

BESTEMMINGSPLAN LEKBOULEVARD

TOELICHTING



INHOUD

	<u>Blz.</u>
1. INLEIDING	1
1.1. Algemeen	1
1.2. De bij het plan behorende stukken	1
1.3. Situering van het plangebied	1
1.4. De vorm van het bestemmingsplan	1
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	2
2.1. Inventarisatie van landschappelijke gegevens	2
2.2. Relatie met omringende plangebieden	3
2.3. Civiel- en cultuurtechnische aspecten	4
3. UITGANGSPUNTEN	6
3.1. De gemeente Nieuwegein binnen de regio	6
3.2. Het bestemmingsplan Hoog-Zandveld	6
3.3. Het plan Lekboulevard	6
3.4. Woningbouwprogramma	7
3.5. Werkgelegenheid	7
3.6. Recreatie	8
3.7. Geluid	8
4. DOELSTELLINGEN	10
4.1. Situering	10
4.2. Woonmilieu	11
5. PLANBESCHRIJVING	12
5.1. De stedenbouwkundige opzet	12
5.2. Woonmilieu	13
5.3. Ontsluiting	14
5.4. Parkeernormen	15
5.5. Voetgangers en fietsers	15
5.6. Juridische vormgeving	16
6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	18
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	18



Ligging van het plangebied

1. INLEIDING

1.1. Algemeen

Het onderhavige plangebied maakte aanvankelijk deel uit van het globale bestemmingsplan Hoog-Zandveld van 30 maart 1972 (goedgekeurd 14 maart 1973). Daarna - omstreeks 1975 - is een afzonderlijk gedetailleerd bestemmingsplan voor dit gebied ontworpen. Dit ontwerp werd in oktober 1976 in het kader van het overleg ex artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening gezonden aan de in dat besluit genoemde instanties. Nadat dit overleg was afgerond heeft het ontwerp ter inzage gelegen en zou in mei 1980 door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Voordat tot vaststelling kon worden overgegaan, vonden - als gevolg van de economische recessie - op de markt voor koopwoningen verschuivingen plaats, die uiteindelijk tot de slotsom hebben geleid dat het plan, financieel gezien, niet meer te verwezenlijken was.

Nadien zijn de mogelijkheden onderzocht om voor het gebied andere woningbouwplannen te ontwerpen. Op basis hiervan werd een concept-bestemmingsplan opgesteld, dat in 1982 in een hernieuwd vooroverleg ex artikel 8 BRO is gegaan. De reacties hierop zijn voor zover mogelijk verwerkt en hebben geleid tot het thans voorliggende plan.

1.2. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan Lekboulevard is vervat in de volgende stukken:

1. plankaart, schaal 1:1000, nr. S-Lb-56
2. voorschriften
3. toelichting, bevattende een overzichtkaart geluidzones.

In een bijlage is de geluidsrapportage voor het plangebied opgenomen.

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en de dwarsprofielen aangegeven.

De overzichtskaart geluidszones geeft de zonering met betrekking tot het verkeerslawaaï van rijksweg A2 en de Zandveldseweg weer, welke door de Wet geluidhinder wordt verlangd.

De voorschriften geven regels omtrent de bestemming en het gebruik van gronden en gebouwen, uitwerkings- en wijzigingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders, aanlegvergunningen en overgangsbepalingen.

Uit de combinatie van plankaart en voorschriften blijkt wat waar mag worden gebouwd en waarvoor de gronden en gebouwen mogen worden gebruikt.

In de toelichting zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het ten behoeve van het plan verrichte onderzoek vermeld.

1.3. Situering van het plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de rijksweg A2, de Zandveldseweg (S15), de Bovenmonde, de Lijsterbesstraat, het Merwedekanaal en de rivier de Lek.

1.4. De vorm van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is thans voornamelijk in gedetailleerde vorm gegoten.

De bebouwing welke reeds is gerealiseerd of binnenkort in uitvoering zal worden genomen, alsmede andere vaststaande gegevens zoals de uiterwaarden en groenstructuur zijn gedetailleerd opgenomen, terwijl aan een terrein, waarvoor de bouwplannen nog niet definitief zijn, een globale bestemming is gegeven met een uitwerkingsopdracht voor burgemeester en wethouders.

Geologie-bodem (fig. 1)



Geulafzettingen, zand en rivierklei.



Overafzettingen, rivierklei



Slibafzettingen, komklei op veen.



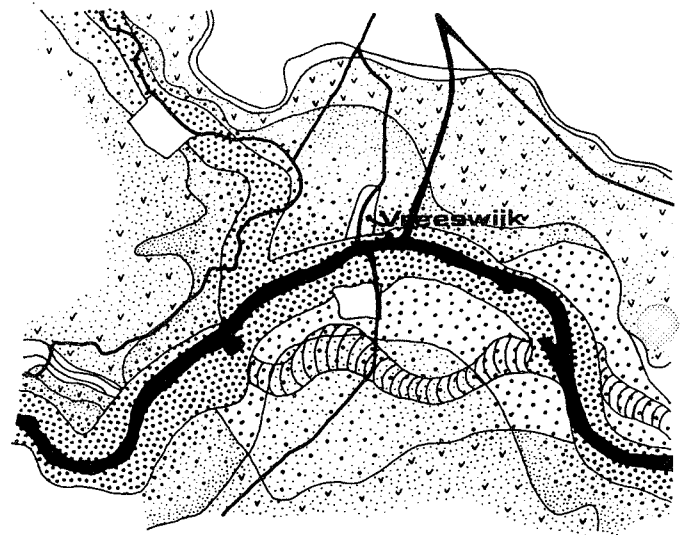
Geulafzettingen met komklei aan de oppervlakte.



Oeverafzettingen op oudere oeverafzettingen,
zandige klei.



Komklei op oeverafzettingen.



2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1. Inventarisatie van landschappelijke gegevens

De bijzondere situering van het plan langs de Lek bepaalt het woon- en leefmilieu in sterke mate.

Vandaar dat hier nader ingegaan wordt op de landschappelijke gegevens van het plangebied en zijn directe omgeving.

Geologie (1) en bodem (figuur 1)

Geologisch gezien bevinden Nieuwegein (Vreeswijk) en Vianen zich op de overgang van de zich vanuit het oosten uitstreckende rivierafzettingen (rivierkleigebieden) en de westelijk gelegen laagveengebieden, de Lopikerwaard, de Alblasserwaard en de Krimpenerwaard. Op het pleistocene (2) zand is een groot pakket sedimentatiemateriaal (3) (grind, zand en klei) afgezet door de Rijn en Maas en hun vele vertakkingen.

Doordat sindsdien vaak nieuwe rivierbeddingen gevormd zijn is er een vlechtwerk van structuren, bestaande uit oude stroomruggen en rivieren, ontstaan. Dit proces van veranderingen is door invloed van de mens stopgezet.

Het plangebied Lekboulevard ligt vlak bij zo'n samenkomst (vervlechting) van een oude rivierbedding in de Lek. Bovendien bevindt zich ten westen van Vreeswijk een aftakking van de Oude IJssel, waarvan de meanderende (4) structuur vandaag nog in het landschap te herkennen is.

De geologische structuur, bestaande uit geul- en oeverafzettingen en stroomruggen, was de eerste aanleiding voor de cultuur-historische ontwikkeling, zoals de ontginning, verkaveling en bewoning.

De bodem bestaat voornamelijk uit rivierklei en klei op veen. De variaties in de bodemgesteldheid ontstonden door de verschillende afzettingvormen, die in nauw verband stonden met de stroomsnelheid en de waterhoeveelheden in de rivier, die we nu de Lek noemen. Bij overstroming werd het grove materiaal (zand) dichtbij de beddingen afgezet, terwijl het fijne materiaal (slib) landinwaarts, waar het water nauwelijks meer stroomde, tot bezinking kwam; hier kwam het gedeeltelijk ook tot veenvorming.

Op deze natuurlijke gegevens speelde de mens, met zijn landbouw en woonbebouwing, al zeer vroeg in. De stroomruggen, de oeverwallen en in latere tijd ook de dijken werden gebruikt voor de woonbebouwing en de boerderijen.

Verder landinwaarts volgden op de hoger gelegen gronden de meer intensieve culturen zoals de tuinen, de akkers en de boomgaarden.

De laag gelegen gronden werden meer voor de extensieve culturen zoals hooi- en weiland gebruikt; op de natte gedeelten werden grienden en hakhoutbossen aangelegd. Dit beeld is ondanks de veranderingen in de loop der tijd, o.a. in de landbouw, nog steeds terug te vinden.

Geofysisch (5) en bodemkundig neemt het gebied rond Vreeswijk een bijzondere plaats in het Hollandse rivierenlandschap in. Het is bijzonder rijk aan overgangen en daarmee ook sterk gedifferentieerd in zijn natuurlijk milieu.

- | | |
|-----------------|---|
| 1. geologie | = leer van de vorming en samenstelling der aardkorst |
| 2. pleistoceen | = geologisch tijdperk |
| 3. sedimentatie | = afzetting/bezinking |
| 4. meanderen | = sterk kronkelen |
| 5. geofysica | = wetenschap die de natuurkundige verschijnselen in het binnenste der aarde bestudeert. |

Landschap (fig. 2)



Landschappelijk waardevol gebied, dat direct met het woongebied in verbinding staat.



Landschappelijk waardevol gebied, dat vanuit het woongebied ervaren kan worden.



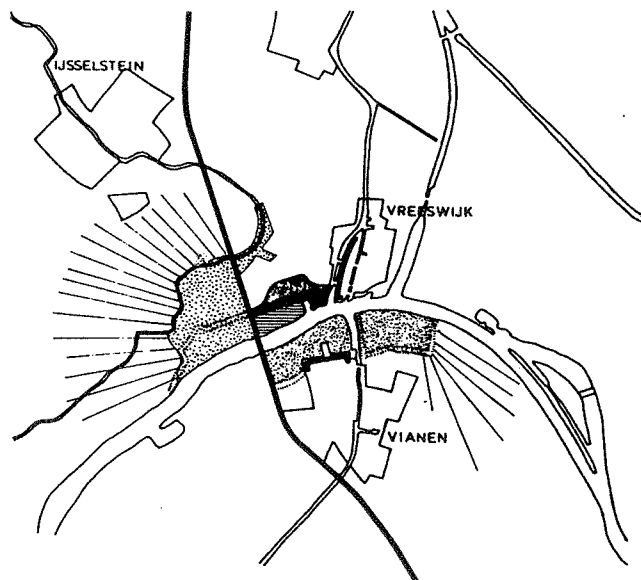
Natuurgebied, binnen loopafstand van het woongebied.



Open landelijk gebied



Oude stadsrand.



Landschap

Het landschappelijk beeld is in de laatste eeuw nogal sterk veranderd; met name de ingrepen ten behoeve van de rijksweg A2 laten de van oudsher aanwezige landschapsstructuur nog maar fragmentarisch herkennen.

In figuur 2 zijn de verschillende landschappen aangegeven die direct of indirect met het nieuwe woongebied in verbinding staan.

Bij het ontstaan van de woongebieden gold als uitgangspunt dat de kaden meestal als "tiendwegen" fungeerden waarlangs de belastingen werden opgehaald.

Zo werd ook de polder Zandveld ontgonnen vanaf de oeverwal langs de Lek tot de Zandveldse Wetering, terwijl de polder Oudegein in een latere fase als "tweede slag" werd ontgonnen tot de Randijk (zie kaartje).

Doordat men in principe de kavellengte constant hield, wat typerend is voor de "cope" ontginning, ontstonden er bochtige kaden en weteringen evenwijdig aan de ontginningsbasis en de rivier. Zo is de gehele huidige landschapsstructuur ontstaan als resultaat van een zuiver administratief systeem.

Vond de ontwatering oorspronkelijk plaats op natuurlijke wijze via uitlaten, bij stijgende waterstanden en inklinkend land ging men in de 11e eeuw over tot dijkbouw en het uitmalen van water, wat in latere perioden zelfs in verschillende trappen moest geschieden. De dijken werden voortdurend opgehoopt, wat resulteerde in de huidige hoogte van 6 tot 7 m boven maaiveld. De relatie tussen Vianen en Vreeswijk heeft zich al van oudsher vooral geuit in een verbinding over de rivier, gelegen op de noord-zuidroute naar het bisdom Utrecht. Deze verbinding is benadrukt door het graven van de Vaartse Rijn in de 13e eeuw, om na het dichtslibben van de Rijn bij Dorestad (Wijk bij Duurstede) toch Utrecht nog te kunnen bereiken. Nadien is bij de toename van het verkeer over land de oversteek steeds belangrijker geworden, wat resulteerde in een regelmatige oeververbinding per pont. In de periode na 1830 is hiervoor in de plaats een schipbrug gekomen. De plaats van de vroegere pont vormde dus eeuwenlang een centraal ontmoetingspunt, totdat de meer westelijk gelegen Lekbrug in de rijksweg A2 gereedkwam en daardoor ook de schipbrug overbodig werd.

Het huidige haventje, dat momenteel functioneert deels als werkhaven voor Rijkswaterstaat en deels als particuliere jachthaven, is ontstaan ten tijde van de aanleg van het Merwedekanaal.

Direct aan het woongebied Lekboulevard grenst een uiterwaardengebied (Bos-senwaard), dat deel uitmaakt van het rivierenlandschap van de Lek tussen Vianen en Vreeswijk. De karakteristieke openheid van dit gebied is van grote landschappelijke waarde.

Het gebied bestaat voornamelijk uit grasland (weiland) met weinig beplantingen en slechts geringe hoogteverschillen. Langs de zomerkade staan enkele meidoorn- en wilgenstruiken.

In het gebied komen enkele weidevogelsoorten voor. Hoewel er sprake is van een kenmerkende flora en fauna zijn deze niet van een zodanige betekenis dat hiervoor een beschermende regeling in het plan opgenomen zou moeten worden.

2.2. Relatie met omringende plangebieden

Het plangebied heeft een sterke relatie met het ten noorden van de Zandveldseweg gelegen woongebied Hoog-Zandveld.

