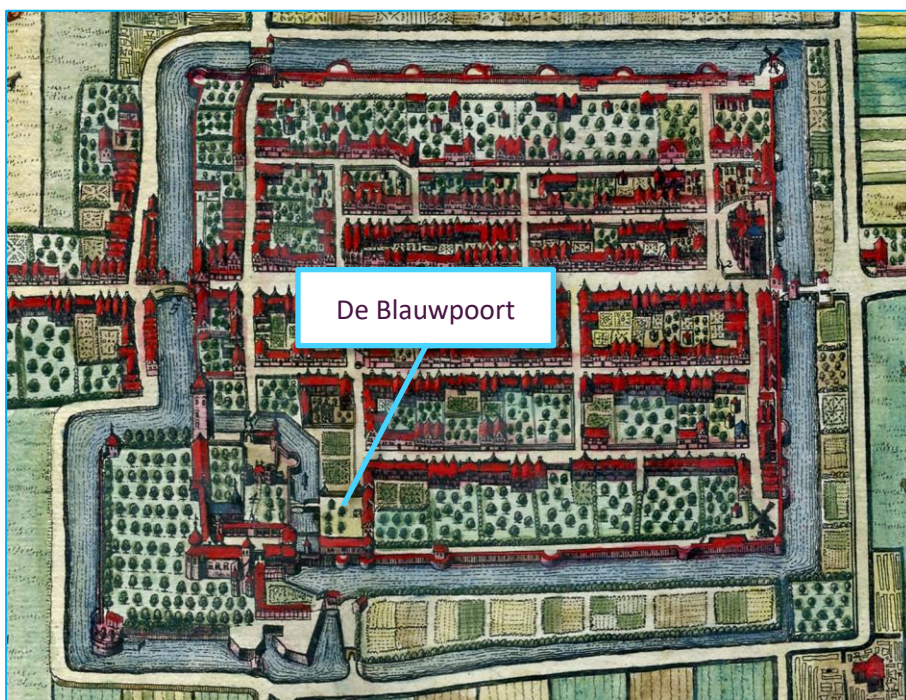
5. De historische vereniging constateert dat de voorgestelde bestemmingswijziging geen deel uitmaakt van een plan voor het gehele kasteelterrein, maar dat het slechts betrekking heeft op het gedeelte, dat bezit is van de kerkelijke gemeente van de PKN te Vianen. Bij indiener is de indruk gewekt dat niet zozeer een publiek belang wordt gediend, maar de belangen van een particuliere instelling worden gefaciliteerd. Het is begrijpelijk dat de kerk haar grond zo gunstig mogelijk wil uitbaten, resp. verkopen. Indiener betwist het belang van het plan voor de gemeenschap, zoals wordt gesuggereerd in de toelichting op het plan. De historische vereniging wijst erop dat een aantal jaren geleden de raad uitdrukkelijk de wens heeft geuit dat voor het kasteelterrein een integraal plan zou worden ontworpen, waarbij dus wel nadrukkelijk het publieke belang als uitgangspunt geldt.
6. Het tweede, niet eerder genoemde bezwaar richt zich tegen een verdere verstening van de binnenstad. In de 18e eeuw zag het stadsbestuur zich gedwongen "ontstening" van de binnenstad door afbraak van huizen tegen te gaan door het beboeten van de slopers (waarvan wij, om misverstanden te voorkomen, geen voorstander zijn), maar in de twee eeuwen daarna zijn bijna alle open ruimtes bebouwd geraakt en veel van de tuinen aan bebouwing opgeofferd. Wat nu nog rest zijn de tuin van de r.k.pastorie en

het kasteelterrein. Tegen de bebouwing van de pastorietuin heeft indiener zich eind vorige eeuw met succes verzet. De historische vereniging spreekt de hoop uit dat het kasteelterrein een dergelijk lot bespaard zal worden.

7. Een derde bezwaar betreft de verstoring van het gezicht op Vianen gezien vanuit het westen. Indiener heeft een compositiefoto bijgevoegd (zie bijlage 1) waarop te zien is, dat de bebouwing aan de westzijde van de muur het zicht op de Voorstraat ernstig zal belemmeren. Dit zijn gevolgen die pas na voltooiing van bouwprojecten zichtbaar worden, maar waaraan dan niets meer is te doen.
8. De historische vereniging vraagt waarom het kasteelterrein niet kan worden ingericht als publiek (archeologisch) park. Een wandelgebied met een educatieve boodschap voor iedereen en met een hoge score vanuit het perspectief van duurzaamheid. Indiener realiseert zich dat dergelijke ontwikkelingen geld kosten en stelt voor de vraag over de financiële haalbaarheid bij de inwoners van Vianen te leggen.
9. De historische vereniging wijst er tevens op dat zij in de raadsvergadering van 14 maart 2014 tijdens de inspraak al uitgebreid hun bezwaren tegen een bestemmingswijziging van het terrein van de Blauwpoort hebben uiteengezet.

Standpunt gemeenteraad

1. *De voorliggende bouwplannen hebben tot doel de cultuurhistorische waarden van het gebied duurzaam te bestendigen voor de toekomst. Door herontwikkeling, gepaard gaand met beperkte bebouwing, kan het gebied nieuwe zinvolle betekenis krijgen en worden meervoudige waarden gecreëerd. Daaronder zijn begrepen economische waarden die het behoud van de hof en de muur mogelijk maken.
De herontwikkeling geschiedt nadrukkelijk met respect voor de historische context en vindt plaats na zorgvuldige afweging mede in het kader van het beschermd stadsgezicht. Zonder herontwikkeling dreigt het gebied te vervallen en kan de verblijfskwaliteit van de ruimte niet blijvend gegarandeerd worden.*
2. *De opmerking wordt allereerst ter kennisgeving aangenomen. Daarnaast wordt opgemerkt dat zowel op de kaart van Jacob van Deventer (1560) als op de kaart van Johan Blaeu (1649) bebouwing van de zuid- en westzijde van de vroegere Pikeurshof is afgebeeld. Op deze kaart is ook het eigenlijke kasteelcomplex zichtbaar, gelegen ter plaatse van het huidige Hofplein. Dit bestemmingsplan voorziet, behalve het aantal woningen in de bestemming 'Wonen', niet in een toekomstige uitbreiding met verdere bebouwing.*



Afbeelding – Vianen omstreeks 1649 (bron; Johan Blaeu)

3. *De gemeente onderschrijft dat het effect van de binnen het plan voorziene wooneenheden op de woningmarkt van Vianen gering zal zijn. Dat geldt voor meer individuele inbreidingslocaties binnen de stad.*
De verschillende ontwikkelingen tezamen hebben wel degelijk een effect. De ontwikkeling strookt daarmee met het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in de Woonvisie en het Programma Wonen.
4. *De gemeenteraad heeft, in het kader van de ontwikkeling van het Hofplein, in haar besluit van 12 januari 2010 het idee om een visie voor het hele kasteelterrein te ontwikkelen losgelaten. De overige opmerkingen worden ter kennisgeving aangenomen.*
5. *Zie de beantwoording van punt 1. Daarnaast blijft de hoeveelheid verharding tot een minimum beperkt en worden paden en parkeerplaatsen uitgevoerd in halfverharding.*
6. *De ingediende zienswijze is mede aanleiding om de nieuwe bouwvolumes in relatie tot het bestaande zicht op de Voorstraat zorgvuldig te heroverwegen. Uitgangspunt is daarbij dat de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing dominant is ten opzichte van de nieuwe bouwvolumes.*
Dit geeft aanleiding om de maximale goot- en bouwhoogte van de nieuwe gebouwen aanzienlijk omlaag te brengen tot respectievelijk 4 en 7,5 m. De ruimtelijke consequenties zijn zichtbaar gemaakt op de bijgevoegde tekening (zie [bijlage 2](#)).
7. *De historische vereniging is van harte welkom om in aanvulling op de voorziene ontwikkeling een bijdrage te leveren aan de educatieve waarden van het plangebied. De overige opmerkingen worden ter kennisgeving aangenomen.*

Conclusie

Punt 6 van de zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de verbeelding voor wat betreft de maximale goot- en bouwhoogte van een aantal van de woningen.

2.2 Reclamant 2: Stichting Hof van Brederode

Zienswijze

Het bezwaar van de Hof van Brederode richt zich tegen de voor het plan gekozen locatie. Indiener geeft aan dat het de oude pikeurshof en moestuin van kasteel Batestein betreft, waarvan de resten meer dan vier eeuwen vrijwel ongeschonden bewaard zijn gebleven. Een in Nederland uitzonderlijke situatie in bebouwd gebied. Het kasteelcomplex van Batestein is historisch gezien bijzonder en voor het beschermd stadsgezicht van Vianen van grote betekenis. Het bezit van het samenhangende kasteelcomplex in een levende binnenstad is uniek en van grote waarde voor een stadje dat zijn historie inzet - en verder wil ontwikkelen - om zijn (recreatieve) aantrekkingskracht te versterken, met andere woorden: In de historie van het kasteel ligt een belangrijk deel van de toekomst van een levensvatbare binnenstad.

Nu het initiatief voor de reconstructie van de kasteeltuin vaste vormen heeft aangenomen, is de weg ingeslagen naar een belangrijke opwaardering van het voormalig kasteelterrein en de beleving ervan, zowel voor de eigen inwoners als voor bezoekers van buiten. De Blauwpoort is historisch en archeologisch een onvervreemdbaar onderdeel van het kasteelcomplex. Het terrein is vele generaties lang als moestuin uitgebaat en heeft daarmee ook in de recente geschiedenis een herkenbare plek gehad binnen de stad Vianen. Een continuering van die bestemming past de locatie in alle opzichten en daarom wil de Stichting Hof van Brederode het gemeentebestuur in overweging geven om de ontwikkeling van de Blauwpoort op constructieve wijze verder te onderzoeken met de eigenaren.

Daarbij is een gedeeltelijke groene en historische bestemming van het terrein een van de mogelijke oplossingen, bijvoorbeeld door geen bebouwing te realiseren op de voormalige kasteelmoestuin. Naar wij hebben vernomen is het de wens van de kerk om met de ontwikkeling van de Blauwpoort een maatschappelijke bijdrage te leveren voor Vianen en dat verdient respect. De Stichting Hof van Brederode reikt hierbij graag aan dat een waardevolle maatschappelijke bijdrage ook kan bestaan uit een ontwikkeling die historisch meer passend is en desalniettemin verenigbaar kan zijn met de noodzaak van de kerk om geld te genereren uit de Blauwpoort.

Standpunt gemeenteraad

Het plangebied bestaat uit de voormalige pikeurshof. Van een voormalige kasteelmoestuin is binnen het plangebied van De Blauwpoort geen sprake. In de huidige situatie is er weinig beleefbaar van het voormalige kasteelcomplex. De voorliggende bouwplannen hebben tot doel de cultuurhistorische waarden van het gebied duurzaam te bestendigen voor de toekomst. Door herontwikkeling, gepaard gaand met beperkte bebouwing, kan het gebied nieuwe betekenis krijgen en worden meervoudige waarden gecreëerd. Daaronder zijn begrepen economische waarden die het behoud van de hof en de muur mogelijk maken.

De herontwikkeling geschiedt nadrukkelijk met respect voor de historische context en vindt plaats na zorgvuldige afweging mede in het kader van het beschermd stadsgezicht. Zonder

herontwikkeling dreigt het gebied te vervallen en kan de verblijfskwaliteit van de ruimte niet blijvend gegarandeerd worden.

Met de centrale tuinbestemming wordt voorzien in de gevraagde gedeeltelijk groene bestemming. Bij de verdere uitwerking en inrichting van de hof staat respect voor en versterking van de cultuurhistorische waarden van de groene binnenruimte centraal.

Conclusie

De zienswijze geeft géén aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.

2.3 Reclamant 3: familie Maurer

Zienswijze

1. Aangegeven wordt in het plan dat het College van Kerkrentmeesters van de Grote Kerk te Vianen al geruime tijd in overleg is met de gemeente Vianen omtrent de mogelijkheden voor beperkte woningbouw op het terrein. De reden hiervoor is dat er gekeken wordt naar een houdbare economische bestemming. In het plan komt nergens naar voren dat dit niet realiseerbaar is wanneer het geheel in de huidige staat verkocht wordt. Deze unieke locatie brengt al een forse verkoopprijs (WOZ-waarde; 593.000) met zich mee waardoor herontwikkeling van nature zal plaatsvinden conform de richtlijnen van de monumentenwet.
2. Het creëren van enkele wooneenheden door middel van renovatie van de bestaande bebouwing, grotere privé tuinen toekennen met een hof structuur die de oorsprong van deze plek benadrukt en minimale bebouwing toestaan in de oostelijke kant in de vorm van een hospice hetgeen een maatschappelijk belang dient. Een drietal opties die binnen de bestaande gebiedscontouren haalbaar lijken en onderzocht hadden kunnen worden in het kader van een zorgvuldige inspraakprocedure die we hebben gemist.
3. In het plan wordt gesproken over bebouwing van een tweetal huizen aan de westzijde. Deze huizen worden voorzien van een privé tuin gericht op het westen voorbij de bestaande muur. De realisatie hiervan neigt volgens indiener naar een mogelijk uitbreiding op het agrarische stuk grond en daarmee naar een verdere beperking van groen uitzicht en vrijheid. Rekening houdend met de omwonenden stelt indiener voor deze tuinen naar de hof te oriënteren. De familie Maurer geeft aan dit als realiseerbaar te beschouwen wanneer de kaswoning in dit plan niet wordt meegenomen.
4. Tevens zouden deze huizen een maximale bouwhoogte van 9,5 m en een goothoogte van 6 meter kunnen krijgen. Dit komt globaal overeen met de bestaande schuur op het terrein. Echter, in een PDF/PowerPoint daterend van 18 augustus 2011 over de ontwikkeling van "De Blauwpoort" en tijdens de presentatie op 31 oktober 2016 zijn op deze plaats weliswaar schuurwoningen gepresenteerd echter met een woonlaag minder en dus een lagere maximale bouwhoogte. Uiteraard zijn dit referentiebeelden en kunnen hier geen rechten aan worden ontleend. Indiener geeft als direct belanghebbende aan voorkeur te hebben voor laagbouw op deze locatie en acht dit beter passend in de omgeving.
5. In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over het beeldkwaliteitplan (3.2.3) "De Blauwpoort" (ELMA stedenbouw) waarin een mogelijke looproute is opgenomen vanaf de Stalstraat door De Blauwpoort om uiteindelijk te komen tot de agrarische

grond aan de westzijde. Weliswaar niet uitgewerkt in dit plan is ook dit een mogelijke toekomstige functiewijziging van de agrarische gronden aan de westzijde. Indiener heeft als bewoner van het Hofplein 36 bewust voor deze rustige en unieke locatie gekozen. Een afgesloten poort die alleen toegankelijk is bewoners en de pachter van het agrarische stuk grond. Derhalve staat indiener negatief tegenover een mogelijk looppad in dit gebied.

Reactie gemeenteraad

1. *De voorliggende bouwplannen hebben tot doel de cultuurhistorische waarden van het gebied duurzaam te bestendigen voor de toekomst. Door herontwikkeling, gepaard gaand met beperkte bebouwing, krijgt het gebied nieuwe betekenis en worden meer-voudige waarden gecreëerd. Daaronder zijn begrepen economische waarden die het behoud van de hof en de muur mogelijk maken. Bij de door bezwaarmaker genoemde herontwikkeling 'van nature' is geen enkele vorm van regie mogelijk op behoud van de bestaande waarden. In dat geval dreigt het gebied te vervallen en kan de verblijfskwaliteit van de ruimte niet blijvend gegarandeerd worden.*
2. *De inspraakprocedure heeft plaatsgevonden conform de gemeentelijke inspraakverordening. Bovendien heeft op 16 december 2016 een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Van de drie genoemde opties maken twee al deel uit van het plan. Het renoveren van de bestaande bebouwing tot enkele wooneenheden en het mogelijk maken van een hospice aan de oostelijke kant van het plangebied zijn reeds opgenomen in dit bestemmingsplan. Het toekennen van grote privétuinen acht de gemeente niet passend op de locatie van de voormalige pikeurshof. Het collectieve karakter van de groene hof geldt als dragend voor de ruimtelijke identiteit van het plan.*
3. *Het plan voorziet niet in een eventuele toekomstige uitbreiding op de agrarische grond ten westen van het plangebied. Van een verdere beperking van het uitzicht en vrijheid is daarom geen sprake. Het situeren van grote privétuinen in de hof past niet bij het karakter van deze collectieve groene ruimte en is daarom niet gewenst.*
4. *De ingediende zienswijze is aanleiding om de nieuwe bouwvolumes in relatie tot de bestaande cultuurhistorisch waardevolle muur en bebouwing zorgvuldig te heroverwegen. Uitgangspunt is daarbij dat de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing dominant is ten opzichte van de nieuwe bouwvolumes. Dit geeft aanleiding om de maximale goot- en bouwhoogte van de nieuwe gebouwen aanzienlijk omlaag te brengen tot respectievelijk 4 en 7,5 m.*
5. *De hof wordt is collectief eigendom van de omringende bewoners en is daarom wel toegankelijk, maar niet openbaar. Van een openbaar toegankelijk looppad over de aangrenzende agrarische gronden is op geen enkele manier sprake. De tussenliggende poort blijft afsluitbaar, evenals het toegangshek naar het plangebied.*

Conclusie

Punt 4 van de zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de verbeelding voor wat betreft de maximale goot- en bouwhoogte van een aantal van de woningen.

2.4 Reclamant 4: familie Oskam

Zienswijze

1. **Beschermd stadsgezicht:**
Wie Vianen vanaf de westzijde nadert wordt een onbelemmerd uitzicht geboden: de Hofpoort met de oude stadswallen. Over de oude tuinmuur met daarin het rustieke “kleine Blauwpoortje” is zelfs de voorgevel van het stadhuis te zien. In de voormalige kasteeltuin bepalen boomgaard en moestuinen de sfeer. Een groen oase in de binnenstad. Terecht nu nog een beschermd stadsgezicht met cultuur-historische waarde. Hoe anders wordt het uitzicht door de bouw van een drietal „muur” huizen. Een onherstelbare aantasting van het zicht op de Viaanse binnenstad. De oude tuinmuur valt in het niet ten opzichte van de veel te hoge huizen (tot tien meter). Zeker als achter de muur ook nog privé tuintjes zijn geprojecteerd. En omgekeerd zullen de aanwonenden het weidse uitzicht over de buitengebieden geblokkeerd zien door (hoge) bouwvolumes op korte afstand van hun achtertuinen.
2. **Kaswoning:**
In het ontwerp plan is ook sprake van een kaswoning min of meer op de plaats van de bestaande, bouwvallige, maar nog wel in gebruik zijnde kas. De geplande kaswoning is ingetekend op luttele meters afstand van de achtertuinen van de aanwonenden. Met een nokhoogte van 5 meter vormt dit glazen bouwsel een ernstige inbreuk op de privacy en het uitzicht. Een onacceptabele aantasting van het woongenot. Indiener stelt dat het glazen huis in het geheel niet past in de historische context.
3. **Groene long:**
De binnenstad van Vianen kent nauwelijks (openbaar) groen door verdichting van de bebouwing. Nu dreigt ook de groene oase achter de Blauwpoort te sneuvelen. Bij de huizen zijn tuinen ingetekend die een privé bestemming krijgen. Een deel van de tuin zal worden verhard om auto's te kunnen parkeren voor bewoners en bezoekers. Alles wijst erop dat het groengebied ten deel zal vallen aan een gering aantal huisbezitters. De Blauwpoort zal geen functie krijgen voor de bewoners van de binnenstad. Noch voor de bezoekers van de Vrijstad der Brederodes die kennis willen nemen van de historie van Batestein.
4. **Inspraak:**
Indiener maakt graag gebruik van de mogelijkheid tot inspraak, maar is er niet van overtuigd dat bezwaarschriften serieus worden overwogen. Van de zijde van de Kerkrentmeesters, Burgemeester en Wethouders en de Gemeenteraad is er niet gereageerd. Indiener hoopt dat ruimschoots de gelegenheid wordt geboden onze standpunten toe te lichten en/of tot overleg te komen.

Reactie gemeenteraad

1. *Het uitzicht vanaf de westzijde richting de historische binnenstad van Vianen wordt inderdaad bepaald door de Hofpoort. Van stadswallen is echter geen sprake, evenmin was in het plangebied een kasteeltuin aanwezig. De ingediende zienswijze is aanleiding om de nieuwe bouwvolumes in relatie tot de bestaande cultuurhistorisch waardevolle muur en bebouwing zorgvuldig te heroverwegen. Uitgangspunt is daarbij dat de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing dominant is ten opzichte van de nieuwe bouwvolumes. Dit geeft aanleiding om het aantal woningen op de muur noorde-*

lijk van de poort terug te brengen van twee tot één en de maximale goot- en bouwhoogte aanzienlijk omlaag te brengen tot respectievelijk 4 en 7,5 m.