Dit woongebied is tot stand gekomen tussen 1970 en 1976. Het telt ruim 2200 woningen met ruim 6600 bewoners.

Grenzend aan het gebied Lekboulevard is een wijkcentrum gerealiseerd, gedeeltelijk ten noorden en gedeeltelijk ten zuiden van de Zandveldseweg. Dit centrum verzorgt zowel Hoog-Zandveld als Lekboulevard en fungeert als verbindend element tussen deze gebieden.

Het wijkcentrum herbergt naast scholen en winkels een sociaal-cultureel centrum, met daarin onder andere een bibliotheek en een sporthal, en verder een kerk, een restaurant, banken, een postagentschap en een kantoorgebouw. De scholen en de meeste winkels zijn in het noordelijk deel gesitueerd terwijl het sociaal-cultureel centrum en de kerk in het zuidelijk deel zijn gesitueerd.

Via een fiets-/voetgangerstunnel (Veertunnel) onder de Zandveldseweg zijn deze voorzieningen van beide zijden goed en veilig te bereiken.

Een andere fiets-/voetgangersverbinding tussen beide gebieden voert door de Waterbiestunnel, gelegen in het westelijk plandeel. Bij het wijkcentrum is een halte van het openbare railvervoer opgenomen, zodat een snelle verbinding met het stadscentrum Nieuwegein en met Utrecht gewaarborgd is.

Via de Sl5 is bovendien met de auto zowel het eigen stadscentrum als de wijdere omgeving goed te bereiken.

In Hoog-Zandveld ligt voorts een aantal recreatieve voorzieningen van wijk-niveau (trapvelden, dierenweide, wandelparken, visvijvers) waar de bewoners van Lekboulevard ook gebruik van kunnen maken.

Westelijk van de rijksweg A2 ligt op betrekkelijk korte afstand een volkstuinencomplex.

2.3. Civiel- en cultuurtechnische aspecten

Waterstaatkundige voorzieningen

Het woongebied Lekboulevard wordt voor een deel begrensd door de Lekdijk. Deze rivierdijk heeft een belangrijke waterkerende functie, waarvan de veiligheid van een groot deel van Nederland afhankelijk is.

Het is om die reden, dat in samenwerking met onder andere Waterschap Kromme Rijn*, Provinciale Waterstaat en Rijkswaterstaat bestudeerd is, welke gevolgen de realisering van plan Lekboulevard voor de Lekdijk zou kunnen hebben. Hiertoe is aan het laboratorium voor grondmechanica Delft (L.G.M.) opdracht gegeven een uitgebreid grondmechanisch onderzoek uit te voeren.

Enkele hoofdpunten uit dit onderzoek zijn eisen waaraan de waterkering moet voldoen: kruinhoogte, taludhelling, steunbermhoogte, stabiliteit van de dijk, doorlatendheidsproeven etc.

Uit de gemaakte stabiliteitsberekeningen blijkt dat de Lekdijk met een zogenaamd "minimum dwarsprofiel" voldoet aan de te stellen eisen. Ditzelfde is het geval voor de profielen in de uiteindelijke toestand zoals aangegeven op het bestemmingsplan.

Ook tijdens de uitvoering blijkt de dijk in ruime mate stabiel te zijn, waarbij aangetekend kan worden dat uitgegaan is van extreem ongunstige situaties.

Het eerder genoemde "minimum dwarsprofiel" wil onder andere zeggen, dat de dijk een kruinhoogte moet hebben van 8.00 m + N.A.P., taluds van minimaal 1:3 en dat binnendijks een zogenaamde steunberm aanwezig moet zijn. Inmiddels is komen vast te staan dat de huidige dijkhoogte als voldoende kan worden beschouwd. De berm achter de dijk dient om zand meevoerende wellen en opbarsten bij hoge rivierwaterstanden tegen te gaan. Deze berm heeft samen met de afdekkende lagen een gewichtsfunctie.

Hij zorgt ervoor, dat het gevaar van welvorming tegen wordt gegaan.

In de praktijk betekent dit, dat het toepassen van verticale drainage in het gebied waar de bermen komen te liggen in strijd is met de eisen. Voor het overige deel van het gebied achter de dijk wordt eveneens afgeraden verticale drainage toe te passen.

* Met ingang van 1 januari 1980 zijn het beheer en het onderhoud van dit gedeelte van de Lekdijk overgegaan in handen van het Waterschap Leidse Rijn.

De woningen worden op palen gefundeerd. Het funderingsniveau ligt onder de slecht doorlatende lagen. Dit pakket lagen dient zoveel mogelijk intact te blijven; in ieder geval dienen de palen zijdelings aan te sluiten op deze lagen. Bij toepassing van prefabpalen met een verzwaarde punt is het gevaar aanwezig dat deze aansluiting niet gerealiseerd wordt, met als gevolg kwel langs de palen. Daarom zullen gladde palen zonder verzwaarde punt of in de grond gemaakte palen moeten worden toegepast.

Bescherming schiereiland

Het schiereiland is een buitendijks gelegen stuk land en heeft geen waterkerende functie. Om te voorkomen dat bij extreem hoge rivierwaterstanden wateroverlast zal ontstaan voor de bewoners van het schiereiland is het gehele schiereiland opgehoogd tot 7.50 m + N.A.P. Bij het ophogen van het schiereiland is rekening gehouden met de eisen van Rijkswaterstaat inzake het minimale winterbed van de rivier de Lek.

Riolering

Het rioolstelsel is uitgevoerd als verbeterd gescheiden stelsel. Dat wil zeggen dat regenwater (H.W.A.) en faecaliën en overig rioolwater (D.W.A.) gescheiden worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Slechts bij hevige regenbuien zal het H.W.A.-riool het overtollige regenwater door middel van overstortputten lozen op open water, hetgeen buiten het plangebied is gelegen.

De riolering van het binnendijkse gebied kan onder vrij verval lozen op het bestaande rioolstelsel van het uitbreidingsplan Hoog-Zandveld. De riolering van het schiereiland lost door middel van een rioolgemaal, ondergrondse pompput en een persleiding op het eerder genoemde bestaande rioolstelsel.



sectieindeling HOOGZANDVELD

3. UITGANGSPUNTEN

3.1. De gemeente Nieuwegein binnen de regio

Ten gevolge van de sterke expansie van de stad Utrecht (en het gebrek aan eigen uitbreidingsmogelijkheden van die stad) bestond in de omgeving van Utrecht zowel behoefte aan nieuwe woongebieden als aan terreinen voor industriële activiteiten.

In de tweede nota over de ruimtelijke ordening werden Jutphaas en Vreeswijk aangewezen als groeikern.

Sinds 1 juli 1971 vormen de voormalige gemeenten Jutphaas en Vreeswijk samen de nieuwe gemeente Nieuwegein.

Deze gemeente kreeg tot taak om uit te groeien tot een woongebied voor circa 60.000 inwoners in 1990.

In de derde nota over de ruimtelijke ordening wordt Nieuwegein als één der groeikernen met een aflopende taakstelling aangewezen.

De geografische situering van Nieuwegein is gunstig: de afstand tot de stad Utrecht is klein en de stad is langs 3 zijden omsloten door auto-snelwegen, die gemakkelijke verbindingen met de rest van het stadsgewest en met het gehele land mogelijk maken.

Om een grote belasting van het wegensysteem tussen Utrecht en Nieuwegein te voorkomen en het gebruik van het openbaar vervoer te stimuleren is een raillijn ten behoeve van een sneltram tussen Utrecht en Nieuwegein (en IJsselstein) aangelegd.

3.2. Het bestemmingsplan Hoog-Zandveld

Om de nagestreefde nieuwbouw in Nieuwegein tot stand te brengen is op basis van het "Voorontwerp Structuurplan Nieuwegein", dat in oktober 1969 verscheen, onder meer het bestemmingsplan Hoog-Zandveld voorbereid.

Dit vormde het eerste te realiseren onderdeel van de nieuwe gemeente Nieuwegein. Het onderhavige plan "Lekboulevard" komt in de plaats van een onderdeel van dit bestemmingsplan.

Het globale bestemmingsplan Hoog-Zandveld besloeg het gehele gebied tussen rijksweg A2, de Geindijk en de Wiersdijk, het Merwedekanaal en de rivier de Lek.

Het plan werd onderverdeeld in zeven buurten (secties). Thans is hiervan het grootste gedeelte gerealiseerd (zie par. 2.2.), met uitzondering van het gebied ten zuiden van de Zandveldseweg: "sectie zeven" (thans Lekboulevard genoemd).

De ontwikkeling van deze "sectie zeven" liep achter bij die van de rest van Hoog-Zandveld. Dit vond zijn oorzaak in het feit dat dit gebied door zijn situering geheel eigen eisen stelde en problemen opriep. Gezien deze situatie werd besloten het globale bestemmingsplan Hoog-Zandveld te herzien, terwijl "sectie zeven" een geheel eigen leven ging leiden.

3.3. Het plan Lekboulevard

In eerste instantie werd voor deze sectie een ontwerp gemaakt met groots opgezette terrasflats op de dijk; mede naar aanleiding van dit ontwerp is de naam "Lekboulevard" ingeburgerd. Dit plan bleek evenwel niet haalbaar en volgens latere inzichten ook minder wenselijk.

De technische problemen van het bouwen op en rond de dijk werden aan intensieve studie onderworpen, op basis waarvan een nieuw bebouwingsvoorstel gestalte kreeg.

Daar deze ontwikkelingen niet geheel in de pas liepen met de herziening van het globale bestemmingsplan "Hoog-Zandveld", werd in overleg met de provincie besloten om een apart bestemmingsplan "Lekboulevard" op te stellen en hierbij de jachthaven en de uiterwaarden te betrekken, gezien de nauwe relatie hiervan met de geplande woonbebouwing.

De uitgangspunten van het plan Lekboulevard kwamen daarbij voort uit de "regelen voor de uitwerking van bebouwingsplannen voor sectie VII van Hoog-Zandveld", die in 1974 zijn opgesteld en die hun basis vonden in het globale bestemmingsplan Hoog-Zandveld.

Intussen was een beter beeld verkregen van de bebouwingsmogelijkheden in het plan Lekboulevard.

De aanvankelijke doelstelling van dit plan was het ontwikkelen van een stedenbouwkundig en architectonisch, kwalitatief hoogwaardig plan, dat zou inspelen op de unieke ligging van het plangebied.

De woningdifferentiatie was hierop afgestemd.

In beginsel zouden hier 440 vrije sector woningen worden gerealiseerd en 160 premiekoopwoningen. Gezien deze ontwikkeling naar een min of meer definitief bebouwingsvoorstel werd besloten het bestemmingsplan in gedetailleerde vorm op te stellen.

Echter, voordat tot vaststelling van dit bestemmingsplan door de gemeenteraad kon worden overgegaan, vonden in 1980 - als gevolg van de economische recessie - op de markt voor koopwoningen dusdanige verschuivingen plaats, dat uiteindelijk het plan financieel gezien niet meer te verwezenlijken was, te meer daar in het plan in verhouding veel dure koopwoningen waren opgenomen.

Als gevolg hiervan werd in 1982 besloten tot een algehele verandering van het plan. Uitgangspunten hierbij waren:

- verlaging van de prijsklasse van de te bouwen woningen, ten einde de verkoopbaarheid te waarborgen
- verdichting van de stedenbouwkundige opzet, ter dekking van de exploitatiekortingen die ontstonden ten gevolge van de verlaging van de prijsklasse van de woningen.

Er moesten dus goedkope woningen worden gebouwd in grotere aantallen.

Het resultaat hiervan komt tot uiting in het thans voorliggende bestemmingsplan.

3.4. Woningbouwprogramma

Het plan voorziet in de bouw van in totaal circa 865 woningen, waaronder 80 zorgwoningen voor bejaarden.

Daarnaast is een verzorgingstehuis voor bejaarden gerealiseerd met 120 bedden.

De differentiatie en fasering van de nog te realiseren woningen in het plangebied zullen worden afgestemd op de randvoorwaarden die in de Deelnota Woningbouwplanning door de raad zijn gesteld, in samenhang met de woningbouwprogramma's in de overige plangebieden in Nieuwegein.

3.5. Werkgelegenheid

Gebruikmakend van de economische potentie, onder meer als gevolg van de ligging in de onmiddellijke nabijheid van de belangrijke noord-zuid-verbinding rijksweg A2, werd in het plangebied de mogelijkheid opgenomen voor de vestiging van kantoren en toonzalen, al dan niet in combinatie.

De belangrijkste redenen voor het opnemen van deze bestemming betreffen enerzijds het scheppen van een mogelijkheid om door middel van het oprichten van bebouwing die minder gevoelig is voor geluidhinder, het woon- en leefmilieu in de rest van het plangebied af te schermen tegen geluidhinder van de rijksweg A2 en de Zandveldseweg. Anderzijds kan door middel van de verwezenlijking van deze bestemming de economische uitvoerbaarheid van het plan Lekboulevard worden veilig gesteld.

De geplande kantoorlocatie heeft een provinciale opvangfunctie. Zij past daarmee binnen het beleid van de provincie Utrecht inzake de bedrijfsvestiging en werkgelegenheid.

Hoewel deze kantoorlocatie op enige afstand van de tramhalte bij het winkelcentrum is gesitueerd, is de overbrugbare loopafstand van ca. 500 meter alleszins acceptabel.

De te realiseren kantoren- c.q. toonzalenruimte zal een bruto-vloeroppervlak van 9.000 m² niet mogen overschrijden. Rekening houdende met de aan deze ruimten toegedachte functies wordt het aantal arbeidsplaatsen daarin geraamd op 180.

Het opnemen van deze bestemming heeft als bijkomend voordeel dat een vermenging van wonen en werken kan ontstaan, welke een verlevendigende invloed zal kunnen hebben op het woon- en leefmilieu in dit gebied.

3.6. Recreatie

Het Concept-Recreatiebasisplan 1981 van het Recreatieschap Rijn- en Lek-oevers voorziet in handhaving van de bestaande jachthavenaccommodatie van 55 boten bij Vreeswijk.