2. *De ingediende zienswijze is aanleiding om de bouwhoogte van de kaswoning te heroverwegen. Uitgangspunt is daarbij dat de bouw van dit volume geen inbreuk op het vrije uitzicht en de privacy van de aanwonenden vormt, met behoud van de referentie naar een kas. Dit geeft aanleiding om de maximale bouwhoogte bij gelijkblijvende goothoogte omlaag te brengen tot 4,3 m. Op deze manier wordt een bouwvolume met flauwere dakhellingen mogelijk gemaakt, in overeenstemming met de vorm van de bestaande kas.*
3. *Een van de doelen van het bestemmingsplan 'De Blauwpoort' is het veiligstellen van de groene hof voor de toekomst. De gronden met tuinbestemming in het plangebied krijgen een collectief karakter en het gebied zal op dezelfde manier als in de huidige situatie het geval is, toegankelijk blijven voor eenieder. Verharding blijft tot een minimum beperkt en paden en parkeerplaatsen worden uitgevoerd in halfverharding, bijvoorbeeld grind. Zo sluiten ook de paden en parkeerplaatsen aan op het karakter van de hof.*
4. *De inspraakprocedure heeft plaatsgevonden conform de gemeentelijke inspraakverordening. Bovendien heeft op 16 december 2016 een informatiebijeenkomst plaatsgevonden.*

Conclusie

Punten 1 en 2 van de zienswijze geven aanleiding tot het aanpassen van de verbeelding voor wat betreft de maximale goot- en bouwhoogte van een aantal van de woningen. Ook wordt het maximum aantal woningen op de muur noordelijk van de poort verminderd van twee naar één woning.

2.5 Reclamant 5: Waterschap Rivierenland

Zienswijze

Het Waterschap stelt dat het ontwerp bestemmingsplan onvoldoende oplossingen biedt voor het vertraagd afvoeren en/of tegengaan van verdere verharding waardoor de kans op wateroverlast verder toeneemt. Door de in het ontwerp bestemmingsplan beoogde nieuwbouw neemt de verharding/bebouwing met circa 535 m² toe. Het Waterschap geeft aan dat de haalbaarheid van de in het ontwerp bestemmingsplan voorgestelde maatregel voor infiltratie niet is onderzocht. De verwachting is dat de grondslag van het gebied infiltratie niet toelaat.

Dit leidt tot zorgen; als gevolg van klimaatveranderingen krijgen buien een steeds grotere intensiteit, waardoor in het centrum nu al sprake is van wateroverlast op maaiveld- en grondwaterniveau.

Om de negatieve gevolgen van het plan op het watersysteem te ondervangen, verzoekt het Waterschap alsnog noodzakelijke compenserende maatregelen uit te werken om zo de kans op wateroverlast niet verder toe te laten nemen. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld oppervlakkige bergingsvoorzieningen zoals wadi's, om regenwater in op te van-

gen en vertraagd af te kunnen voeren of bijvoorbeeld de toepassing van bepaalde water-doorlatende verhardingstypen waardoor het regenwater vertraagd tot afvoer komt.

Het Waterschap constateert dat, wanneer er geen passende maatregelen worden genomen bij de realisatie van de beoogde nieuwbouw, het risico op wateroverlast verder toeneemt.

Conclusie

Het Waterschap maakt bezwaar tegen de waterparagraaf in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan, en verzoekt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de opmerkingen.

Reactie gemeenteraad

Allereerst wordt opgemerkt dat verharding tot een minimum beperkt blijft en paden en parkeerplaatsen worden uitgevoerd in halfverharding, bijvoorbeeld grind.

Het is de bedoeling het Waterschap te betrekken bij de verdere planvorming om tot passende maatregelen op het gebied van waterretentie te komen. Een eerste overleg daarover is al gepland.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van de planregels of de verbeelding. Echter, in de plantoelichting wordt aangegeven dat het de intentie van initiatiefnemer is om het Waterschap te betrekken bij de verdere planvorming om tot passende maatregelen op het gebied van waterretentie te komen.

2.6 Reclamant 6: Stichting Hospice

Reactie

Reclamant heeft op drie punten een zienswijze ingediend:

1. Reclamant maakt bezwaar tegen de hoogte van de grondprijs.
2. Daarnaast dient de Stichting Hospice een zienswijze in met betrekking tot de rol van de architect, die tevens kerkrentmeester is in de PKN-Vianen.
3. Reclamant verzoekt in overeenstemming met de wensen van de historische vereniging, uitsluitend een bestemmingsverklaring te geven voor de bouw van het hospice.

Beantwoording gemeente

1. en 2. De zienswijzen met betrekking tot de grondprijs en de personele bezetting aan de zijde van de ontwikkelende partij zijn niet relevant voor het bestemmingsplan.
3. Zie voor beantwoording van deze zienswijze onder paragraaf 2.1.

Conclusie

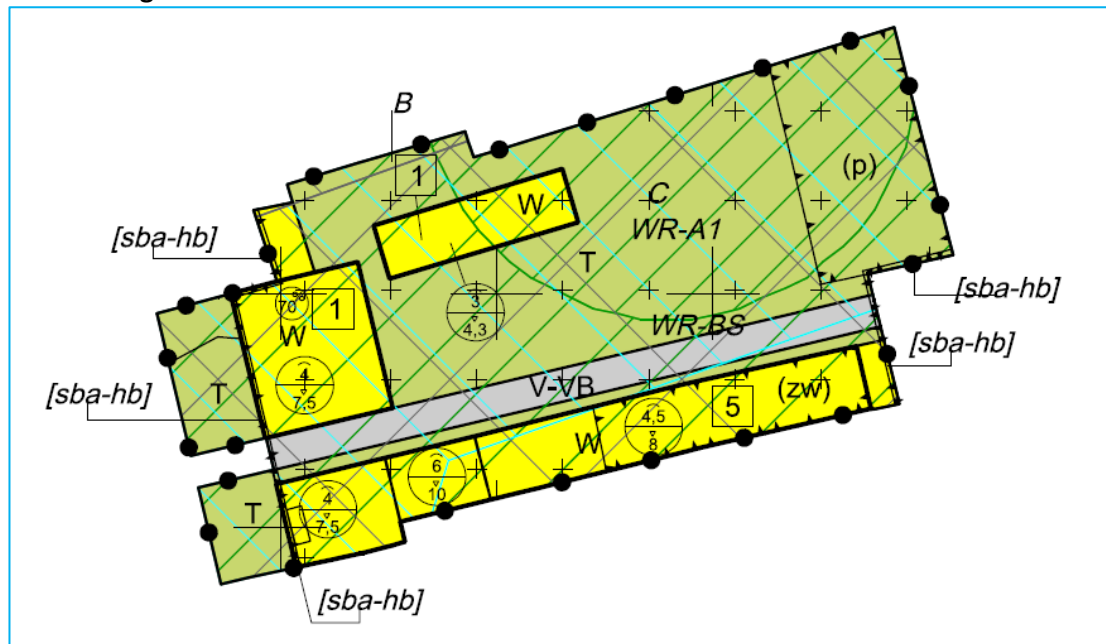
De zienswijze geeft géén aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.

3 Aanpassingen van het bestemmingsplan

3.1 Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen

De ingebrachte zienswijzen leiden er toe om het ontwerp-bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen en aan te vullen. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd door de gemeenteraad worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van alle wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen:

Verbeelding



- Op de verbeelding is de bouwhoogte van de kaswoning verlaagd van 5 m naar 4,3 m. Daarbij is het bouwvlak iets verruimd met 0,5 m in noordelijke en 0,5 m in zuidelijke richting.
- Op de verbeelding is voor de geplande dubbele woning het aantal te bouwen wooneenheden verlaagd van maximaal 2 naar 1. Daarbij zijn de bouwmaten verlaagd van goothoogte 6 m en bouwhoogte 9,5 m, naar goothoogte 4 m en bouwhoogte 7,5 m.
- Op de verbeelding zijn de bouwmaten van de laatste geplande muurwoning verlaagd van goothoogte 6 m en bouwhoogte 10 m, naar goothoogte 4 m en bouwhoogte 7,5 m.

Planregels

De zienswijzen geven geen aanleiding de planregels aan te passen

Toelichting

- In de toelichting wordt, waar nodig, het maximum aantal te bouwen woningen aangepast:
 - in de verkeersparagraaf 4.10 wordt voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen uitgegaan van 8 woningen (3 vrijstaande en 4 tussen-/hoekwoningen). Nu wordt uitgegaan van 7 woningen wordt de parkeerbehoefte daarmee 11 parkeerplaatsen. Ook neemt het aantal verkeersbewegingen af.

- in de laddertoets (paragraaf 4.11) wordt ook uitgegaan van 7 extra woningen. Dit worden er 6 extra woningen. De conclusie blijft gelijk;
- In de waterparagraaf van de toelichting (4.8) wordt vermeld dat het de intentie van initiatiefnemer is om het Waterschap bij de verdere planvorming te betrekken om tot passende maatregelen op het gebied van waterretentie te komen.

3.2 Ambtshalve aanpassingen

Er zijn geen ambtshalve aanpassingen, met uitzondering van de beschrijving van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan in paragraaf 6.2.3 van de toelichting en de verwerking van de zienswijzen.

Bijlagen

Bijlage 1 Zienswijzen

1. Historische vereniging;
2. Stichting Hof van Brederode;
3. Familie Maurer;
4. Familie Oskam;
5. Waterschap Rivierenland;
6. Hospice.

Aan het college van B. en W. van Vianen en de leden van de raad
Afschrift naar Provinciale Staten Utrecht

Re: bezwaarschrift inzake plan Blauwpoort NL.IMRO 0620.bp0018-VO01
Datum: 11 april 2017

GEMEENTE VIANEN			
Ingekomen			
d.d. 13 APR 2017			
Corr.nr.P.			
Advies B&W:			
B	S		

Geacht college en leden van de raad,

In aansluiting op onze bezwaren, eerder geuit in ons schrijven aan uw college van 22 dec. 2016 tegen de plannen om een deel van het terrein waarop het kasteel Batestein heeft gestaan, te bebouwen, wil de historische vereniging "Het Land van Brederode" opnieuw bezwaar aantekenen, omdat wij er nog steeds van overtuigd zijn dat de daarvoor noodzakelijke bestemmingswijziging van "tuin" naar "wonen" ongewenste gevolgen zal hebben voor het historisch belangrijke kasteelterrein.

Ons bezwaar is primair gebaseerd op de inbreuk, die deze bestemmingswijziging betekent op de aanwijzing van de binnenstad van Vianen tot beschermd stadsgezicht, die in 1975 plaats vond. Dat ging wat de gemeente betreft niet van harte. De aanvraag tot aanwijzing was immers gedaan door enkele particuliere burgers, maar werd uiteindelijk door de gemeente op bestuurlijk-financiële gronden aangenomen. Plannen tot bebouwing van het kasteelterrein waren er ook al vóór de aanwijzing en waren mede aanleiding voor de genoemde bezorgde burgers om in actie te komen.

Wij storen ons overigens aan de opmerking op blz. 14 van de Toelichting dat de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht niet bedoeld is om de bestaande toestand te bevriezen. Dat is neerbuigend (alsof wij ons daarvan niet bewust zijn). Maar fnuikender is dat met een dergelijke opmerking bezwaarden bij voorbaat de mond wordt gesnoerd. Met deze doodoener kan uiteindelijk iedere stedenbouwkundige ingreep worden goedgepraat. Soortgelijke redeneringen zijn al eerder in Vianen te horen geweest ter verdediging van onverantwoordelijke stedenbouwkundige ingrepen. Het is nauwelijks meer voor te stellen, maar er is ooit serieus voorgesteld om naast de Grote Kerk een verkeerscirculatieplein te realiseren en via een doorbraak door de stadsmuur in de Molenstraat het verkeer de stad uit te geleiden. Lang geleden, inderdaad, maar voldoende schrikbarend voor genoemde burgers om bescherming te zoeken bij de hogere overheid.

Wij willen er overigens op wijzen dat wij het plan, zoals ingediend, op zich bijzonder fraai achten. Helaas is het geprojecteerd op de verkeerde plaats. Door de plannen tot bebouwing van het kasteelterrein wordt de "imprint" van een van de meest indrukwekkende en historisch interessante bouwwerken van de stad teniet gedaan. Bovendien zijn wij bezorgd dat een bestemmingswijziging ten behoeve van dit plan tot precedentwerking zal leiden en in de toekomst verdere bebouwing zal uitlokken.

Wij geloven ook niet dat de bouw van zeven woningen wezenlijk bijdraagt aan een verruiming van de woningmarkt. Het effect ervan is verwaarloosbaar.

Voor onze bezwaren verwijzen wij naar ons eerdere bezwaarschrift d.d. 22 dec. 2016, geformuleerd in de punten 1 t/m 4. Wij voegen deze eerdere brief als bijlage hierbij. Op drie punten hebben wij alsnog door nader onderzoek redenen gevonden onze bezwaren tegen het bouwplan aan te vullen.

Op de eerste plaats moeten wij constateren dat de voorgestelde bestemmingswijziging geen onderdeel uitmaakt van een plan voor het gehele kasteelterrein, maar dat het slechts betrekking heeft op het gedeelte, dat bezit is van de kerkelijke gemeente van de PKN te Vianen. Dat wekt de indruk dat niet zozeer een publiek belang wordt gediend, maar de belangen van een particuliere

instelling worden gefaciliteerd. Het is begrijpelijk dat de kerk haar grond zo gunstig mogelijk wil uitbaten, resp. verkopen. Maar dat valt niet per se samen met het belang van de gemeenschap. Dat wordt weliswaar gesuggereerd in de toelichting op het plan, maar dat betwisten wij. Overigens menen wij ons te herinneren dat een aantal jaren geleden de raad uitdrukkelijk de wens heeft geuit dat voor het kasteelterrein een integraal plan zou worden ontworpen, waarbij dus wel nadrukkelijk het publieke belang als uitgangspunt geldt.

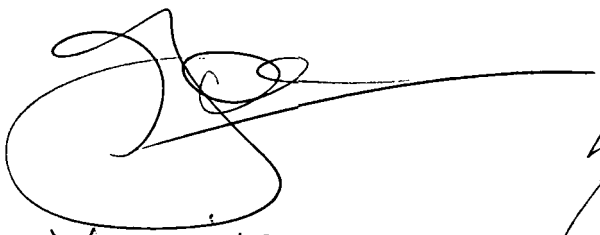
Het tweede, niet eerder genoemde bezwaar richt zich tegen een verdere verstening van de binnenstad. In de 18e eeuw zag het stadsbestuur zich gedwongen "ontstening" van de binnenstad door afbraak van huizen tegen te gaan door het beboeten van de slopers (waarvan wij, om misverstanden te voorkomen, geen voorstander zijn), maar in de twee eeuwen daarna zijn bijna alle open ruimtes bebouwd geraakt en veel van de tuinen aan bebouwing opgeofferd. Wat ons nu nog rest zijn de tuin van de r.k. pastorie en het kasteelterrein. Tegen de bebouwing van de pastorietuin hebben wij ons eind vorige eeuw met succes verzet. Wij hopen dat het kasteelterrein een dergelijk lot bespaard zal worden

Een derde bezwaar betreft de verstoring van het gezicht op Vianen gezien vanuit het westen. Zoals op de bijgevoegde compositiefoto is te zien zal de bebouwing aan de westzijde van de muur het zicht op de Voorstraat ernstig belemmeren. Dit zijn gevolgen die pas na voltooiing van bouwprojecten zichtbaar worden, maar waaraan dan niets meer is te doen.

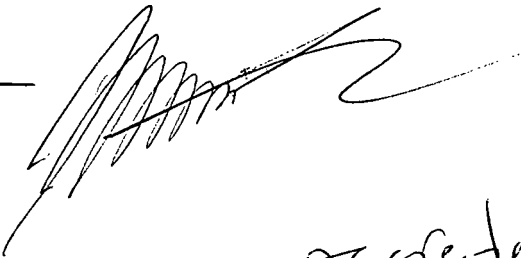
Aan hen, die bezwaren tegen plannen uiten, wordt in de regel gevraagd: wat dan wel? In dit geval lijkt ons dat niet gerechtvaardigd. Daar de plannen kennelijk zijn ontwikkeld vanuit een perspectief van rendement, is het niet aan ons ons daarover te moeten buigen. Maar wij hebben wel ideeën over alternatieven, die uitgaan van het algemeen belang.

Waarom zou het kasteelterrein niet kunnen worden ingericht als publiek (archeologisch) park? Een wandelgebied met een educatieve boodschap voor iedereen en met een hoge score vanuit het perspectief van duurzaamheid. Vanuit het stadhuis horen we geregeld hoe bijzonder en rijk aan historie Vianen wel niet is. Welnu, laat het zien. De tegenwerping dat dat geld gaat kosten beantwoorden wij met de vraag: wat hebben de inwoners van Vianen ervoor over? Die vraag kunnen wij uiteraard niet beantwoorden, dat is uw taak, maar wij zijn er van overtuigd dat de burgerij van Vianen het geweldig zal vinden, evenals toeristen en bezoekers van buiten. Een toekomstig voordeel is dat de Voorstraat er alleen maar baat bij zal hebben.

Hoogachtend,



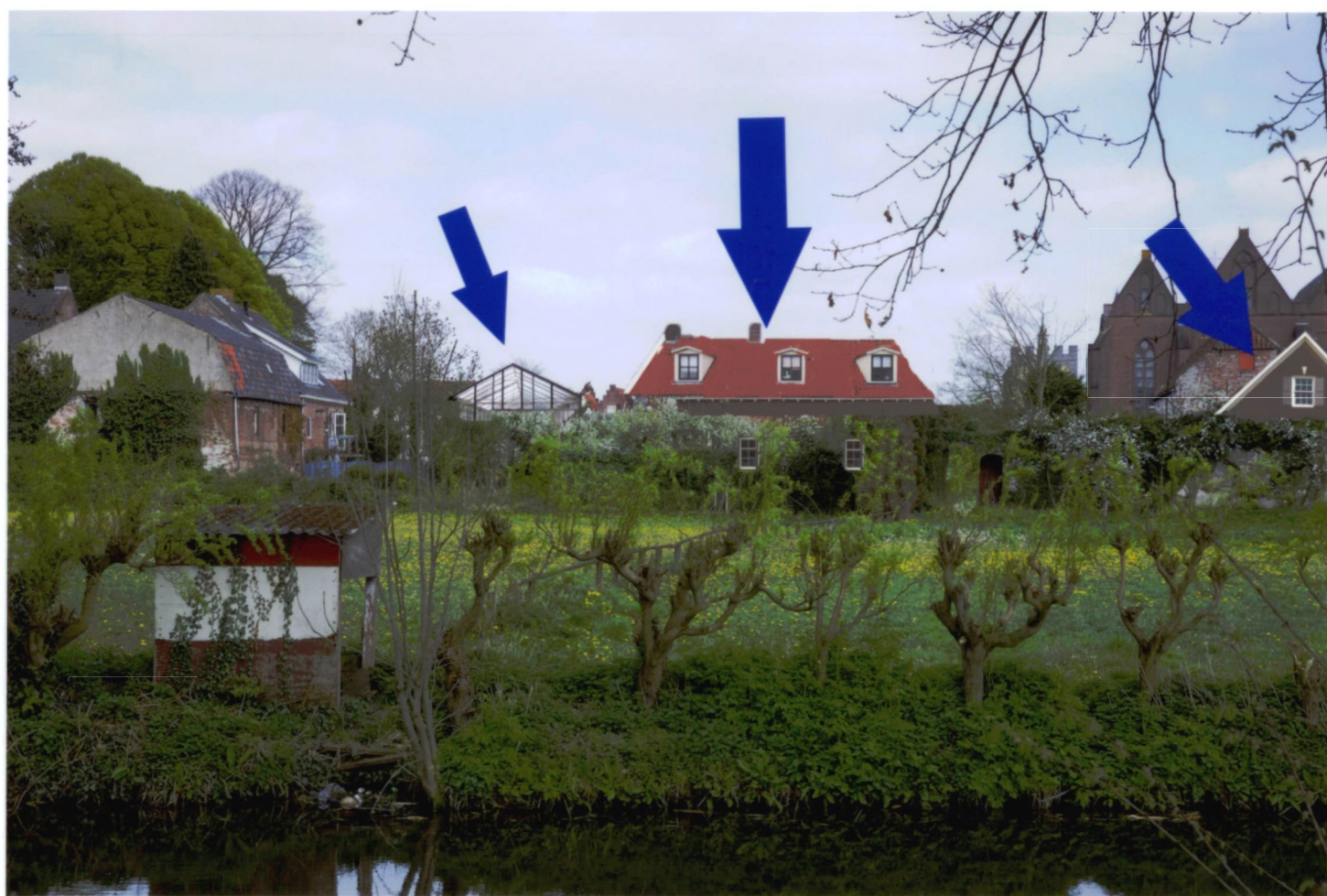
Voorzitter:
Josien de Jonge-Belduin



secretaris:
J. M. W. Smit



Nieuwe situatie?



Geachte college,

Bij deze tekent de historische vereniging bezwaar aan tegen het voorontwerp bestemmingsplan ter bebouwing van het terrein van de Blauwpoort.

Op zich juicht de historische vereniging het toe dat de gemeente aandacht besteedt aan het terrein van het vroegere slot Batestein, juist omdat het hier een terrein betreft vol met historische verwijzingen. Maar met de oplossingen en met de voorgestelde plannen tot bebouwing kan de historische vereniging zich totaal niet verenigen en dus ook niet met de bestemmingswijziging, die voor de realisering van de plannen noodzakelijk is.