Mogelijke ontwikkelingen ter plaatse worden gevormd door het streven van de jachthavenvereniging naar een uitbreiding van het bestaande aantal ligplaatsen, en de bedoeling van Rijkswaterstaat om een groter deel als werkhaven te gaan gebruiken.

Het Toeristisch-Recreatief Ontwikkelingsplan voor de Provincie Utrecht (TROP) van 1984 voorziet, met uitzondering van de jachthavenaccommodatie, niet in recreatieve projecten binnen het plangebied.

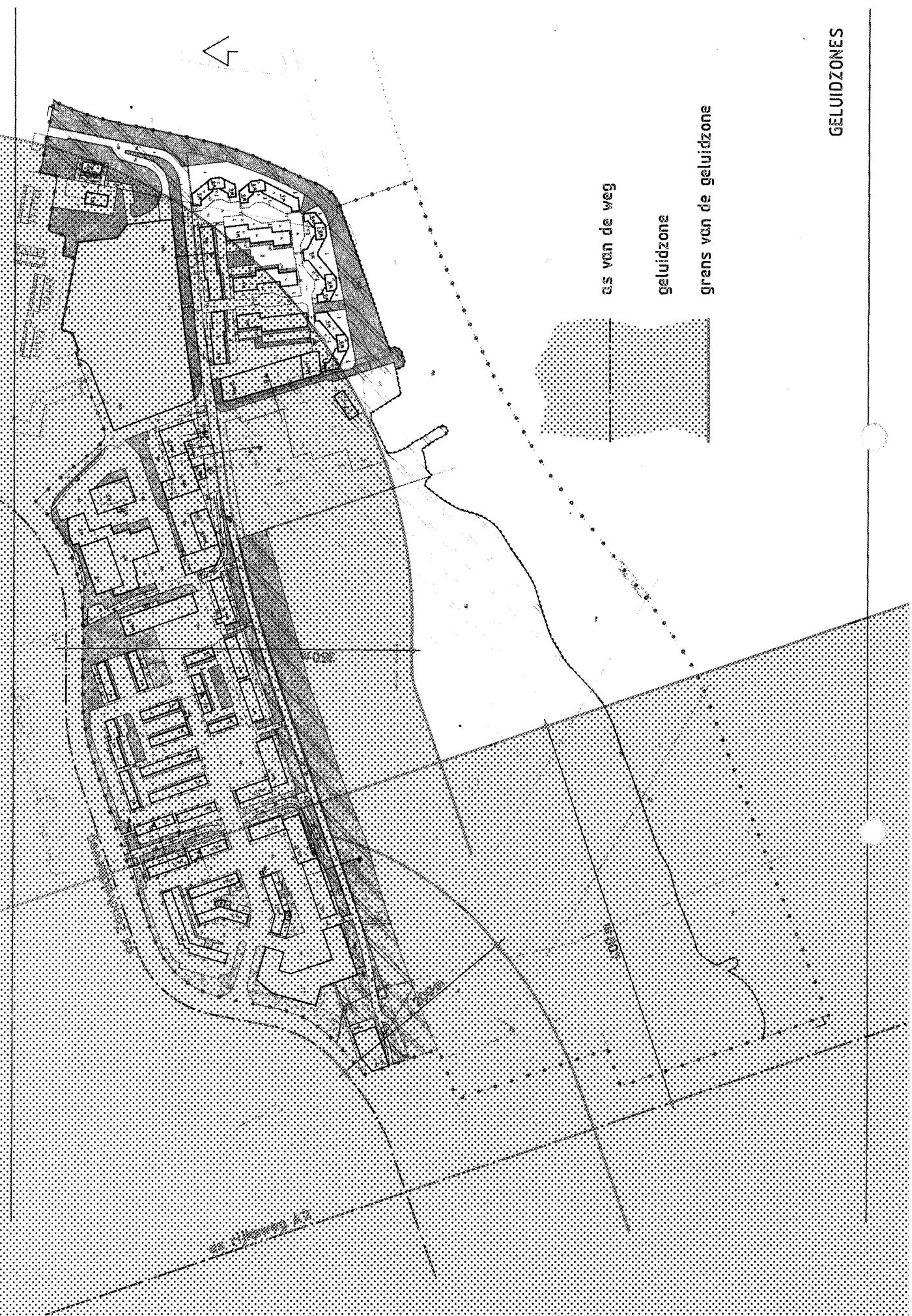
3.7. Geluid

Met betrekking tot de geluidhinder in het plangebied geldt, dat hier met name het op 1 januari 1982 in werking getreden deel "nieuwe situatie verkeerslawaaï" van de Wet geluidhinder van belang is.

Daarbij staat voor het plangebied centraal de geluidbelasting welke uitgaat van de Rijksweg A2 en de provinciale weg S15 (ter plaatse geheten Zandveldseweg).

Beide wegen vallen vanwege hun verkeersintensiteit onder het zoneringsstelsel van de Wet geluidhinder. De wettelijk vastgestelde geluidszones bedragen respectievelijk voor de Rijksweg A2 400 meter en voor de Zandveldseweg deels 350 meter en deels 200 meter (zie kaartje met geluidszonering). Op grond van het voorgaande hebben door het bureau Verkeer en Vervoer van de gemeente Nieuwegein twee akoestische onderzoeken plaatsgevonden.

Daaruit is gebleken dat voor het meest westelijk deel van het plangebied (vlek 3), gelet op de geluidbelasting en op de stedenbouwkundige situatie, de procedure "vaststelling hogere grenswaarden" moet worden doorlopen. In het kader van deze procedure hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht op 24 januari 1984 een positief besluit genomen omtrent de vaststelling van hogere grenswaarden; dit besluit is op 24 april 1984 goedgekeurd door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.



as van de weg

geluidzone

grans van de geluidzone

GELUIDZONES

Ingevolge het besluit van Gedeputeerde Staten dienen geluidafschermende grondwallen te worden gerealiseerd langs de rijksweg A2 (2 meter hoog) en de Zandveldseweg (1,20 meter hoog). Door het treffen van deze geluidafschermende voorzieningen blijft het geluidniveau van de achterliggende bebouwing beneden de vastgestelde "hogere grenswaarden".

De uitkomsten van de genoemde onderzoeken en het besluit van Gedeputeerde Staten zijn opgenomen in de bijlagen.

4. DOELSTELLINGEN

Bij het verklaren van de bedoelingen van dit plan en de voorgestelde bebouwing kan onderscheid gemaakt worden tussen enerzijds de gevolgen die de situering van het plangebied heeft voor de realisering van bebouwing aldaar, en anderzijds de plandoelen die tot uitdrukking moeten komen in de uitwerking van het woonmilieu.

4.1. Situering

Ten aanzien van de landschappelijke omgeving van de situering zijn de volgende plandoelen geformuleerd:

- Er moet worden gezocht naar aansluiting op de aanwezige historische verstedelijking op dit markante punt in het Hollandse rivierenlandschap.
- De aanwezige historische landschappelijke elementen, zoals de dijk, de uiterwaarden, de jachthaven en het schiereiland met de oude brugverbinding naar Vianen moeten op een zodanige wijze in het plan worden opgenomen, dat enerzijds hun karakteristiek wordt gehandhaafd en zelfs versterkt, terwijl anderzijds de genoemde elementen op een logische wijze in de nieuwe bebouwde structuur kunnen functioneren.
- De schaal en de verschijningsvorm van de bebouwing moeten in de eerste plaats harmoniëren met de historische stadskernen van Vreeswijk en Vianen, terwijl ook een relatie moet worden gelegd met de reeds aanwezige nieuwbouw in het achterliggende gebied van het plan Hoog-Zandveld.
- De natuurlijke weidsheid en openheid van de uiterwaarden en de rivier moeten gehandhaafd worden. Hierop zal door middel van bebouwing langs de dijk ingespeeld moeten worden in die zin dat het contrast tussen die openheid van het natuurlijke gegeven en de beslotenheid van de stedelijke bebouwing versterkt wordt.

Ten aanzien van de stedelijke structuur van de situering zijn de volgende plandoelen van toepassing:

- De bebouwing dient geconcentreerd te worden aan het meest geëigende gegeven in de situering, namelijk aan de Lekdijk.
- Vanuit het in het bestemmingsplan Hoog-Zandveld gelegen centrumgebied moet Lekboulevard worden ontsloten voor de totale betrokken woongemeenschap via het leggen van een stimulerende relatie en wel zodanig dat de recreatieve waarde van deze huidige situatie door een ieder kan worden benut. Dit dan wel binnen de termen zoals omschreven in de plandoelen ten aanzien van de landschappelijke omgeving, zodat bijvoorbeeld intensieve vormen van recreatie die het beeld zouden kunnen verstoren niet in aanmerking komen.
- Door een zo groot mogelijke integratie van het wijkcentrum in het plan moet een functionele relatie tussen Lekboulevard en de overige delen van het plan Hoog-Zandveld gelegd worden, welke voorkomt dat het gebied een te geïsoleerde positie krijgt.

- De barrière, die de provinciale weg Sl5 (Zandveldseweg) tussen de Lekboulevard en het achterliggende gebied vormt, moet zoveel mogelijk worden weggenomen door het optimaal benutten van de twee fiets- en voetgangerstunnels.
Vanuit die tunnels moet een aantrekkelijke route naar het gebied van de Lekdijk en de uiterwaarden worden gecreëerd.
- De recreatieve fietsroute tussen de Lekbrug en het parkgebied Oudegein, welke thans loopt via de parallelweg langs rijksweg A2, de Geindijk, de Wilgenroos en het Geinoord en welke als zodanig is opgenomen in het Fietsrouteplan van de gemeente Nieuwegein, zal haar huidige tracé zoveel mogelijk moeten benaderen; de oversteek van de Zandveldseweg (Sl5), zal via de Waterbiestunnel plaatsvinden.
- Het aanwezige hoogteverschil tussen de kruin van de dijk en het achterliggende gebied moet op een aantrekkelijke wijze in de bebouwing worden verwerkt, zodanig dat de voetganger deze gemakkelijk kan overwinnen. Hierbij dient wel te worden uitgegaan van de herkenbaarheid en daardoor de beleving van de verschillende niveaus. Met name de dijk neemt hierin een bijzondere plaats in.
- De ontsluiting van het gebied Lekboulevard voor gemotoriseerd verkeer moet zodanig worden vormgegeven, dat zij de belangrijke voetgangersroutes die met name in het centrumgebied ontstaan zo weinig mogelijk hindert. Deze prioriteit voor de voetganger wordt door de aanwezigheid van de eindhalte van de sneltram in het wijkcentrum Hoog-Zandveld nog versterkt.

Een punt dat hier ook aandacht verdient, verband houdende met de situering en het woonmilieu, is de geluidhinder.

De woningen in dit gebied liggen vrij dicht bij de Rijksweg A2 en de Zandveldseweg.

Hiervoor wordt verwezen naar 3.7. van deze toelichting.

4.2. Woonmilieu

- Het woonmilieu dient in deze situering een duidelijk stedelijk karakter te krijgen, zodat daardoor juist het contrast met de omgeving zo sterk mogelijk gemaakt kan worden.
- In dit stedelijk woonmilieu zal voldoende ruimte moeten blijven voor privé-groen en de nodige openbare ruimten als pleintjes, kinderspeelplaatsen, groen en parkeergelegenheid.
- De voetgangers- en fietsverbindingen dienen binnen het woonmilieu zeer veel aandacht te krijgen om de relatie met de voorzieningen (wijkcentrum, scholen) zowel veilig als aantrekkelijk te doen zijn.
- Afwisseling en variëteit moeten niet alleen worden gevonden in het aan- geven van karakteristieke oplossingen, ook moet er variatie zijn in woningtypes en gebruiksmogelijkheden van de woningen.
- In de ruimtelijke opbouw dienen de wisselwerking tussen openheid en beslotenheid, contact en privacy, drukte en rust en het afwisselen van bebouwingsdichtheden bijzondere aandacht te krijgen.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1. De stedenbouwkundige opzet

Globaal gezien is er in het te bebouwen gedeelte van Lekboulevard een viertal gebieden te onderscheiden:

1. het zogenaamde schiereiland (buiten de dijk gelegen)
2. het gebied achter het schiereiland
3. het gebied westwaarts, achter de dijk gelegen, uitkijkend op de uiterwaarden
4. het middengebied met diverse sociaal-culturele voorzieningen.

Het plan bestaat voor het grootste gedeelte uit woningbouw, uitgezonderd het middengebied en de kantoorbebouwing in het uiterste westen van het plan. Gelet op de geluidtechnische bezwaren van woningbouw ter plekke is een kantoorvlek van 9000 m² b.v.o. voorzien.

De woningen zullen zowel in laagbouw als in stapelbouw gerealiseerd worden. Waar de situering daar stedenbouwkundig aanleiding toe geeft, is stapelbouw gesitueerd, zoals langs de dijk en aan de jachthaven, beide uitzicht biedend op de uiterwaarden en de rivier de Lek.

Uitgangspunt bij de opzet van dit plan is dus een concentratie van bebouwing langs de dijk.

De dijk is niet alleen een belangrijk landschappelijk gegeven door zijn hoogte, maar is ook in de totale infra-structuur van het gebied een belangrijke ader voor voornamelijk fietsverkeer.

Zoals dit in het verleden in talrijke vergelijkbare situaties heeft plaatsgevonden, zal de concentratie van de activiteiten op en nabij de dijk komen te liggen.

Op deze wijze vindt men een voor de hand liggende aansluiting op de historische kernen van Vreeswijk (Nieuwegein-Zuid) en Vianen.

Uit landschappelijke overwegingen is het daarbij van belang dat de dijk, met name gezien vanuit de uiterwaarden, als element herkenbaar blijft.

Ter plaatse van de Lekdijk grenzend aan de uiterwaarden zal de dijk het karakter krijgen van een verblijfsgebied, dat aan de ene zijde uitzicht biedt op de uiterwaarden en de Lek en aan de andere zijde, in het achterliggende land, begeleid wordt door langsbebouwing, plaatselijk onderbroken om ruimte te bieden aan fiets- en voetgangersverbindingen vanuit het achterland naar de dijk.