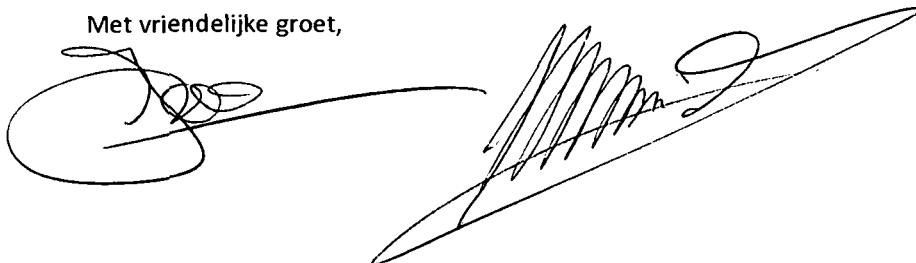
Daar de officiële procedure, naar wij zijn geïnformeerd, pas in de volgende fase van start gaat beperken wij hier ons tot de hoofdpunten van ons bezwaar. Bij de officiële procedure zullen wij onze bezwaren gedetailleerder naar voren brengen.

1. Wij zien de bouwplannen, hoe bescheiden ook, als een directe bedreiging van de historische gronden van het verdwenen kasteel Batestein. Temeer daar wij vrezen dat precedentwerking mogelijke toekomstige plannen tot verdere bebouwing van het kasteelterrein in de hand zal werken.
2. Wij wijzen er op dat bebouwing aan de zuid- en westzijde van het kasteelterrein nooit heeft bestaan en dus als ahistorisch dient te worden aangemerkt.
3. De aanwezigheid van een glazen kas dateert pas van enkele decenniaën terug en vormt dan ook geen aanleiding die te vervangen door een glazen woning, laat staan dat zij de beoogde inbreuk op het open karakter van het tuingebied legitimeert.
4. Met de verbouwing van het bestaande woonhuis daarentegen hebben wij geen moeite.

Wij willen er ook op wijzen dat de nog niet zo lang geleden gerestaureerde poort aan het einde van de Stalstraat pas in de 19e eeuw zijn huidige plaats heeft gekregen. Daarvóór stond zij een meter of tien tuininwaarts. Het hoekhuis Brederodestraat/W en Stalstraat Z, dat nu is afgebroken, was een woonhuis en kan wat ons betreft weer als zodanig (of als hospice) worden teruggebracht. Tegelijkertijd kan dan de poort op zijn oorspronkelijke plaats worden teruggebracht.

Wij wijzen er tevens op dat wij in de raadsvergadering van 14 maart 2014 tijdens de inspraak al uitgebreid onze bezwaren tegen een bestemmingswijziging van het terrein van de Blauwpoort hebben uiteengezet.

Met vriendelijke groet,





GEMEENTE VIANEN			
Ingekomen			
d.d. 13 APR 2017			
Corr.nr.P.			
Advies B&W:			
A	S		

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Vianen

Vianen, 12 april 2017

Betreft: Zienswijze m.b.t. ontwikkeling Blauwpoort

Zeer geacht College,

Via deze weg wil de Stichting Hof van Brederode haar zorgen kenbaar maken over de beoogde woningbouw op het nu nog ongerepte terrein van de Blauwpoort.

Wij hebben inmiddels kennis genomen van de concrete plannen van de kerk voor de bouw van 7 woningen. Ons bezwaar tegen deze ontwikkeling richt zich geenszins tegen het feit dat er nieuwe wooneenheden worden ontwikkeld, maar des te meer tegen de gekozen locatie. Het betreft de oude pikeurshof en moestuin van kasteel Batestein, waarvan de resten meer dan vier eeuwen vrijwel ongeschonden bewaard zijn gebleven. Een in Nederland uitzonderlijke situatie in bebouwd gebied.

Het kasteelcomplex van Batestein is historisch gezien bijzonder en voor het beschermd stadsgezicht van Vianen van grote betekenis. Het bezit van het samenhangende kasteelcomplex in een levende binnenstad is uniek en van grote waarde voor een stadje dat zijn historie inzet - en verder wil ontwikkelen- om zijn (recreatieve) aantrekkingskracht te versterken, met andere woorden: In de historie van het kasteel ligt een belangrijk deel van de toekomst van een levensvatbare binnenstad.

Nu het initiatief voor de reconstructie van de kasteeltuin vaste vormen heeft aangenomen, is de weg ingeslagen naar een belangrijke opwaardering van het voormalig kasteelterrein en de beleving ervan, zowel voor de eigen inwoners als voor bezoekers van buiten. De Blauwpoort is historisch en

archeologisch een onvervreemdbaar onderdeel van het kasteelcomplex. Het terrein is vele generaties lang als moestuin uitgebaat en heeft daarmee ook in de recente geschiedenis een herkenbare plek gehad binnen de stad Vianen. Een continuering van die bestemming past de locatie in alle opzichten en daarom wil de Stichting Hof van Brederode deze brief gebruiken om – ondanks het in het verleden genomen principebesluit van de raad- uw bestuur in overweging te geven om de ontwikkeling van de Blauwpoort op constructieve wijze verder te onderzoeken met de eigenaren. Daarbij is een gedeeltelijke groene en historische bestemming van het terrein een van de mogelijke oplossingen, bijvoorbeeld door geen bebouwing te realiseren op de voormalige kasteelmoestuin.

Naar wij hebben vernomen is het de wens van de kerk om met de ontwikkeling van de Blauwpoort een maatschappelijke bijdrage te leveren voor Vianen en dat verdient respect. De Stichting Hof van Brederode reikt hierbij graag aan dat een waardevolle maatschappelijke bijdrage ook kan bestaan uit een ontwikkeling die historisch meer passend is en desalniettemin verenigbaar kan zijn met de noodzaak van de kerk om geld te genereren uit de Blauwpoort.

Met vriendelijke groet,



Stichting Hof van Brederode i.o.

p/a Langendijk 6, 4132AK Vianen

Jeannette Verplancke, voorzitter

Cc De gemeenteraad van Vianen

Provincie Utrecht

Aan de gemeenteraad van de gemeente Vianen
Postbus 46
4130 EA Vianen

GEMEENTE VIANEN Ingekomen			
d.d. 30 MRT 2017			
Corr.nr.P.			
Advies B&W:			
B	S		

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "De Blauwpoort" (NL.IMRO.0620.bp0018-ON01)
Vianen 30 maart 2017

Geachte Gemeenteraad,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar omtrent het ontwerpbestemmingsplan "De Blauwpoort". Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze zal ik hieronder toelichten.

1. Aangegeven wordt in het plan dat het College van Kerkrentmeesters van de Grote Kerk te Vianen al geruime tijd in overleg is met de gemeente Vianen omtrent de mogelijkheden voor beperkte woningbouw op het terrein. De reden hiervoor is dat er gekeken wordt naar een houdbare economische bestemming. In het plan komt nergens naar voren dat dit niet realiseerbaar is wanneer het geheel in de huidige staat verkocht wordt. Deze unieke locatie brengt al een forse verkoopprijs (WOZ-waarde; 593.000) met zich mee waardoor herontwikkeling van nature zal plaatsvinden conform de richtlijnen van de monumentenwet.
2. Het creëren van enkele wooneenheden door middel van renovatie van de bestaande bebouwing, grotere privé tuinen toekennen met een hof structuur die de oorsprong van deze plek benadrukt en minimale bebouwing toestaan in de oostelijke kant in de vorm van een hospice hetgeen een maatschappelijk belang dient. Een drietal opties die binnen de bestaande gebiedscontouren haalbaar lijken en onderzocht hadden kunnen worden in het kader van een zorgvuldige inspraakprocedure die we hebben gemist.
3. In het plan wordt gesproken over bebouwing van een tweetal huizen aan de westzijde. Deze huizen zouden worden voorzien van een privé tuin welke zich richt op het westen voorbij de bestaande muur. De realisatie hiervan neigt al naar een mogelijk uitbreiding op het agrarische stuk grond en een verdere beperking van groen uitzicht en vrijheid. Rekening houdend met de omwonende zouden deze tuinen ook naar het hof toe georiënteerd kunnen worden. Wanneer de kaswoning in dit plan niet wordt meegenomen is dit realiseerbaar.
4. Tevens zouden deze huizen een maximale bouwhoogte van 9.5 meter en een goothoogte van 6 meter kunnen krijgen. Dit komt globaal overheen met de bestaande schuur op het terrein. Echter, in een PDF/PowerPoint daterend van 18 augustus 2011 over de ontwikkeling van "De Blauwpoort" en tijdens de presentatie op 31 oktober 2016 zijn op deze plaatst weliswaar schuurwoningen gepresenteerd echter met een woonlaag minder en dus een lagere maximale bouwhoogte. Uiteraard zijn dit referentiebeelden en kunnen hier geen rechten aan worden ontleent. Als direct belanghebbende die direct de gevolgen ziet van deze gebouwen zou laagbouw op deze locatie de nadrukkelijke voorkeur hebben en mijn inziens daarmee beter passend in de omgeving.
5. In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over het beeldkwaliteit plan(3.2.3) "De Blauwpoort" (ELMA stedenbouw) waarin een mogelijke looproute is opgenomen vanaf de Stalstraat door De Blauwpoort om uiteindelijk te komen tot de agrarische grond aan de

westzijde. Weliswaar niet uitgewerkt in dit plan is ook dit een mogelijke toekomstige functiewijziging van de agrarische gronden aan de westzijde. Als bewoner van het Hofplein 36 hebben wij bewust voor deze rustige en unieke locatie gekozen. Een afgesloten poort die alleen toegankelijk is voor ons als bewoner en de pachter van het agrarische stuk grond. Derhalve staan wij negatief tegenover een mogelijk looppad in dit gebied.

Concluderend zijn wij negatief over het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "De Blauwpoort". Kansen die er zijn om met stakeholders zoals de Kerkrentmeesters en het architecten bureau in gesprek te komen worden steeds naar achteren geschoven. Hierdoor wordt het haast onmogelijk om wederzijds begrip te creëren en een weloverwogen en beargumenteerde zienswijze in te dienen.

Wij zijn voorstander van instandhouding van het gebied in haar huidige vorm en zijn ons bewust van mogelijke financiële consequenties voor de eigenaar. Echter, lijkt het op dit moment meer op het realiseren van zoveel mogelijk woningen / opbrengst maximalisatie in plaats van oog te hebben voor de omwonenden en hun omgeving. De gemeenschap is blijkbaar ondergeschikt aan de munt.

Ondanks dat u als gemeente geen initiatiefnemer bent van woningbouw op deze grond zult u wel profiteren van de positieve financiële gevolgen die het met zich meebrengt. Het heeft er dan ook iets van weg dat dit zwaarder meeweegt in uw beslissingen dan de belangen van minstens 26 omwonende die protest hebben aangetekend ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan.

In het ingediende protest wordt kenbaar gemaakt dat men tegen bebouwing is maar voor renovatie van de bestaande bebouwing. Hierin zijn nog ruime mogelijkheden om meer wooneenheden te realiseren dan dat er nu aanwezig is ergo zonder extra bebouwing aan het gebied toe te voegen. Ook daarmee kan de cultuurhistorische waarden van het gebied duurzaam worden bestendigd.

Op basis van de bovenstaande argumenten maak ik bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan "De Blauwpoort". Ik zal zeker gebruik maken van de mogelijkheid om een en ander mondeling aan uw gemeenteraad toe te lichten. Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen. Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,



Lex Maurer & Jolien van den IJssel

Hofplein 36
4132VL Vianen

Vianen 3 April 2017

Betreft: Ontwerp bestemmingsplan " De Blauwpoort "

Aan de leden van de Gemeenteraad.

GEMEENTE VIANEN			
Ingekomen			
d.d. 10 APR 2017			
Corr.nr.P.			
Advies B&W:			
B	S		

Het college van Kerkrentmeesters van de P.K.N. te Vianen heeft bij de gemeente Vianen een voorontwerp van het bestemmingsplan: " De Blauwpoort " ingediend. Noodzakelijk geacht om:

a) Bestaande bebouwing te kunnen renoveren.

b) Nieuwbouw van circa 7 woningen te kunnen realiseren.

Dit zou moeten leiden tot een belangrijke kwaliteitsverbetering van de historische binnenstad.....

Ten aanzien van punt b verschillen we van mening. De gepresenteerde nieuwbouw zal de cultuur-historische waarde van deze unieke locatie juist niet versterken. Integendeel!

Beschermd stadsgezicht:

Wie Vianen vanaf de westzijde nadert wordt een onbelemmerd uitzicht geboden: de Hofpoort met de oude stadswallen. Over de oude tuinmuur met daarin het rustieke "kleine Blauwpoortje " is zelfs de voorgevel van het stadhuis te zien.

In de voormalige kasteeltuin bepalen boomgaard en moestuinen de sfeer.

Een groen oase in de binnenstad. Terecht nu nog een beschermd stadsgezicht met cultuur-historische waarde.

Hoe anders wordt het uitzicht door de bouw van een drietal „ muur" huizen Een onherstelbare aantasting van het zicht op de Viaanse binnenstad.

De oude tuinmuur valt in het niet ten opzichte van de veel te hoge huizen (tot tien meter). Zeker als achter de muur ook nog prive tuintjes zijn geprojecteerd.

En omgekeerd zullen de aanwonende het wijde uitzicht over de buiten gebieden geblokkeerd zien door (hoge) bouwvolumes op korte afstand van hun achtertuinen.

Kaswoning:

In het ontwerp plan is ook sprake van een kaswoning min of meer op de plaats van de bestaande, bouwvallige, maar nog wel in gebruik zijnde kas.

De geplande kaswoning is ingetekend op luttele meters afstand van de achtertuinen van de aanwonenden. Met een nokhoogte van 5 meter! vormt dit glazen bouwsel een ernstige inbreuk op de privacy en het uitzicht. Een onacceptabele aantasting van het woongenot.

Het glazen huis past ook geheel niet in de historische context.

De bedenker(s) hebben kennelijk niet de moeite genomen zich ter plekke op de hoogte te stellen van de impact die een dergelijke woning heeft op de directe aanwonenden!

Het heeft er alle schijn van dat economische motieven van doorslag gevende aard zijn en daardoor het overwegen van alternatieve plannen over de herontwikkeling van de blauwpoort in de weg staan.

Groene long:

De binnenstad van Vianen kent nauwelijks (openbaar) groen door verdichting van de bebouwing. Nu dreigt ook de groene oase achter de blauwpoort te sneuvelen. Bij de huizen zijn tuinen ingetekend die een prive bestemming krijgen. Een deel van de tuin zal worden verhard om auto's te kunnen parkeren voor bewoners en bezoekers. Alles wijst erop dat het groengebied ten deel zal vallen aan een gering aantal huisbezitters. De Blauwpoort zal geen functie krijgen voor de bewoners van de binnenstad. Noch voor de bezoekers van de Vrijstad der Brederodes die kennis willen nemen van de historie van Batenstein.

Inspraak:

Wegens de unieke locatie in de historische binnenstad, eens deel uitmakend van de tuinen bij Batenstein, is het mogelijk gemaakt inspraak te hebben. Daar willen we bij deze graag gebruik van maken.

Wij zijn er echter niet van overtuigd dat bezwaarschriften serieus worden overwogen. Van de zijde van de Kerkrentmeesters, Burgemeester en Wethouders en de Gemeenteraad is er niet gereageerd. We hopen dat ruimschoots de gelegenheid wordt geboden onze standpunten toe te lichten en/of tot overleg te komen.

Conclusie:

Het zal duidelijk zijn dat we de wijziging van het bestemmingsplan een slechte zaak vinden. Er zijn andere mogelijkheden om de cultuur-historische waarden voor de toekomst te waarborgen.

Met vriendelijke groet,

Marianne en Rien Oskam
Hofplein 28
4132VL Vianen

Bezoekadres De Blomboogerd 1, 4003 BX Tiel
Postadres Postbus 599, 4000 AN Tiel
T (0344) 64 90 90 F (0344) 64 90 99
E info@wsrl.nl I www.waterschaprivierenland.nl
Bank IBAN NL93 NWAB 0636 7572 69
BIC NWABNL2G



Waterschap
Rivierenland

Gemeente Vianen
Postbus 46
4130 EA VIANEN

GEMEENTE VIANEN Ingekomen			
d.d. 19 APR 2017			
Corr.nr.P.			
Advies B&W:			
B	S		

VERZONDEN 18 APR 2017

Datum:
18 april 2017

Uw kenmerk:

Ons kenmerk:
2017010305/2017020129

Behandeld door:
Eva Damen

Onderwerp:
Zienswijze Bestemmingsplan De Blauwpoort te Vianen

Doorkiesnummer / e-mail:
(0344) 64 93 04
e.damen@wsrl.nl

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de zienswijze van ons waterschap op het Bestemmingsplan De Blauwpoort te Vianen.

Doorlopen proces

Het proces van de watertoets is doorlopen. Echter is het verstrekte wateradvies (kenmerk 201611680/383215) onvoldoende meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Dit heeft geleid tot inhoudelijke en juridische gebreken, hieronder gaan wij daar nader op in.

Gevolgen voor water

Het ontwerp bestemmingsplan biedt onvoldoende oplossingen voor het vertraagd afvoeren en/of tegengaan van verdere verharding waardoor de kans op wateroverlast verder toeneemt.

Door de in het ontwerp bestemmingsplan beoogde nieuwbouw neemt de verharding/bebouwing met circa 535 m² toe. De haalbaarheid van de in het ontwerp bestemmingsplan voorgestelde maatregel voor infiltratie is niet onderzocht. De verwachting is dat de grondslag van het gebied infiltratie niet toelaat.

Dit leidt tot zorgen; als gevolg van klimaatveranderingen krijgen buien een steeds grotere intensiteit, waardoor in het centrum nu al sprake is van wateroverlast op maaiveld- en grondwaterniveau.

Om de negatieve gevolgen van het plan op het watersysteem te ondervangen, verzoeken wij u alsnog noodzakelijke compenserende maatregelen uit te werken om zo de kans op wateroverlast niet verder toe te laten nemen. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld oppervlakkige bergingsvoorzieningen zoals wadi's, om regenwater in op te vangen en vertraagd af te kunnen voeren of bijvoorbeeld de toepassing van bepaalde waterdoorlatende verhardingstypen waardoor het regenwater vertraagd tot afvoer komt.

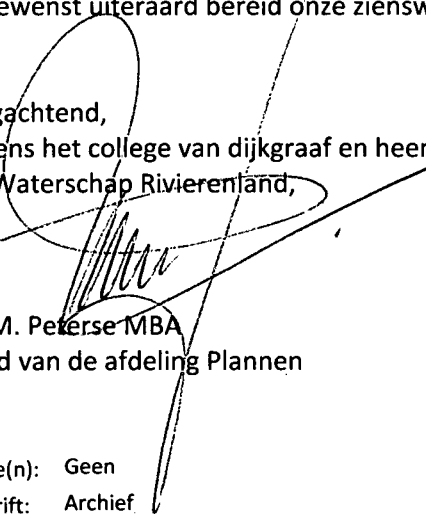
Wij constateren dat, wanneer er geen passende maatregelen worden genomen bij de realisatie van de beoogde nieuwbouw, het risico op wateroverlast verder toeneemt.

Conclusie

Wij maken bezwaar tegen de waterparagraaf in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan, en verzoeken u om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform onze opmerkingen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd en zijn desgewenst uiteraard bereid onze zienswijze in uw hoorzitting nader toe te lichten.

Hoogachtend,
namens het college van dijkgraaf en heemraden
van Waterschap Rivierenland,



H.T.M. Peterse MBA
hoofd van de afdeling Plannen

Bijlage(n): Geen

Afschrift: Archief

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Vianen

Vianen, 13 mei 2015

Geacht college,

Betreft: Bestemmingswijziging Blauwpoort

Sinds begin 2016 is de Stichting Hospice Vianen e.o. in gesprek met afgevaardigden van de PKN-Vianen.

Deze gesprekken lopen wat moeizaam, omdat de kerkelijke gemeente het terrein, dat door baron van Ittersum in 1932 aan de Hervormde Gemeente is geschonken, na een geboden prijs van € 350,-- per m2, nu via een makelaar voor € 800,-- per m2 wil verkopen. Helaas is één van onze eerdere gesprekspartners (architect) nu afgestapt van bijgevoegde bouwtekening en is onderdeel geworden en waarschijnlijk belanghebbende in het project. Hij is inmiddels tevens kerkrentmeester in de PKN-Vianen.

Ik verzoek u, in overeenstemming met de wensen van de historische vereniging, uitsluitend een bestemmingsverklaring te geven voor de bouw van het hospice.

Met vriendelijke groet,



C. Koedood,
Franciscushof 26,
4133 BG Vianen
Tel. 0347-370152
c.koedood@planet.nl

Bijlagen: 2

GEMEENTE VIANEN			
Ingekomen			
d.d. 14 MRT 2017			
Corr.nr.P.			
Advies B&W:			
B	S		

Verslag bouwbijeenkomst vrijdag, 22 januari 2016

Aanwezig:

Namens de PKN-Vianen: Cor Bouwstra, architect; Hans Spoor, voorzitter PKN-Vianen; Jan ter Haar, voorzitter Kerkrentmeesters.

Namens het hospice Vianen: Geert Tieman, voorzitter; Kees Koedood, penn.mr en Ton Mom, bestuurslid.

Onderwerp: Bouw hospice Vianen in de Blauwpoort.

Uitgangspunt is de bouwtekening, die de heer Bouwstra van het te bouwen hospice heeft gemaakt. Deze tekening behelst 4 gastenkamers, elk met een eigen badkamer en tussen de gastenkamers in, één woonkamer.