Ter plaatse van het zogenaamde schiereiland loopt de dijk door, maar hier is aan beide zijden van het dijklichaam bebouwing geprojecteerd, zodat hier de dijk een meer ingesloten ruimte doorsnijdt. Ook hier zal een verbinding tussen dijk en (laag) achterliggend terrein gerealiseerd worden.

Het hoogteverschil tussen dijk en achterland bedraagt zo'n vier meter.

De bijzondere situering van het plan Lekboulevard op zich, welke nog versterkt wordt door de scheidende werking van de S15 in het noorden, heeft het gevaar in zich dat het bebouwingsplan een geïsoleerde positie krijgt.

De meest effectieve manier om dit gevaar te beperken is het doorzetten van de wijkvoorzieningen tot over de Zandveldseweg, daar door middel van bijzondere woonvormen een overgang te maken naar het gebied van de jachthaven en goede verkeers (en juist langzaam verkeers) -relaties te leggen tussen beide delen.

In het plan Lekboulevard ontstaat op deze wijze een overgang van de openbare voorzieningen, welke in het wijkcentrum zijn opgenomen, naar voorzieningen in de meer recreatieve sfeer, welke rondom de jachthaven ontstaan. De dijk met zijn recreatieve functie (uitzicht over de Lek en uiterwaarden) wordt hierdoor ook gemakkelijk bereikbaar gemaakt.

Hierin is voorzien door in het bestemmingsplan Lekboulevard, in dit zogenaamde "middengebied", in de eerste plaats het sociaal-cultureel centrum inclusief sporthal en kerk op te nemen. Door de verkaveling en vormgeving is getracht deze voorzieningen te integreren met het westelijk deel van Lekboulevard en het resterende middengebied, zodat geen "eilandvorming" optreedt.

In de tweede plaats is in het resterende middengebied - als afsluiting van het wijkcentrum Hoog-Zandveld - een wat intensievere bebouwingsstructuur voorzien. Via deze structuur ontstaat dan een logische route naar de jachthaven.

De hoogte van deze bebouwing moet aansluiten op de hoogte van de woningen langs de dijk.

Doordat ter hoogte van de jachthaven twee belangrijke elementen van het plan - de dijk met zijn bebouwing enerzijds en het wijkcentrum anderzijds - elkaar ontmoeten, ontstaat er op dit punt de mogelijkheid om een functionele relatie te leggen tussen het plan Lekboulevard en de achterliggende wijken. De voetganger krijgt in het middengebied prioriteit.

In de verkeersstructuur is dan ook een zodanige oplossing gevonden dat doorgaand verkeer in dit gebied zoveel mogelijk geweerd wordt.

Op deze wijze ontstaat er een veilige route naar de achter de Zandveldseweg gelegen scholen, winkelcentrum en halte van de sneltram.

Op het schiereiland is een aantal uitzichtpunten gecreëerd, terwijl vanaf de dijk over de uiterwaarden een magnifiek gezicht geboden wordt over de Lek en de scheepvaart daarop.

Langs de oostzijde van de jachthaven is op het schiereiland stapelbouw gesitueerd.

De laagbouwoningen flankeren de dijk langs de noordelijke rand van het schiereiland, terwijl op de rest van het schiereiland enkele clusters woningen zijn gedacht, welke door hun kleinschaligheid aansluiting vinden op de bebouwing van het huidige Vreeswijk.

Door de concentratie van de gestapelde bouw in hoofdzaak langs de dijk en door het benadrukken van de relatie van het middengebied met het winkelcentrum Hoog-Zandveld wordt de hoofdstructuur van het plan goed herkenbaar. De achter de dijkebebouwing gelegen woningen krijgen door de situering van een aantal voetgangersverbindingen naar de Lekdijk een open karakter met (onder andere zicht-)relaties met de Lekdijk.

5.2. Woonmilieu

In het plan zijn de gestapelde woningen zoveel mogelijk aan de Lekdijk gesitueerd vanwege het uitzicht over de Lek; zij worden in de gesubsidieerde sector gerealiseerd.

De rest van het plan bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen in de duurdere gesubsidieerde of vrije sector.

Het parkeren vindt zoveel mogelijk in de directe woonomgeving plaats.

De groenvoorziening binnen het plangebied is afgestemd op het stedelijk karakter van de bebouwing. Het gaat hier om speelpleintjes, groenstroken, boomgroepen en dergelijke welke geheel bij het gegeven karakter van de bebouwing aansluiten.

In contrast met deze stedelijkheid ligt rondom de bebouwing een ruime marge van groen en water.

Aan de zuidzijde bieden de uiterwaarden, de jachthaven en de randen van het schiereiland ruimte voor extensieve vormen van recreatie (met name wandelen en verpozen). Deze zullen door de aanleg van enkele toegangsfaciliteiten (bijvoorbeeld trappen) mogelijk worden gemaakt. Overigens zal het vertoeven in deze gebieden zijn charme moeten vinden in het avontuurlijke karakter, hetgeen inhoudt dat in het buitendijks gelegen gebied zo weinig mogelijk voorzieningen (zoals paden) worden getroffen.

Immers, uit oogpunt van natuur- en landschapsbehoud is intensief recreatief gebruik ongewenst.

Tussen de Lekdijk en het weiland in de uiterwaarden zal een strook buiten het dijkprofiel gedeeltelijk worden beplant met bomen en struiken. De mogelijkheid tot aanleg van een wandelpad langs de zomerkade wordt nog onderzocht.

Aan de noordzijde van het plangebied bieden de parken in Hoog-Zandveld voldoende ruimte voor meer intensieve recreatievormen. Hierin liggen voorzieningen als trapvelden en (grotere) speelplaatsen die een wijkfunctie hebben.

Zoals reeds eerder opgemerkt, zal het karakter van de uiterwaarden worden bewaard.

Dit kan worden gewaarborgd door de uiterwaarden als landschappelijk waardevol gebied aan te wijzen naast de agrarische functie. Een aanlegvergunningenstelsel en een bouwverbod kunnen aan deze aanwijzing de nodige rechtszekerheid verlenen.

Een aanwijzing van de uiterwaarden als natuurgebied is niet gerechtvaardigd, gezien de geringe betekenis van flora en fauna. Hierop is hierboven onder 2.1. al ingegaan.

5.3. Ontsluiting

Om het plan voor gemotoriseerd verkeer te ontsluiten, wordt gebruik gemaakt van een tweetal aansluitingen op de Zandveldseweg.

De meest westelijke ontsluit de bebouwingsvlek achter de dijk ter hoogte van de uiterwaarden.

Centraal door dit terrein loopt de ontsluitingsweg, waarop de aftakkingen uit de directe woonomgeving aansluiten.

De oostelijke ontsluiting ter hoogte van het wijkcentrum ontsluit het overige deel van het plangebied.

Deze ontsluiting zal ook gebruikt worden voor de voorzieningen in het middengedeelte en voor een deel van de ontsluiting van de bestaande wijk Hoog-Zandveld.

Via een dijkafrut ontstaat er een ontsluiting van de dijkbebouwing naar de Zandveldseweg, terwijl ook via deze afrut de op het schiereiland gelegen woonbebouwing ontsloten wordt.

In het oostelijke deel fungeert de Lekdijk als auto-ontsluitingsweg, ook naar de oude kom van Vreeswijk.

Ter hoogte van de jachthaven en de westelijke bebouwingsvlek zal de Lekdijk slechts toegankelijk zijn voor voetgangers en fietsers.

5.4. Parkeernormen

De auto wordt geparkeerd in de directe omgeving van de woning, respectievelijk in de directe nabijheid van de kantoren.

De te hanteren parkeernormen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

- per eengezinswoning zal 1,25 parkeerplaats moeten worden aangelegd; per kleine woning, kleiner dan 3,5 verblijfseenheden, 1,1 parkeerplaats; per bejaardenwoning 0,6 parkeerplaats; carports mogen voor 1 en garages voor 0,5 parkeerplaats worden meegerekend;
- er zal 1 parkeerplaats per 60 m² b.v.o. kantoor worden gerealiseerd.

In de omgeving van de kantoren zal bij de aanleg uitgegaan worden van een zekere mate van dubbel gebruik van de parkeerplaatsen. De belasting van de parkeeraccommodatie ten behoeve van de woningen zal in de avonduren het hoogst zijn. Voor de kantoren zal de piekbelasting juist overdag liggen. De combinatie van deze functies, zoals in dit plan opgenomen, maakt het mogelijk een parkeerbalans op te stellen, waarbij in dubbel gebruik van een aantal parkeerplaatsen wordt voorzien.

5.5. Voetgangers en fietsers

De interlokale fietsverbinding tussen Vianen (Lekbrug) en Utrecht voert via de Lekdijk, Waterbiestunnel en vervolgens buiten het plangebied via de Waterbies, Zonnebloemstraat, Parkhout, Doorslag, Herenstraat en Utrechtsestraatweg.

Een andere, uit recreatief oogpunt aantrekkelijke route voert vanaf de Lekbrug langs de Waterbiestunnel naar de parallelweg langs rijksweg A2, waarvandaan zij verder voert via de Geindijk, Wilgenroos en het Geinoord naar het park Oudegein.

Voor de ontsluiting van het gebied voor voetgangers en fietsers is uitgegaan van twee tunnels onder de Zandveldseweg.

De westelijke tunnel (Waterbiestunnel) verbindt het woongebied ten noorden van de Zandveldseweg met de Lekdijk; de oostelijke tunnel (Veertunnel) verbindt het centrumgebied van Hoog-Zandveld ten noorden van de Zandveldseweg met het middengebied van het plan Lekboulevard, waarin ook een aantal centrale voorzieningen is gesitueerd. Tevens geeft deze route aansluiting op het gebied rond de jachthaven.

De fietsers vinden vanuit de beide tunnels aansluiting op de Lekdijk. Deze vormt zowel voor voetgangers als voor fietsers een verzamelroute en biedt tevens een verbinding voor vooral doorgaand fietsverkeer tussen de Lekbrug en Vreeswijk.

Het oostelijk deel van het gebied sluit direct aan op de bestaande bebouwing van Hoog-Zandveld.

De langzaam-verkeersrelaties zullen hier dan ook wat eenvoudiger liggen. De niveauverschillen in het plangebied, 8.00 m + N.A.P. op de dijk, 4.30 m + N.A.P. vlak achter de dijk en 1.20 m + N.A.P. op de Zandveldseweg vormen enerzijds een belemmering voor een gemakkelijke verplaatsing in het plangebied, anderzijds een waardevol uitgangspunt voor het creëren van een hoge kwaliteit van het openbare gebied.

5.6. Juridische vormgeving

Het bestemmingsplan is grotendeels in gedetailleerde vorm gegoten. De bestemmingen zijn daarbij zo ruim genomen dat toch een zekere flexibiliteit gewaarborgd is.

Slechts een relatief klein gedeelte is als globale bestemming opgenomen, omdat de plannen daarvoor nog niet definitief zijn.

De bestemming "Uit te werken woondoeleinden" dient aldus nog nader te worden uitgewerkt. De regels waarbinnen het college van burgemeester en wethouders deze bestemming dient uit te werken zijn opgenomen in de voorschriften.

Een gedetailleerde bestemming "Woondoeleinden" is gegeven aan de reeds gerealiseerde bebouwing en aan de bouwplannen die definitief zijn, alsmede aan de van oudsher aanwezige bebouwing in de noordoosthoek van het plangebied.

De bestemming "Maatschappelijke doeleinden" is gegeven aan de sociaal-culturele en kerkelijke activiteiten in het middengebied.

Het "Bejaardenverzorgingstehuis" is als zodanig bestemd. De hulpwarmtecentrale van de stadsverwarming in het uiterste westen van het plangebied en de trafo's en gasregelstations zijn bestemd als "Nutsvoorzieningen".

De bestemming "Kantoren" is gedetailleerd weergegeven. Hierin is een mogelijkheid opgenomen voor toonzalen, alsmede voor een tweetal dienstwoningen. De afspraak dat niet meer dan 9.000 m² b.v.o. mag worden gerealiseerd is expliciet in de voorschriften opgenomen.

De bestemming "Waterstaatsdoeleinden" is gegeven aan de hoofdwaterkering van de rivier de Lek (Lekdijk), de kanaaldijk langs het Merwedekanaal, de oevers van het schiereiland, de jachthaven en havendammen en de uiterwaarden.

Al deze oppervlakken vervullen een essentiële functie voor de afvoer van water, ijs en sediment en vallen daarom onder de Rivierenwet.

Op deze gronden moet het mogelijk zijn, vooral bij hoge waterstanden, voorzieningen te treffen voor de scheepvaart, zoals bijvoorbeeld aanduidingsborden en verlichting. Binnen de bestemming is een bebouwingsvlak opgenomen voor de realisering van een gebouw ten behoeve van het hoofdsteenpunt van Rijkswaterstaat ter plaatse.

De bestemming Waterstaatsdoeleinden valt voor het overgrote deel samen met andere bestemmingen, bijvoorbeeld Jachthaven, Uiterwaarden, Verkeersdoeleinden, Fietspad, Voetpad, Tuin en Groenvoorzieningen.

Waterstaatsdoeleinden is in deze gevallen een primaire bestemming. Voor de andere bestemmingen houdt dat beperkingen in, omdat er te allen tijde voorzieningen getroffen moeten kunnen worden ten behoeve van de afvoer van water, ijs en sediment en ten behoeve van de scheepvaart.

Er zullen bijvoorbeeld geen bouwwerken of diepwortelende beplantingen kunnen worden toegestaan zonder toestemming van de rivier- en/of dijkbeheerder.

De bestemming "Recreatieve doeleinden, Jachthaven" is gegeven aan het aan de watersportvereniging verhuurde gedeelte van de haven. Bebouwingsmogelijkheden voor club- en toiletgebouwen, aanlegsteigers en dergelijke zijn opgenomen, voor zover de bestemming waterstaatsdoeleinden, die hier primair geldt, dit toelaat.

De bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde" is gegeven aan de uiterwaarden. Daarin zijn de agrarische functies als weiland en de landschappelijke betekenis gewaarborgd. Gezien het bijzondere karakter van de uiterwaarden worden zij nog eens extra beschermd door een aanlegvergunningstelsel, dat onder bepaalde voorwaarden zekere werkzaamheden toelaat. Voor dit gebied geldt eveneens primair de bestemming Waterstaatsdoeleinden, waardoor werken ten behoeve van het beheer en onderhoud van de rivier en uiterwaarden en de scheepvaart mogelijk zijn.

De bestemming "Verkeersdoeleinden" is gegeven aan buurt- en wijkwegen met een stroomfunctie voor gemotoriseerd verkeer. Deze bestemming is ruim genomen, zodat daaronder ook vallen: aanliggende voetpaden, parkeerstroken, groenstroken en dergelijke. Dit om eventuele profielaanpassingen binnen de bestemming mogelijk te maken.

De bestemmingen "Langzaam-verkeersroute", "Fietspad", "Parkeerterrein" en "Voetpad" zijn gegeven aan die stukken grond die de specifieke functie van langzaam-verkeersroute, fietspad, parkeerterrein of voetpad moeten hebben of krijgen.

Waar deze gronden primair voor waterstaatsdoeleinden bestemd zijn gelden weer de eerdergenoemde restricties, hoewel die hier slechts weinig gevolgen zullen hebben voor de verschijningsvorm en het functioneren van deze bestemmingen.

De bestemming "Waterweg" is gegeven aan de rivier de Lek. Deze is specifiek bestemd voor het verkeer te water (scheepvaart), welke bijzondere functie van de rivier wezenlijk verschilt met die van bijvoorbeeld de uiterwaarden en de dijk.

De bestemming "Tuin" is gegeven aan gronden, behorend bij woningen of andere gebouwen, die onbebouwd dienen te blijven. Erfafscheidingen, entreeportalen en erkers zijn hier wel binnen bepaalde voorwaarden en afmetingen mogelijk gemaakt. Daarnaast is op de kaart aangegeven waar carports, garages of bergingen in de tuinbestemming onder bepaalde voorwaarden mogen voorkomen.

De bestemming "Erf" is gegeven aan gronden die bij woningen behoren en waarop, tot een bepaalde oppervlakte en goothoogte, bijgebouwen mogen worden gebouwd.

Uitbreidingen van de woning met voor bewoning bestemde ruimten kunnen in de daartoe aangegeven strook "aanbouw toegestaan" worden gebouwd.

De bestemming "Groenvoorzieningen" is gegeven aan gronden bestemd voor groen, plantsoen, bermen, taluds, speelgelegenheid en dergelijke.

Op de plankaart is onderscheid gemaakt tussen goothoogte en hoogte. Waar de goothoogte is gegeven is daarboven nog een dakopbouw tot een bepaalde hoogte toegestaan.

De hoogte-aanduiding geldt als maximale hoogte c.q. goothoogte van een gebouw ten opzichte van het maaiveld, uitgezonderd liftopbouwen, schoorstenen en dergelijke.

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Over het ontwerp-bestemmingsplan is (hernieuwd) * overleg gepleegd als bedoeld in artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

Voort is het plan gepresenteerd aan de bewoners.

Tenslotte heeft de Provinciale Planologische Commissie op 17 november 1986 haar advies uitgebracht over het ontwerp-plan.

De resultaten van de drie genoemde procedures zijn opgenomen in het hiernavolgende onderdeel "Overleg".

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In een aparte nota "Kostprijsberekening van het plan Hoog-Zandveld per 01-01-1981" zijn de kosten en opbrengsten uitgewerkt.

Deze kostprijsberekening is per 01-01-1985 geactualiseerd.

Het plangebied Lekboulevard komt in deze nota (en haar herziening) als "sectie 7" aan de orde.

Voor de economische uitvoerbaarheid van het plan moet deze kostprijsberekening echter niet meer relevant worden geacht.

Inmiddels is het plan namelijk in grond-exploitatieve zin gerealiseerd: de grond is door de gemeente volledig verkocht aan de ontwikkelaar van het plangebied, COMBUTA, welke zal zorgdragen voor de verdere bebouwing, inclusief het resterende bouwrijpmaken.

Gezien het feit dat voor de gemeente de kosten en opbrengsten voor Lekboulevard zijn afgewikkeld mag het plan als economisch uitvoerbaar worden beschouwd.

* Zie 1.1. van deze toelichting.

BESTEMMINGSPLAN LEKBOULEVARD

OVERLEG

1. Vooroverleg ex artikel 8 BRO
2. Bewonersoverleg
3. PPC - advies

1. VOOROVERLEG EX ARTIKEL 8 BRO

Inleiding

Het plan is in het kader van het (hernieuwd)* vooroverleg ex artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening in juli 1982 toegezonden aan de hierna vermelde instanties:

1. Provinciale Planologische Dienst Utrecht;
2. Chef 5e afdeling van de Provinciale Griffie van Utrecht;
3. Hoofdingenieur-directeur Provinciale Waterstaat Utrecht;
4. Hoofdingenieur-directeur Rijkswaterstaat, Directie Utrecht;
5. Inspecteur van de Volkshuisvesting, Directie Volkshuisvesting Utrecht;
6. Waterschap Leidse Rijn;
7. Gemeentebestuur Vianen;
8. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Utrecht;
9. N.V. Nederlandse Gasunie;
10. Inspecteur van de Volksgezondheid, Directie Milieuhygiëne Utrecht;
11. Chef 3e afdeling van de Provinciale Griffie van Utrecht.

De instanties genoemd onder de nummers 1 t/m 10 hebben schriftelijk gereageerd.

De instantie genoemd onder nummer 10 heeft te kennen gegeven dat het plan geen aanleiding gaf tot het maken van opmerkingen.

De opmerkingen van de instanties genoemd onder 1 t/m 9 worden hierna overzichtelijk weergegeven, inclusief de reactie daarop van burgemeester en wethouders.

* Zie toelichting onder paragraaf 1.1. "Inleiding/Algemeen".

NUMMER : 1

REACTIE:	ANTWOORD:
1. <u>De plantoelichting/de uitkomsten van het onderzoek</u> Het ontwerp-bestemmingsplan beoogt onder meer - afgezien van de reeds gebouwde 30 vrije sector woningen - de realisering van 750 woningen in respectievelijk de woningwet-, de premiehuur- en de premiekoop-A-sector. Aangezien dit woningbouwprogramma ten opzichte van de oorspronkelijke voornemens (440 vrije sector woningen en 160 premiekoopwoningen) meer aansluit bij de aard van de regionale woningbehoefte kan met deze aanpassing van het plan aan de gewijzigde woningmarktomsstandigheden worden ingestemd. 2. Blijkens artikel 4, sub B, lid 3 van de planvoorschriften ligt het in uw voornemen om de realisering van een bejaardenverzorgingstehuis mogelijk te maken. Het bestemmingsplan ware terzake nog van een nadere toelichting te voorzien. 3. Onder verwijzing naar de uitkomsten van het bestuurlijk overleg dat op 6 juli 1982 tussen gedeputeerde staten en u plaatsvond, geeft de voorgenomen realisering van 9.000 m2 bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) aan kantoren en toonzalen mij geen aanleiding meer tot het maken van opmerkingen. Wel acht ik het noodzakelijk dat, met het oog op de duidelijkheid en de inzichtelijkheid, de plantoelichting en voorschriften worden aangevuld met de randvoorwaarden, zoals geformuleerd in het "Toetsingskader Bedrijfsvestiging". 4. <u>Het plan</u> Het plan is gescheiden in een reeds gedetailleerde bestemming en een globale bestemming. Het gedetailleerde deel is inmiddels gerealiseerd.	1. Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. 2. Het plan is dienovereenkomstig aangepast: het bejaardenverzorgingstehuis is inmiddels als zodanig bestemd. 3. Het gememoreerde "Toetsingskader Bedrijfsvestiging" is niet meer van kracht (zie onder meer: verslag van het informatieve overleg over de ontwerp-nota Sociaal-Economisch Beleid 1984, d.d. 4 juni 1984, blz. 2). Het beleid met betrekking tot bedrijfsvestiging is nu opgenomen in het Voorontwerp Streekplan. In overeenstemming met dit voorontwerp heeft de geplande kantoorlocatie in Nieuwegein een provinciale opvangfunctie in het kader van het ontwikkelingsbeleid. Daarbinnen past de onderhavige kantoorbestemming 4. Het plan en de kaart zijn dienovereenkomstig aangepast.

N6 AB2

NUMMER : 1 (vervolg)

REACTIE:	ANTWOORD:
Inmiddels is binnen de globale bestemming op een aantal bouwplannen vooruitgelopen. De gedachte rond de definitieve stedenbouwkundige verkaveling blijkt te zijn uitgekristalliseerd. In verband hiermede zij erop gewezen, dat in het plan niet kan worden volstaan met een globale bestemming. Het plan moet geheel dan wel grotendeels omgewerkt worden in een gedetailleerd bestemmingsplan. In soortgelijke situaties heeft het achterwege laten hiervan geleid tot onthouding van goedkeuring door gedeputeerde staten. 5. De geluidhinderproblematiek komt in het plan onvoldoende aan de orde. Weliswaar wordt in de toelichting wel ingegaan op dit aspect doch de juridische ondersteuning in het kaartbeeld en de voorschriften is niet sluitend. Ook het akoestisch onderzoek is onzorgvuldig verricht, zoals in een ambtelijk overleg op 30 september 1982 is gebleken. Ten aanzien van een planregeling kan verwezen worden naar het rapport "Voorbeeld verkeerslawaaai..... industrielawaai", dat handelt over de toepassing van de Wet Geluidhinder in bestemmingsplannen. Dit rapport is in september 1981 uitgebracht door het Ministerie van Volksgezondheid en Milieuhygiëne. In het verlengde van hetgeen reeds is opgemerkt over de globale bestemmingen zou ook de geluidszone duidelijker in het kaartbeeld vastgelegd moeten worden en in relatie hiermede moeten ook de planvoorschriften hierop aansluiten en wel op een minder vrijblijvende wijze dan thans uit de voorschriften blijkt. 6. In de toelichting is vermeld dat de groenvoorzieningen binnen het plangebied zijn afgestemd op het stedelijk karakter van de bebouwing.	5. De geluidhinderproblematiek komt in de gedetailleerde uitwerking aan de orde in zowel de voorschriften als de toelichting. Verwerking heeft plaatsgevonden van de door GS vastgestelde (hogere) grenswaarden. Op een apart kaartje zijn de geluidszones aangegeven. Daarmee is afdoende toepassing gegeven aan het bepaalde in de Wet geluidhinder. 6. Bij de gedetailleerde uitwerking van het plan is goede nota genomen van deze opmerking.

N6 AB3

NUMMER : 1 (vervolg)

REACTIE:	ANTWOORD:
In artikel 4, lid B. 7a van de voorschriften wordt een norm voor blok- en buurtgroen genoemd van tenminste 10 m2 per woning, de woningen met minder dan 3,5 verblijfseenheden niet meegerekend. Ik moet bezwaar aantekenen tegen deze lage norm, die slechts een kwart is van de norm in bijvoorbeeld het bestemmingsplan Doorslag. Ik kan mij voorstellen dat het bestanddeel wijkgroen wordt vertaald in de aanwezige uiterwaarden en het water, doch in de naaste woonomgeving ware mijns inziens toch een redelijke hoeveelheid blok- en buurtgroen veilig te stellen. Doordat reeds veel groen zal worden versnipperd door overhoeken en andere restanten bouwterrein, blijft er doorgaans weinig effectief bruikbaar groen over. Dit aspect ware nog eens nader te bezien. 7. <u>De maatschappelijke uitvoerbaarheid</u> Ik heb goede nota genomen van uw voornemen om de uitkomsten van het onderzoek naar de maatschappelijke uitvoerbaarheid na afronding van het overleg met de omwonenden in de plantoelichting op te nemen. 8. <u>De voorschriften</u> <u>Artikel 3</u> Mede gelet op wat reeds is opgemerkt over de geluidhinderproblematiek is deze regeling erg vrijblijvend geformuleerd.	De looproutes in het plangebied worden begeleid door groenvoorzieningen en de diverse speelplekken worden omringd door groenvoorzieningen. Hierdoor wordt de hoeveelheid effectief bruikbaar groen zo groot mogelijk. De dijk en de uiterwaarden fungeren als wijkgroen. Voor het resterende gebied "uit te werken woondoel-einden" is de norm voor blok- en buurtgroen gesteld op 25 m2 per woning. 7. Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. 8. Zie de beantwoording onder 1.5.

N6 AB4

NUMMER : 1 (slot)

REACTIE:	ANTWOORD:
9. <u>Artikel 4</u> Afgezien van wat is opgemerkt over de globale woonbestemming moet de geluidhinderproblematiek beter worden geregeld. 10. <u>Artikel 4, lid B.4</u> De hoogteregeling werkt verwarring in de hand. Beter is de hoogten ten opzichte van het maaiveld of de Zandveldseweg aan te geven. 11. <u>Artikel 7, sub B</u> Het toepassing geven aan het "Toetsingskader Bedrijfsvestiging provincie Utrecht" ware nog vast te leggen. 12. <u>Artikel 7, sub B, lid 6a</u> De parkeernorm ware - overeenkomstig de plantoelichting - te stellen op 1 parkeerplaats per 50 m2 b.v.o. kantoorruimte.	9. Zie de beantwoording onder 1.5 10. In de gedetailleerde uitwerking van het plan is voor de hoogteregeling gekozen voor een wijze van meten vanaf peil. 11. Zie beantwoording onder 1.3. 12. In de gedetailleerde uitwerking van het plan is een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 60 m2 b.v.o. kantoorruimte gehanteerd.

N6 AB5

NUMMER : 2

REACTIE:	ANTWOORD:
1. <u>Artikel 6</u> Niet duidelijk is wat onder "Maatschappelijke doeleinden" moet worden verstaan. In dit artikel of in de begripsbepaling zal hiervoor een beschrijving moeten worden opgenomen. 2. <u>Artikel 8</u> Voor zover ik uit de mij toegezonden ongekleurde kaart kan opmaken, beslaan de in lid 2 bedoelde gronden de totale bestemming "recreatie". Indien dit juist is zal het artikel duidelijker geformuleerd moeten worden. 3. <u>Artikel 9</u> A. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de bestemming "natuurgebieden" (lid 1) en de aanduiding "uiterwaarden" (lid 2). B. In lid 7 dient de naamgeving van de hoofdinspecteur-directeur voor de Landinrichting, Grond- en Bosbeheer nog te worden aangepast. 4. <u>Artikel 10, lid 3</u> In dit artikel is sprake van een nadere aanwijzing "verblijfsgebied". Op de plankaart is hieraan echter een afzonderlijke bestemming gegeven. In de voorschriften zal dan ook een apart artikel moeten worden opgenomen.	1. Het plan is dienovereenkomstig aangepast. 2. In de gedetailleerde uitwerking van het plan is rekening gehouden met deze opmerking, zodat misverstanden zijn uitgesloten. 3A. Zie de beantwoording onder 2.2. 3B. Het plan is dienovereenkomstig aangepast. 4. In de gedetailleerde uitwerking van het plan is het begrip "verblijfsgebied" komen te vervallen.

N6 AB6

NUMMER : 2 (slot)

REACTIE:	ANTWOORD:
5. <u>Artikel 10, lid 9, art. 11, art. 14, lid 2</u> Het laten samenvallen van afzonderlijk geregelde bestemmingen acht ik onjuist. Onduidelijk is welke bestemming prevaleert. Uit een oogpunt van rechtszekerheid dient gestreefd te worden naar een duidelijk omschreven bestemming met een daarop afgestemd voorschrift. 6. <u>Artikel 12</u> Lid 3 is zodanig geredigeerd, dat een verplichting tot het inrichten van gronden voor parkeerdoeleinden ontstaat. Via de bepalingen van een bestemmingsplan mag een dergelijke verplichting niet worden opgelegd. 7. <u>De plankaart</u> De kadastrale en topografische ondergrond ontbreekt (artikel 11 Besluit op de Ruimtelijke Ordening). 8. <u>De toelichting</u> In de toelichting zal nog aandacht moeten worden geschonken aan de op 6 juli 1982 met de provincie gemaakte afspraken over de werkgelegenheid.	5. Een dubbelbestemming als hier bedoeld wordt acceptabel geacht, om reden dat daarmee de inrichting en het gebruik van de betreffende gronden naast de functie voor hoofdwatervkering van de Lek duidelijk worden gemaakt. Door deze dubbelbestemming - waarin overigens aan de bestemming "waterstaatsdoeleinden" prioriteit wordt toegekend - kunnen de belangen van de diverse bestemmingen worden beschermd. Dit systeem is n.a.v. het bestemmingsplan Laagraven met de PPD en afdeling 5 besproken. 6. In de gedetailleerde uitwerking van het plan is de aanduiding "parkeerplaats op eigen erf" komen te vervallen. 7. Het plan is dienovereenkomstig aangepast. 8. Zie de beantwoording onder 1.3.

N6 AB7

NUMMER : 3

REACTIE:	ANTWOORD:
1. De bebouwingsgrens van het gebied met de bestemming UW 16 valt over enkele gedeelten samen met de verharding van de Zandveldseweg. Om bij de nadere uitwerking eventuele problemen te voorkomen is het gewenst de bebouwingsgrens t.o.v. de verharding terug te leggen. 2. De geluidzone is zowel in de voorschriften als bestemming, als op de plankaart als aanduiding opgenomen. Een en ander ware met elkaar in overeenstemming te brengen. Aan te geven ware welke zone als geluidzone wordt bedoeld. Met de door u gehanteerde figuratie (een enkel onderbroken lijn) kan nl. geen zone worden aangegeven. Overigens dient deze zone over de Waterbiestunnel te worden doorgetrokken en verlengd te worden tot het Veerhuis. 3. Aan te geven ware hoe de fietsoversteek over de Zandveldseweg nabij de westelijke ontsluitingsweg van het plangebied voor het autoverkeer en het vervolg hiervan in noordelijke richting past in de fietsinfrastructuur van uw gemeente. 4. In verband met de verkeersveiligheid is het gewenst de fietsroute vanaf de Lekdijk naar de Waterbiestunnel zo spoedig mogelijk te realiseren. 5. In verband met mogelijke bodemverontreiniging maak ik u erop attent dat in het verleden langs de noordzijde van de Lekdijk op circa 400 m ten westen van het Merwedekanaal huishoudelijk en bedrijfsafval is gestort. Een onderzoek ter plaatse naar mogelijke bodemvervuiling is gewenst. De resultaten van dit onderzoek waren in de toelichting op te nemen. Eventuele financiële gevolgen dienen in de exploitatie-opzet te worden opgenomen.	1. In de gedetailleerde uitwerking van het plan is rekening gehouden met deze reactie. 2. Zie de beantwoording onder 1.5 3. Los van de ontwikkelingen t.a.v. het Kromme IJsselgebied (Lage Landen) wordt de route waarvan de oversteek deel uitmaakt vooralsnog beschouwd als passend in het gemeentelijk fietsrouteplan. 4. Realisatie heeft plaatsgevonden. 5. In februari 1983 heeft een bodemonderzoek plaatsgevonden door Infra Consult B.V. In het uitgebrachte rapport is - in overleg met de Inspectie Milieuhygiëne en de Afdeling Milieu van de Provinciale Waterstaat - geen aanleiding gevonden voor het treffen van maatregelen.

N6 AB8

REACTIE VAN : Rijkswaterstaat

Blz. 9

NUMMER : 4

REACTIE:	ANTWOORD:
1. Aan de Lek, en de uiterwaarden in de ruimste zin van het woord, zijn verschillende hoofdbestemmingen gegeven en deze zijn weer onderverdeeld in bestemmingscategorieën met nadere aanwijzingen. Omdat deze oppervlakken een zeer essentiële functie vervullen voor de afvoer van water, ijs en sediment (en mede daarom onder de Rivierenwet vallen) ben ik van mening, zoals ik u al eerder te kennen heb gegeven, dat deze oppervlakken inclusief de hoofdwaterkeringen van de Lek en het Merwedekanaal primair de bestemming Waterstaatsdoeleinden moeten krijgen. Secundaire- en subbestemmingen zijn ook dan nog zeer wel mogelijk. 2. Bij uw brief van 10 januari 1980, uw kenmerk PB 1328, deed u mij conform afspraak de nieuwe tekst van het artikel Waterstaatsdoeleinden van de voorschriften behorend bij het plan Lekboulevard toekomen. Hierop antwoordde ik u bij mijn brief van 6 februari 1980, ons kenmerk 10381 RFO, dat ik daarmee, behoudens enkele kleine wijzigingen, kon instemmen. Bij die gelegenheid heb ik tevens medegedeeld dat, alvorens tot intrekking van mijn bezwaarschrift over te gaan, ik gaarne eerst kennis zou nemen van de aangepaste plankaart. Nu u bent overgegaan tot een gewijzigd ontwerpbestemmingsplan is het mij opgevallen dat de plankaart noch de planvoorschriften overeenstemmen met onze eerdere afspraken zoals bovengenoemd. Ik verzoek u dit ontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen dat alsnog recht gedaan wordt aan genoemde afspraken.	1. In de gedetailleerde uitwerking van het plan is rekening gehouden met deze reactie. Zie tevens de beantwoording onder 2.5. 2. In de gedetailleerde uitwerking van het plan is het artikel "Waterstaatsdoeleinden" in gewijzigde vorm geredigeerd. De plankaart is daarbij aangepast. De wijzigingen hebben plaatsgevonden overeenkomstig de reactie.

N6 AB9

NUMMER : 4 (slot)

REACTIE:	ANTWOORD:
3. Verder wil ik nog opmerken, dat het in de uiterwaarden, in de ruimste zin des woords, en zeer zeker bij hoge waterstanden mogelijk moet zijn om voorzieningen, onder andere aanduidingsborden en verlichting, voor het verkeer te water te hebben hoger dan 1,20 met (boven maaiveld). De artikelen 8 lid 3 onder d, en 9 lid 4 van de voorschriften bieden deze mogelijkheid niet. In deze artikeldelen ware na "1,20 meter" tussen te voegen "en indien het voorzieningen voor het verkeer te water betreft 10 meter", of woorden van gelijke strekking. Deze 10 meter wordt namelijk voor dezelfde doeleinden ook genoemd in artikel 10 lid 5. 4. In lid 5 van artikel 10 komt de zinsnede voor "verkeer te water en scheepvaart". Dit lijkt mij dubbelop. De voorkeur geef ik aan de term "verkeer te water". 5. Op de plankaart, onder de koppen "bestemmingscategorie" en "nadere aanwijzing" komt de W, al dan niet tussen haakjes, driemaal voor met drie verschillende betekenissen. Evenzo ook tweemaal de h (tussen haakjes) met twee verschillende betekenissen. Naar mijn mening kan dit aanleiding geven tot misverstanden, vooral bij de "burger". 6. Om een algemene indruk te geven hoe groot de jachthaven wordt/is, lijkt het mij gewenst ook het aantal ligplaatsen in artikel 8 van de voorschriften (Recreatie) te vermelden. Als leidraad zou daarvoor genomen kunnen worden het Recreatiebasisplan 1981 van het Recreatieschap Rijn- en Lekoevers. Indien binding aan een bepaald aantal u bezwaarlijk voorkomt, zou dit aantal eventueel genoemd kunnen worden in de Toelichting.	3. Zie de beantwoording onder 4.2. 4. In de gedetailleerde uitwerking van het plan (artikel 9) is deze zinsnede komen te vervallen. 5. Het plan is dienovereenkomstig aangepast. 6. De toelichting bij het plan is aangepast en geeft de gewenste duidelijkheid.

N6 AB10

REACTIE VAN : Directie Volkshuisvesting

Blz. 11

NUMMER : 5

REACTIE:	ANTWOORD:												
1. Op blz. 33 van de toelichting wordt gesteld dat naast de 30 gerealiseerde vrije sector woningen nog ca. 750 andere woningen worden gebouwd, totaal derhalve ca. 780 woningen. Dit aantal is m.i. niet juist. Eerder dit jaar is mij een bouwplan toegezonden voor 104 premiewoningen die gepland zijn t.p.v. de gedetailleerde bestemming "woondoeleinden" in de noordoost hoek van het plangebied. Daarnaast blijkt het op basis van de in art. 4 onder B, leden 4a, b, c en d (uit te werken woondoeleinden "UW") van de voorschriften mogelijk te zijn in totaal 790 woningen te bouwen. Inclusief de 30 gerealiseerde woningen kunnen er binnen het plan Lekboulevard $790 + 104 + 30 = 924$ woningen gebouwd worden i.p.v. de eerder genoemde 780 woningen. Vergeleken met de 700 woningen, incl. 114 wooneenheden in een verzorgingstehuis voor bejaarden, die binnen het oorspronkelijke ontwerp-bestemmingsplan gerealiseerd konden worden, betekent een en ander een niet onaanzienlijke verdichting. Omgerekend per netto woonvlek kom ik tot de volgende dichtheden: <table><tr><td>UW</td><td>- 16</td><td>maximaal 60 won/ha</td></tr><tr><td>UW</td><td>- 20</td><td>maximaal 80 won/ha</td></tr><tr><td>UW (b)</td><td>- 20</td><td>maximaal 120 won/ha</td></tr><tr><td>UW</td><td>- 22</td><td>maximaal 130 won/ha</td></tr></table> Gelet op deze cijfers vraag ik mij met enige bezorgdheid af of het mogelijk is terplaatse een aanvaardbaar woonmilieu te vormen. De toelichting, die hieromtrent nogal vaag is, dient duidelijkheid te geven hoe in de gebieden met hoge dichtheden een verantwoord woonmilieu kan worden verkregen.	UW	- 16	maximaal 60 won/ha	UW	- 20	maximaal 80 won/ha	UW (b)	- 20	maximaal 120 won/ha	UW	- 22	maximaal 130 won/ha	1. De situatie van de woningbouw in het plangebied is inmiddels zowel feitelijk als qua bestemmingsplan totaal gewijzigd t.o.v. die waarop deze reactie betrekking heeft. In het gedetailleerde plan is e.e. geactualiseerd. Nu komt nog slechts één vlek "Uitwerken woondoeleinden" voor, waarin maximaal 104 woningen mogen worden gebouwd. De reactie mag dan ook als achterhaald worden beschouwd.
UW	- 16	maximaal 60 won/ha											
UW	- 20	maximaal 80 won/ha											
UW (b)	- 20	maximaal 120 won/ha											
UW	- 22	maximaal 130 won/ha											

N6 AB11

NUMMER : 5 (vervolg)

REACTIE:	ANTWOORD:
Gelet op de betreffende planvoorschriften heb ik de indruk dat een hoog percentage woningen in middel- en hoogbouw gerealiseerd zal moeten worden. In het algemeen wordt deze bouwvorm met name waar het gezinswoningen betreft als minder aantrekkelijk ervaren. In de toelichting zou aan dit aspect m.i. meer aandacht moeten worden besteed. Ook heb ik in de toelichting een overzicht gemist van de geplande woningverdeling zowel naar financieringscategorie als woninggrootte. 2. Reeds eerder is opgemerkt dat de verdichting noodzakelijk is gebleken i.v.m. de economische uitvoerbaarheid van het geheel. Mede in dat licht bezien acht ik de "mededeling" op blz.40 dat het plan economisch uitvoerbaar moet worden geacht volstrekt onvoldoende. De aldaar genoemde kostprijsberekening dient m.i. dan ook bij het ontwerp-bestemmingsplan te worden gevoegd. 3A. <u>Art.4 onder B, lid 4</u> Ik ben van mening dat er voor de diverse uitwerkingsgebieden ook een ondergrens wat het aantal te bouwen woningen aangaat dient te worden opgenomen. 3B. Op grond van het woordje "tevens" in lid 4d is het mogelijk (?) naast een bejaardenverzorgingstehuis bovendien nog 80 woningen te bouwen. Nog los van de vraag of dit werkelijk zou kunnen vraag ik mij af of dit de bedoeling is.	2. In het onderdeel "Economische uitvoerbaarheid" uit de toelichting komt dit aspect uitgebreid aan de orde. Daarnaast zal de kostprijsberekening bij het definitieve bestemmingsplan worden gevoegd. 3A. In het gedetailleerde (tevens grootste) deel van het plan is een ondergrens niet van toepassing. Voor het uitwerkingsgebied komt een ondergrens niet gewenst voor. 3B. Dit artikel is komen te vervallen.