Daarboven wordt een verdieping gesitueerd met een kantoor, gespreksruimte en berging.

De **grondprijs** wordt berekend op € 350,-- per m² ex BTW = € 424,-- per m² inclusief BTW.

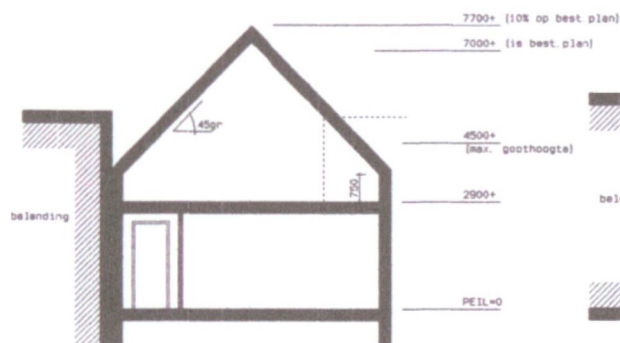
Omgerekend wordt de totale prijs voor de bouwrijpgemaakte grond € 300.000,--.

De bouwkosten worden geraamd op € 400.000,--.

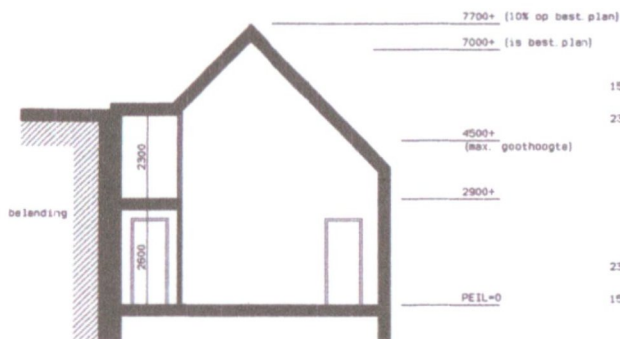
Besloten wordt het bovengenoemde in de bestuursvergadering van het hospice aan de orde te stellen en de uitslag van deze bespreking zo spoedig mogelijk aan de PKN mede te delen.

Vianen, 22 januari 2016

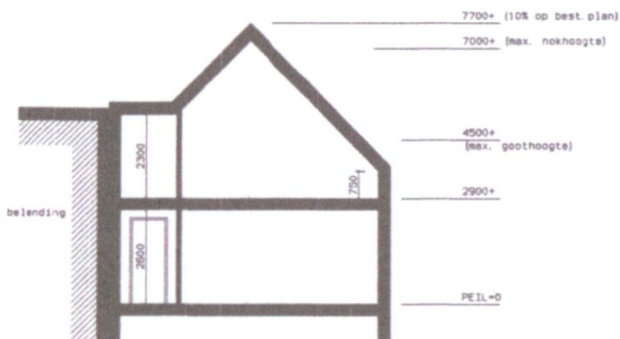
Kees Koedood, penn.mr St. Hospice Vianen e.o.



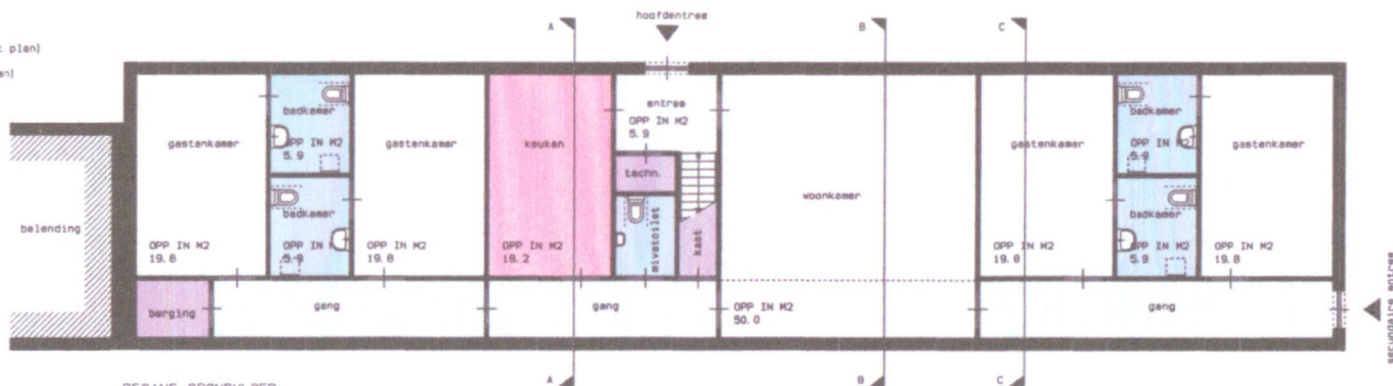
DOORSNEDE A-A



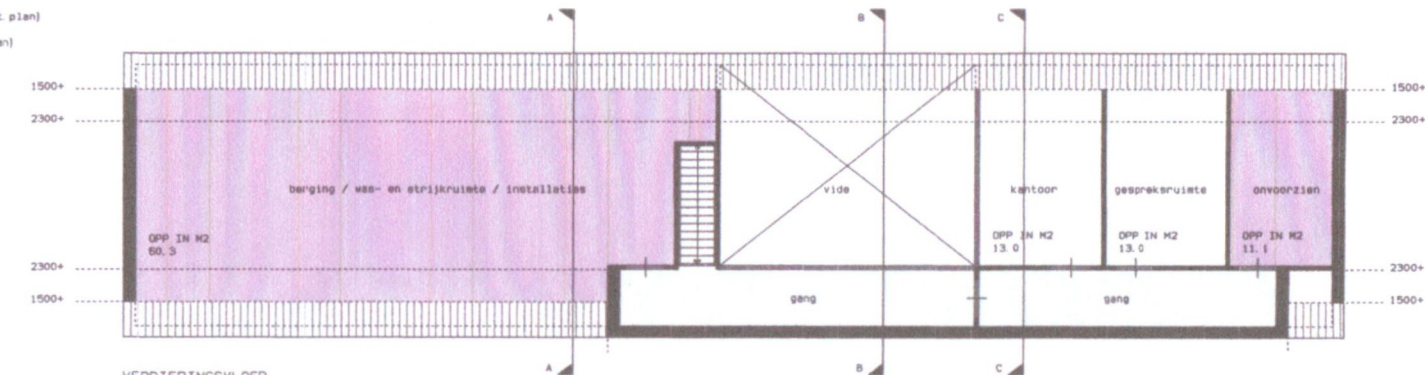
DOORSNEDE B-B



DOORSNEDE C-C



BEGANE GRONDVLOER



VERDIEPINGSVLOER



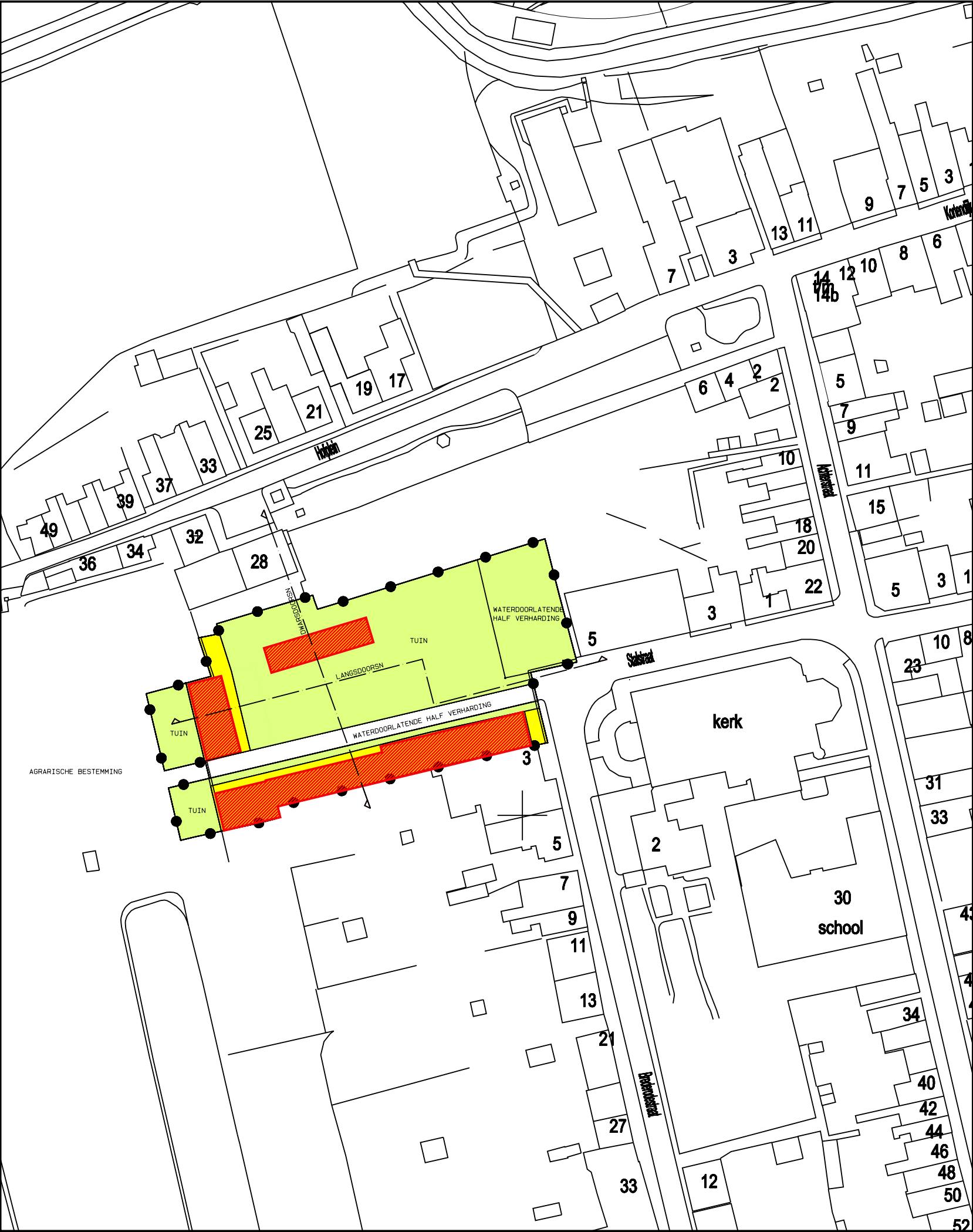
Wijk A	Wijk B	Wijk C	Wijk D	Wijk E	Wijk F
BLAUWPOORT TE VIANEN					HOSPICE VIANEN T.A.V. DHR. G. TIENH
VLEKKENPLAN HOSPICE VIANEN					project opdrachtgever
S0-01		539	1:100	03-02-'16	status
haalbaarheidsonderzoek		A2	schets	definitief	datum
tekening nr.		fase	formaat	getekend	