N6 AB12

NUMMER : 5 (slot)

REACTIE:	ANTWOORD:
4. <u>Art.4 onder B, lid 7</u> Dat bij de berekening van de hoeveelheid groen geen rekening hoeft te worden gehouden met woningen die minder dan 3,5 v.e. zijn kan ik niet instemmen. Op basis van de gekozen redactie is het mogelijk dat indien slechts woningen worden gebouwd kleiner dan 3,5 v.e. de aanleg van openbaar groen achterwege kan blijven. 5. <u>Art.7 onder B, lid 7</u> T.a.v. de dienstwoningen dienen naar mijn mening regels te worden opgenomen m.b.t. de max. inhoud en indien ze vrijstaand worden gebouwd m.b.t. de max. hoogte. 6. <u>Art.13, lid 4</u> Aan dit lid moet m.i. worden toegevoegd dat de oppervlakte niet meer dan 30 m² per woning mag bedragen.	4. Dit artikel is komen te vervallen. 5. Het plan is dienovereenkomstig aangepast: zie artikel 8, lid 6. 6. Het plan is dienovereenkomstig aangepast: zie artikel 19, lid 5.

N6 AB13

NUMMER : 6

REACTIE:	ANTWOORD:
1. Niet is opgenomen onze zomerkade in het ontwerp-bestemmingsplan. Wij zien die graag opgenomen met als bestemming "Waterstaatsdoeleinden". 2. Wij hebben ernstig bezwaar tegen het geven van de bestemming "recreatie" aan een gedeelte van de zomerkade nabij de jachthaven. Hiervoor geldt ook het gestelde in punt 1. 3. Ter plaatse van de Lekdijk valt de bestemming "waterstaatsdoeleinden" samen met de bestemming groenvoorzieningen. Wij vinden de combinatie van deze twee bestemmingen onaanvaardbaar. 4. Artikel 11 lid 5 dient naar onze mening te worden aangevuld als volgt:.....nadat de rivierbeheerder en de dijkbeheerder zijn gehoord".	1. Het plan is dienovereenkomstig aangepast. 2. In het gedetailleerde plan zijn deze gronden dubbel bestemd voor waterstaatsdoeleinden en recreatieve doeleinden. Zie voorts de beantwoording onder 2.5. 3. Zie de beantwoording onder 2.5. Overigens geldt, dat vergunningverlening voor de inplant van groensoorten in artikel 9, lid 10, afhankelijk is gesteld van het horen van de rivier- en dijkbeheerder. 4. Het plan is dienovereenkomstig aangepast.

N6 AB14

REACTIE VAN : Gemeente Vianen

Blz. 15

NUMMER : 7

REACTIE:	ANTWOORD:
Met betrekking tot het herziene ontwerp-bestemmingsplan merken wij ten aanzien van het eerdere ontwerp-plan de volgende verschillen op: - de voorgenen bouwhoogten zijn aanzienlijk hoger dan in het voorgaande ontwerp, met name de kantoorbebouwing in het uiterste weten; - de strakkere verkaveling van het nog te bebouwen gebied; - de hogere dichtheden van bebouwing. In de toelichting van het bestemmingsplan worden de hogere bouwhoogtes, de verdichting en de strakkere verkavelingen verklaard vanuit de gewijzigde economische verhoudingen, waarbij de kantoorbebouwing ook een bijdrage moet leveren aan beperking van de geluidhinder van de Rijksweg A2. Voor het gemeentelijk planologisch beleid in Vianen zijn met name de hogere bouwhoogten van belang. Voor zover hierop niet van invloed menen wij dat de verdichting en de strakkere vormgeving van de verkaveling op zichzelf geen aanleiding geven tot het maken van opmerkingen. De behoefte van de kantoorbestemming wordt in de toelichting niet onderbouwd. Wij zouden deze bestemming onderbouwd willen zien. Onze bezwaren tegen de bouwhoogten berusten op 2 hoofdargumenten: 1. de voorgenen aanpak strookt onzes inziens niet met het (gewenste) landschapsbeeld ter plaatse; 2. mede daardoor is het in strijd met de eigen doelstellingen van het bestemmingsplan. Ad 1. Het landschap langs de Lek kenmerkt zich door meer of minder brede uiterwaarden die begrensd worden door een hoge rivierdijk. Buitendijks komt weinig bebouwing voor. Steenbakkerijen, pontveerstations en havenstraten kunnen worden genoemd.	Het gemeentebestuur van Vianen heeft bij schrijven van 22 oktober 1982 te kennen gegeven, dat de inhoud van zijn bezwaarschrift d.d. 2 september 1982 (gericht tegen de bouw van 96 bejaardenwoningen) moet worden aangemerkt als reactie op het onderhavige bestemmingsplan. De inhoud van dit bezwaarschrift is hiernaast dan ook als reactie opgenomen. Voor ons standpunt m.b.t. deze reactie wordt verwezen naar de weerlegging van dit bezwaarschrift in onze brief aan Gedeputeerde Staten van Utrecht van 29 oktober 1982 en naar de beschikking van Gedeputeerde Staten van 12 juli 1983, verzonden op 9 augustus 1983 onder nummer B680RO/1652. In laatstgenoemde beschikking worden de bezwaren - in navolging van het gemeentelijk standpunt - ongegrond bevonden. Overigens is voor het gewraakte bouwplan inmiddels vergunning verleend.

N6 AB15

REACTIE:	ANTWOORD:
De steden en dorpen liggen van oudsher op en achter de dijk. Bij de kleinere dorpen is sprake van wat lintbebouwing langs de dijk, maar veel kenmerkender is de ontwikkeling landinwaarts, die vanzelfsprekend verband houdt met de ontstaansredenen van de meeste nederzettingen, in de meeste gevallen de ontmoeting van een aanvoerweg uit het agrarische achterland met de dijkweg. Het historisch beeld van de Lekoevers wordt dan ook veel minder bepaald door stedelijke bebouwing die zich van achter de rivierdijk slechts doet kennen door die zaken die vanuit het oogpunt van veiligheid en herkenning gezien mocht worden: - ommuringen - vestingwerking, weertorens en stadspoorten - kerktorens - raadhuisstorens - bebouwing rond havens en rivierovergangen. Ook Vreeswijk beantwoordt nu nog aan dit landschapelijk beeld. Voor zover de nederzetting zich kenbaar maakt vanuit de rivier, gebeurt dit vanuit een smal rivierfront. De uitbreidingen van de steden en dorpen aan de Lek hebben aan het beeld in de omgeving van Vianen nog maar weinig veranderd. Deze uitbreidingen werden overwegend in laagbouw gerealiseerd, en in praktisch alle gevallen binnendijks. Dat geldt in grote trekken ook voor Vreeswijk. De wijken Hoog-Zandveld en Fokkesteeg worden gekenmerkt door lagere bebouwing die zich vanuit de Lek gezien niet doet gelden, of uitsluitend door de zichtbaarheid van de daken. Een uitzondering vormen de drie flatgebouwen nabij de S15 in Hoog Zandveld-Oost.	

N6 AB16

REACTIE:	ANTWOORD:
De foto in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan 1982 op blz. 29 laat zien hoezeer deze gebouwen opvallen in het beeld van de rivier, zonder dat zij overigens met hun verschijning verder iets "vertellen" over hun omgeving. Deze flats zijn circa 22 meter hoog, dat wil zeggen: even hoog als de voorgenomen bouw direct langs de rivierdijk in het westelijk uit te werken woongebied. <u>Samenvattend:</u> Als aangenomen wordt, dat de stedelijke verschijningsvorm langs de Lek nabij Vianen kan worden gekarakteriseerd door: - uiterwaarden - een circa 4 meter hoge dijk - daarachter overwegend lage woonbebouwing rond de oude kernen, die met een betrekkelijk smal onopvallend front vanuit de rivier vooral zichtbaar zijn door de hiervóór genoemde bijzondere bebouwing, dan wordt door de voorgenomen bebouwing in het bestemmingsplan "Lekboulevard" met zijn hoge woonbebouwing deze karakteristiek over een relatief grote lengte ernstig verstoord. Ad 2. Merkwaardig is, hoezeer in eerste aanleg de ad.1. geschetste landschappelijke benadering ook als uitgangspunt voor de ontwikkeling van het ontwerp-bestemmingsplan "Lekboulevard" zou moeten gelden.	

N6 AB16A

REACTIE:	ANTWOORD:
Op blz. 23 wordt in dit verband gesteld: ".....De schaal en de verschijningsvorm van de bebouwing moeten in de eerste plaats harmoniëren met de historische stadskernen van Vreeswijk en Vianen, terwijl ook een relatie moet worden gelegd met de reeds aanwezige nieuwbouw in het achterliggende gebied van het plan Hoog-Zandveld.Op de natuurlijke weidsheid en openheid van de uiterwaarden, waarvan de handhaving in het plan gegarandeerd moet worden, en de rivier zal in de dijkbebouwing ingespeeld moeten worden, in die zin dat het contrast tussen die openheid van het natuurlijke gegeven en de beslotenheid van uw (bedoeld zal zijn "de") stedelijke bebouwing versterkt wordt". Van het in de eerste alinea gestelde kan weinig terecht komen, gezien hetgeen ad. 1. is signaleerd. Ook de relatie met de aanwezige nieuwbouw in Hoog-Zandveld, in het kader van deze advisering echter van minder belang, zal slechts functioneel zijn. Met name de strak verkavelde hoogbouw langs de rivier met een dichtheid van rond 140 woningen per hectare staat in zijn ruimtelijke vormgeving ver van de bestaande eengezinshuizenverkaveling af. Het kantoorgebouw kan met zijn hoogte van 26 meter evenmin passen in de aangehaalde uitgangspunten. Tijdens een telefonisch onderhoud d.d. 20 juli 1982, met één van uw functionarissen werd medegedeeld dat Nieuwegein zich ook aan de Lek als "stad", wat dat in dit verband ook moge zijn, wilde presenteren. Deze gedachte staat haaks op de aangehaalde uitgangspunten voor het planontwerp en is strijdig met het landschapsbeeld ter plaatse. Bovendien: zoal Nieuwegein zich als stad aan de rivier zou moeten presenteren, achten wij de gekozen oplossing ongelukkig.	

N6 AB17

REACTIE:	ANTWOORD:
Er zou dan immers een presentatie moeten plaatsvinden van die bebouwing met een symboolwaarde "stad", in casu de centrumvoorzieningen met de hogere bebouwing; kerktorens (die niet meer worden gebouwd) in een duidelijk herkenbaar silhouet dat vanaf de rivier duidelijk maakt dat hier een stad ligt, waaromheen zich vanzelfsprekend ook woningen groeperen. Dit is niet het geval. Het centrum van de "nieuwe stad" Nieuwegein komt immers geheel ergens anders, meer landinwaarts te liggen. Wat nu gebeurt, is het tot aan de rivier en vanuit de rivier wel zeer zichtbaar doortrekken van de verstedelijking rond Vreeswijk, met alle genoemde nadelen vandien. <u>Samenvattend:</u> Om de schaal en de verschijningsvorm te laten harmoniëren met de historische stadskernen van Vreeswijk en Vianen, om de weidsheid en openheid van het uiterwaardenlandschap te garanderen, dient langs de rivierdijk en op de achter het "schiereiland" de bebouwing een geringere bouwhoogte te krijgen dan in het ontwerp-bestemmingsplan is aangegeven; stel ten hoogste 16 à 18 meter + N.A.P. De hoogte van de rivierdijk blijft dan nog meetellen, evenals de hoogte van de torens in het silhouet van Vreeswijk en Vianen. De "wandwerking" door de te stichten hoogbouw in het westen kan dan meevallen. Een zelfde argumentatie geldt onzes inziens eveneens voor het lager stellen van de bouwhoogte van de te stichten bejaardenhuisvesting en de kantoorbebouwing.	

N6 AB18

NUMMER : 8

REACTIE:	ANTWOORD:
1. In het ontwerp-plan wordt voor het uiterst westelijke gedeelte de bestemming "uit te werken kantoren" opgenomen met een maximale omvang van 9.000 m2. Deze lokatie ligt voor wat betreft de aansluiting op het openbaar vervoer (met name de sneltram) bepaald niet gunstig. Bovendien wordt de behoefte aan een dergelijke bestemming in de toelichting bij het ontwerp-plan niet aangetoond. 2. Verder wijzen wij u erop, dat het begrip "toonzaal" in de voorschriften niet nader omschreven wordt. Daar toonzalen in de door u gepresenteerde kantoorbestemmingsomschrijving mogelijk zijn, bevelen wij aan deze omschrijving alsnog op te nemen en het onderscheid met detailhandel in de formulering duidelijk tot uitdrukking te laten komen. 3. Tenslotte willen wij u wijzen op een discrepantie tussen toelichting en voorschriften. In de toelichting wordt op blz. 35 aangegeven dat er 1 parkeerplaats per 50 m2 b.v.o. kantoor zal worden gerealiseerd. Artikel 7B, lid 6a van de voorschriften vermeldt evenwel dat tenminste de norm van 1 parkeerplaats per 60 m2 b.v.o. gerealiseerd dient te worden.	1. In de toelichting wordt genoegzaam ingegaan op de behoefte aan deze kantoorbestemming, welke past binnen het provinciaal beleid terzake. Wat de ligging betreft geldt, dat de kantoren enerzijds op overbrugbare afstand van de tramhalte zijn gelegen, terwijl de locatie zich anderzijds kenmerkt door een "easy in and easy out"-ligging ten opzichte van eigen vervoer. 2. Het plan is dienovereenkomstig aangepast. 3. De discrepantie is weggenomen; de norm is 1 op 60 m2 b.v.o.

N6 AB19

NUMMER : 9

REACTIE:	ANTWOORD:
Zoals ook op de plankaart is aangegeven bevindt zich in het gebied waarop dit plan betrekking heeft een aardgas-transportleiding van onze maatschappij. Ten aanzien van deze leiding wordt in artikel 20 lid 3 "Gasleiding" bepaald dat over een breedte van 3 meter ter weerszijden van deze leidingen beperkingen aan het gebruik zijn gesteld. Zoals u wellicht bekend zal zijn heeft onze maatschappij met de eigenaren van de grond waarin de leiding is gelegen een zakelijkrechtelijke overeenkomst gesloten, waarin onder andere wordt bepaald dat op het gehele perceel al die handelingen achterwege dienen te blijven waardoor een veilig gastransport in gevaar kan worden gebracht. Bovendien is in deze overeenkomst een specifiek belemmerde strook opgenomen waarin met name genoemde handelingen achterwege dienen te blijven, tenzij onze maatschappij te kennen heeft gegeven tegen het uitvoeren van deze werkzaamheden geen bezwaar te hebben. De breedte van deze strook is afhankelijk van de aard van de leiding, maar zal in alle gevallen meer bedragen dan de afstand van 3 m. ter weerszijden zoals genoemd in artikel 20. Om nu de publiekrechtelijke bepalingen in overeenstemming te doen zijn met hetgeen privaatrechtelijk is overeengekomen zou het wenselijk zijn deze afstand te wijzigen in 4 meter. Voor het oprichten van woonbebouwing gelden overigens andere normen, de vereiste veiligheidsafstand zal hier in het concrete geval vastgesteld dienen te worden.	Het plan is dienovereenkomstig aangepast.

N6 AB20

2. BEWONERSOVERLEG

Inleiding

Het plan is op 21 oktober 1985 en op 27 januari 1986 tijdens twee informatie-avonden aan de bewoners gepresenteerd.

Op beide avonden waren ruim honderd belangstellenden aanwezig; de bijeenkomsten stonden onder leiding van de wethouder Ruimtelijke Ordening, de heer Hagenaar.

Na een uitvoerige toelichting van gemeentezijde op de ontstaansgeschiedenis van het plan, het huidige stadium, de vervolgprocedure en de inhoudelijke aspecten werd de belangstellenden de gelegenheid geboden tot het stellen van vragen c.q. het maken van opmerkingen.

Uit het naar voren gebrachte bleek duidelijk dat een aanzienlijk deel van de vragen en opmerkingen niet wezenlijk van belang was binnen het kader van een bestemmingsplanprocedure; niettemin werd hierdoor wel de nadruk gevestigd op het belang van een gestructureerd "wijk-werkoverleg" voor dit plangebied. Binnen zo'n overleg, waarmee voor andere gebieden binnen de gemeente goede ervaringen zijn opgedaan, kunnen vragen en suggesties op het gebied van inrichting en uitvoering van een bepaald gebied aan de orde komen.

Hierna wordt ingegaan op de reacties van de bewoners welke betrekking hebben op het bestemmingsplan. Bij iedere reactie wordt het commentaar van het gemeentebestuur vermeld. Omwille van de overzichtelijkheid zijn de reacties per onderwerp samengevoegd.

A. Groenvoorzieningen

Mevrouw Den Hartog (Lingestraat 16) pleit voor een stukje park ten behoeve van het verzorgingstehuis Vreeswijk.

De heer Koene (Getijdemonde 17) vindt dat bij het opnemen van groenvoorzieningen de belangen van bewoners moeten prevaleren boven die van de bouwers.

De heer De Jong (Ankermonde 10) vraagt om concreter aan te geven hoeveel groenvoorzieningen er zijn dan wel komen, en waar.

De heer Van de Meent (Getijdemonde 43) merkt op dat de uiterwaarden 's winters onder water staan en dus niet als groenvoorziening kunnen gelden.

Mevrouw De Nooijer-Wattimena c.s. (Kiezelmonde 1, 3, 11, 13, 17 en 19) wil het terrein tussen Ankermonde 2 en Kiezelmonde 1 bestemd zien voor groenvoorziening, echter zonder zandbak.

Wijkcomité Lekboulevard (Vloedmonde 74) noemt de groenvoorziening in het plangebied onvoldoende in relatie tot de bebouwing en dringt aan op een extra groenvoorziening ter plaatse van het geplande kantoorgebouw.

De heer Stenfert (Vloedmonde 74) vraagt hoeveel m² groen er per woning komt.

Commentaar op de reacties:

Allereerst moet worden bedacht dat de aanplant in het plangebied nog jong en klein is, zodat verwacht mag worden dat het groen-aanzicht binnen enkele jaren aanzienlijk verbeterd zal zijn.

Voorts geldt dat de gemeente niet meer de nodige zeggenschap heeft over de aanwending van de diverse gronden. Deze zijn namelijk al verkocht aan de projectontwikkelaar, zodat de gemeente nog enkel via het bestemmingsplan regelend kan optreden.

In overleg met deze projectontwikkelaar is naar aanleiding van de reacties besloten om een tiental woningen niet te realiseren, maar in plaats daarvan een 3.000 m² groen toe te voegen aan het plangebied.

De groennorm voor het plangebied ligt tussen 42 en 49 m² per woning, waarbij de uiterwaarden niet als zodanig zijn meegerekend. Het groen neemt logischerwijze toe vanaf het centrum van het gebied naar de randen.

Het genoemde terreintje nabij de Ankermonde/Kiezelmonde is als groenvoorziening op de plankaart opgenomen.

B. Inrichting Lekdijk en uiterwaarden

Mevrouw Vieholt (Kreekmonde 59) vraagt of de uiterwaarden nabij het water een recreatieve functie kunnen krijgen.

Mevrouw Van Tergouw (Middelmonde 43) informeert of de Lekdijk beplant kan worden en of en hoe deze voor autoverkeer wordt afgesloten.

Commentaar op de reacties:

De suggestie om de uiterwaarden een recreatieve functie te geven zal worden bestudeerd. Wel is daarbij van belang dat de onderhavige gronden niet in eigendom zijn bij de gemeente en dat er waterstaatsbelangen mee gemoeid kunnen zijn. De gehele Lekdijk mag worden beplant, maar niet met bomen. Voor de inrichting ervan is gekozen voor de aanleg van een voetpad en een fietspad, terwijl op diverse plaatsen zitbanken met uitzicht over de Lek zullen worden geplaatst. Over de aanleg van een looppad langs het water en van een terras nabij de jachthaven is overleg gaande met de eigenaars/gebruikers en het waterschap.

C. Verkeersaspecten

De heer Maat (adres onbekend) vraagt of de ontsluiting via de Kiezelmonde gehandhaafd zal worden.

De heer Bruinink (Lekboulevard 8) informeert hoe de woningen Lekboulevard 4, 6 en 8 in de toekomst bereikbaar zullen zijn.

Mevrouw Vieholt (Kreekmonde 59) wijst op de naar haar mening verkeersonveilige kruising van het fietspad met de Benedenmonde nabij de Waterbiestunnel.

Mevrouw Van Bijsterveld (Kiezelmonde 21) noemt de verkeersafwikkeling en parkeersituatie op het "schiereiland" slecht.

Commentaar op de reacties:

De ontsluiting via de Kiezelmonde zal gehandhaafd blijven. De Lekboulevard zal via de zogenaamde Vlek II worden ontsloten.

Het schiereiland kent een woonerfachtige situatie. Met betrekking tot de snelheden wordt erop gewezen dat het met name de bewoners van het schiereiland zelf zijn die dergelijk verkeersonveilig gedrag vertonen; dit geldt met name voor de parkeersituatie. De kruising van het fietspad met de Benedenmonde is onderwerp van studie voor de gemeentelijke verkeersdeskundige; duidelijk is in ieder geval dat hieraan iets gedaan moet worden.

D. Kantoorgebouw

Over het te realiseren kantoorgebouw binnen de bestemming "Kantoordoeleinden" nabij de Vloedmonde worden met name door de heren Stenfert (Vloedmonde 74) en Looze (Vloedmonde 99) mede namens het Wijkcomité Lekboulevard diverse vragen gesteld en bezwaren geuit, welke ook al in het kader van de lopende bouwplanprocedure zijn ingebracht als formele bezwaren. Binnen die anticipatieprocedure wordt c.q. is uitvoering op deze bezwaren en argumenten ingegaan door zowel de gemeente als de provincie.

Vast staat, dat in de diverse bezwaren (betrekking hebbend op onder meer geluidshinder, groenvoorziening, uitzicht, verkeersafwikkeling, parkeersituatie, behoefte aan kantoorruimte) geen aanleiding kan worden gevonden om medewerking aan het bouwplan te onthouden.

3. PPC-ADVIES

Het plan is op 1 augustus 1986 toegezonden aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC) met het verzoek om advies.

Het bestemmingsplan is op 22 oktober 1986 door deze commissie behandeld; op 17 november 1986 heeft zij haar advies uitgebracht.

Het PPC-advies wordt hierna integraal weergegeven, samen met de reactie daarop van burgemeester en wethouders.

REACTIE:	ANTWOORD:
Naar aanleiding van de behandeling van het bovenvermelde ontwerp-plan in onze vergadering van 22 oktober 1986 delen wij u mede met het ontwerp-plan te kunnen instemmen. 1. Wij hebben er nota van genomen dat de bestemming "natuurgebied, uiterwaarden" zal worden gewijzigd in "agrarisch gebied met landschappelijke waarde". Voorts zal in de bij deze bestemming behorende voorschriften een aanlegvergunningstelsel alsmede een bouwverbod worden opgenomen. Daarnaast zal ook de toelichting op dit punt nog wat nader worden uitgebreid. Daarbij ware ook enige aandacht te schenken aan de in het gebied aanwezige weidevogels. 2. Ten aanzien van de groenvoorziening van het uiterwaardengebied ten behoeve van de aangrenzende woonbuurt zal door u in de toelichting nader dienen te worden ingegaan op de wijze waarop u één en ander vorm wenst te geven. 3. Veder merken wij nog op dat in de legenda de kleuraanduidingen van de bestemmingen "tuin" en "erf" onderling verwisseld zijn. Een en ander ware te corrigeren. De voorschriften zullen overeenkomstig uw toezegging op de navolgende punten worden aangevuld c.q. gewijzigd. <u>Artikel 1, lid 12</u> 4. Op de kaart worden de aanduidingen "voorgevelbouwgrens" en "achtergevelbouwgrens" verklaard. Het begrip "bebouwingsgrens" wordt daarentegen niet verklaard. Een en ander ware op elkaar af te stemmen.	1. De oorspronkelijke bestemming "natuurgebied, uiterwaarden" deed onvoldoende recht aan het bestaande agrarische gebruik van de gronden. Om die reden is gekozen voor de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke waarde", onder handhaving van het bouw- en aanlegregiem. Ook de toelichting is aangepast. 2. De toelichting is dienovereenkomstig aangepast. 3. De correctie heeft plaatsgevonden. 4. De kaart is dienovereenkomstig aangepast.

N6 AB24

(vervolg)

REACTIE:	ANTWOORD:
<u>Artikel 1, lid 26</u> 5. De omschrijving van dit begrip biedt op zich onvoldoende houvast voor een concrete bescherming van genoemde waarden. Wij achten het gewenst dat in de plantoelichting deze waarden nadrukkelijker worden omschreven en dat zo mogelijk in de planvoorschriften of in een beschrijving in hoofdlijnen wordt geregeld welke waarden op welke wijze worden veiliggesteld. <u>Artikel 5, lid 2 en lid 4</u> 6. Niet de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" maar de bestemming "Maatschappelijke doeleinden, bejaardenverzorgingstehuis (Mbv)" is medebestemd ten behoeve van Waterstaattoeleinden en voorzien van de aanduiding "zonder bebouwing (z)". De leden 2 en 4 ware derhalve onder te brengen bij artikel 6. <u>Artikel 9, lid 11</u> 7. De omschrijvingen van de verschillende mede-bestemmingen corresponderen niet met de omschrijvingen in artikel 6, 10, 11, 12, 13, 14 en 16. Voorts dient deze bepaling te worden uitgebreid met de bestemming "groenvoorzieningen". <u>Artikel 11, lid 4</u> 8. Het woord "boven" dient te vervallen.	5. De toelichting is op dit punt uitgebreid. Zie ook hierboven bij opmerking 1 van de PPC. 6. De kaart en de voorschriften zijn dienovereenkomstig aangepast. 7. De voorschriften zijn dienovereenkomstig aangepast. 8. De voorschriften zijn dienovereenkomstig aangepast.

N6 AB25

(vervolg)

REACTIE:	ANTWOORD:
<u>Artikel 11, lid 8</u>	
9. Dit lid dient conform de regeling in het bestemmingsplan "Klaphek" nog aan te geven, wat de procedure is bij één of meerdere negatieve adviezen van genoemde adviseurs.	9. De voorschriften zijn dienovereenkomstig aangepast
<u>Artikel 23, lid 2</u>	
10 Dit lid ware uit te breiden met de bestemming, zoals omschreven in artikel 10 (Recreatieve doeleinden, jachthaven (Rj)).	10 De voorschriften zijn dienovereenkomstig aangepast.
<u>Artikel 23, lid 6</u>	
11 De toverformule, voorzover deze betrekking heeft op het bepaalde in lid 1, dient krachtens constante Kroonjurisprudentie imperatief te worden geredigeerd.	11 De voorschriften zijn dienovereenkomstig aangepast.