VERLAAN & BOUWSTRA architecten

Batholomiek 2, 4112 BR Vianen (T) 047 - 576 525 E info@verlaanbouwstra.nl

Bijlage 2 Ruimtelijke consequenties





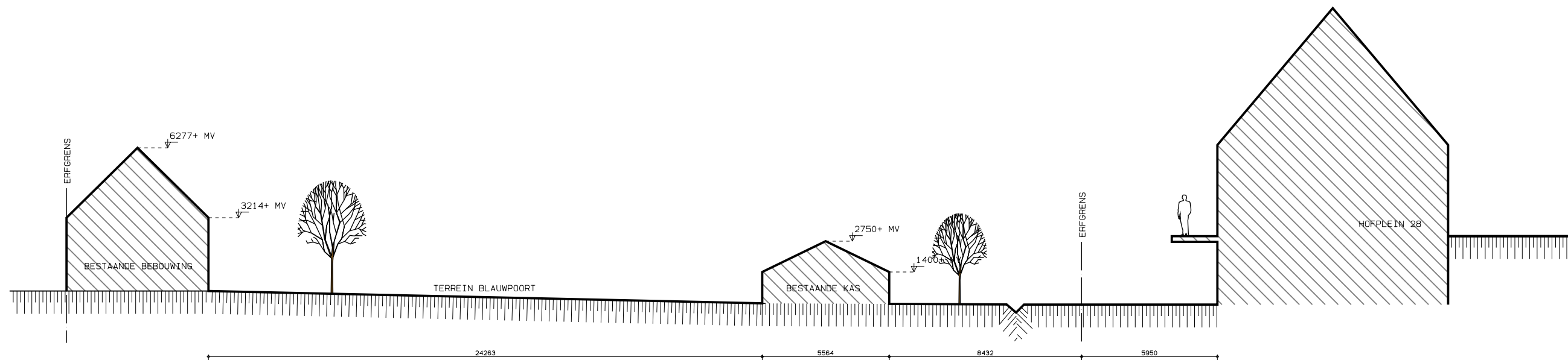
BESTEMMING WONEN OPPERVLAKTE

NIEUWE BEBOUWING

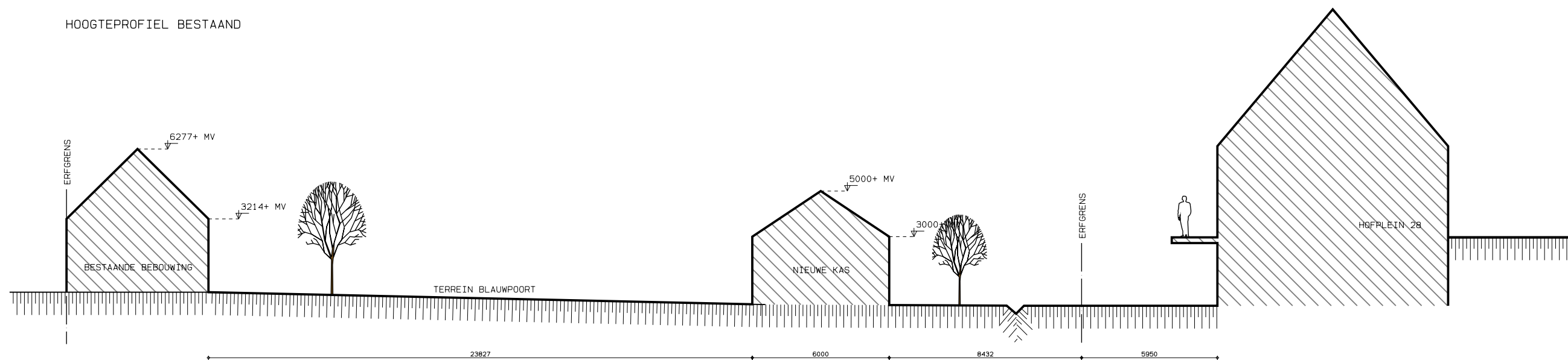


BLAUWPOORT VIANEN		PROTESTANTSE GEMEENTE VIANEN	
project		opdrachtgever	
BESTEMMINGSPLAN NIEUW		VOORLOPIG	
onderdeel		status	
BESTEM-02	07. 539	1/1000	13-05-'17
	project nr.	schaal	datum
VOORLOPIG ONTWERP		ENR	
tekening nr.		fase	wijziging
getekend			

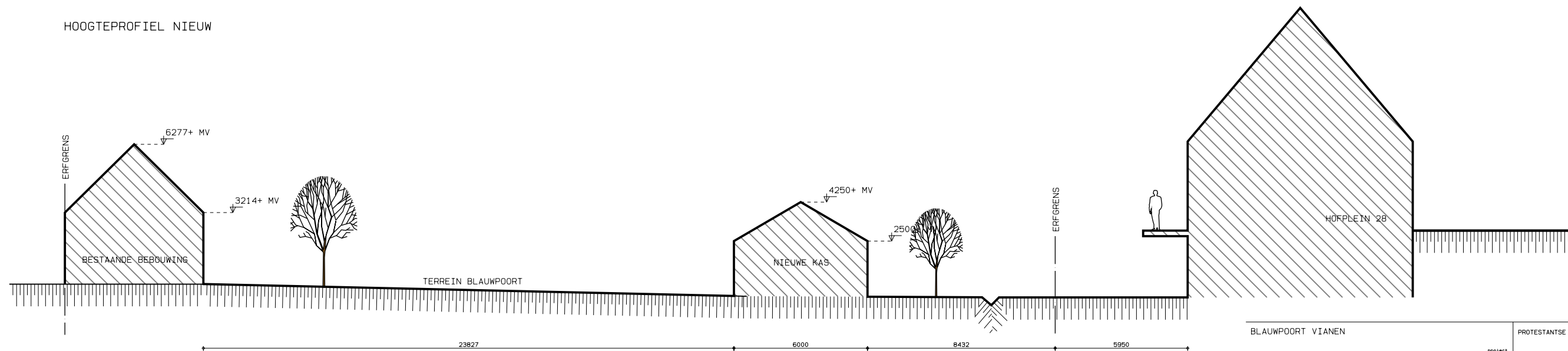
VERLAAN & BOUWSTRA architecten



HOOGTEPROFIEL BESTAAND

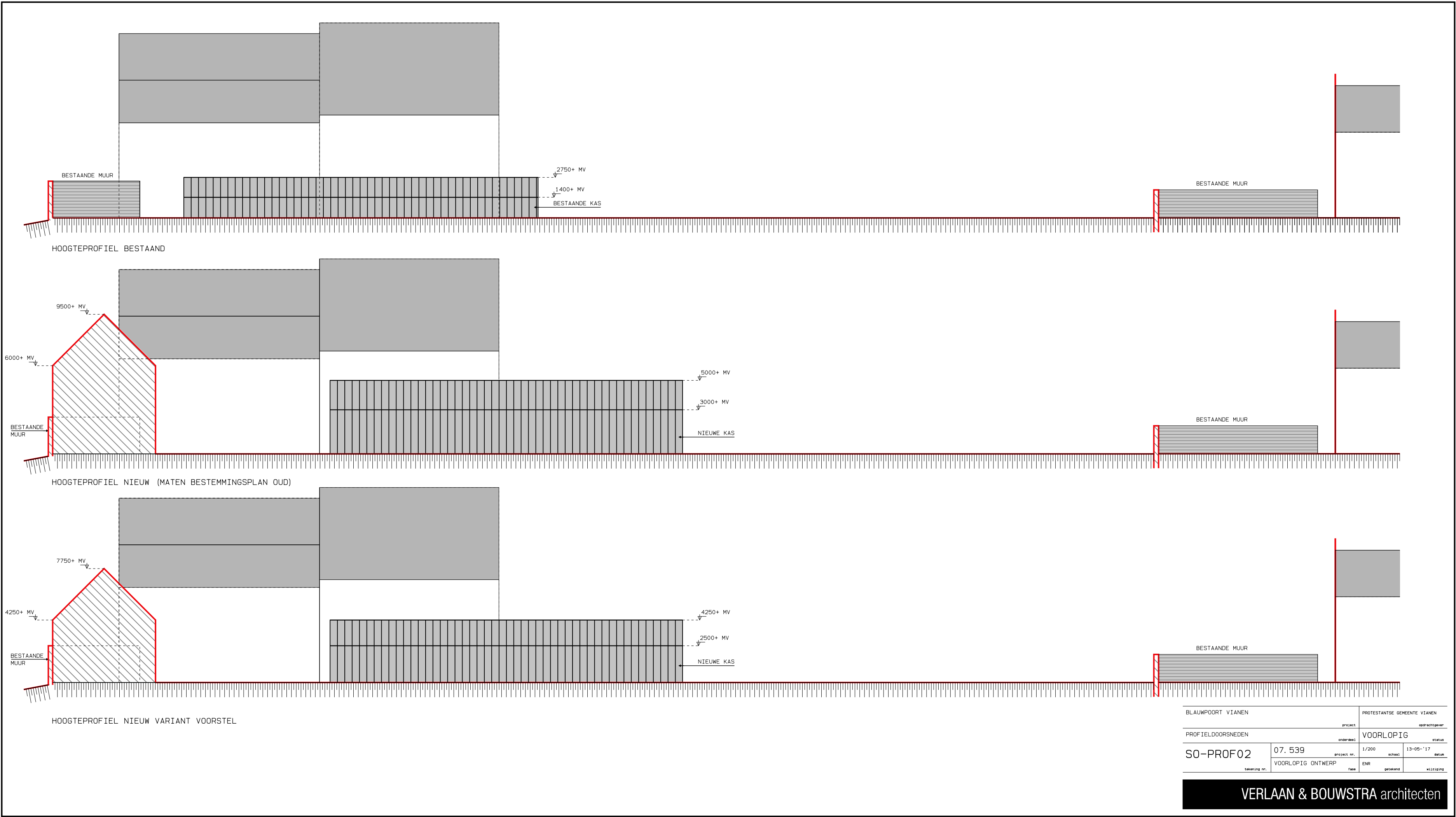


HOOGTEPROFIEL NIEUW



HOOGTEPROFIEL NIEUW VARIANT VOORSTEL

BLAUWPOORT VIANEN		PROTESTANTSE GEMEENTE VIANEN	
project		opdrachtgever	
PROFIELDOORSNEDEN		VOORLOPIG	
onderdeel		status	
SO-PROF	07. 539	1/200	13-05-'17
	project nr.	schaal	datum
VOORLOPIG ONTWERP		ENR	getekend
tekening nr.		wijziging	



BLAUWPOORT VIANEN		PROTESTANTSE GEMEENTE VIANEN	
PROJECT		OPDRACHTGEVER	
PROFIELDOORSNEDEN		VOORLOPIG	
SO-PROF02		07.539	
1/200		13-05-'17	
VOORLOPIG ONTWERP		ENR	
Tekenling nr.		W1311010	

VERLAAN & BOUWSTRA architecten