Impressie inloopbijeenkomst locatie deNotarissen en Reinwaterkelder
Jan Blankenweg, Vianen | inloopavond op 19 mei 2026

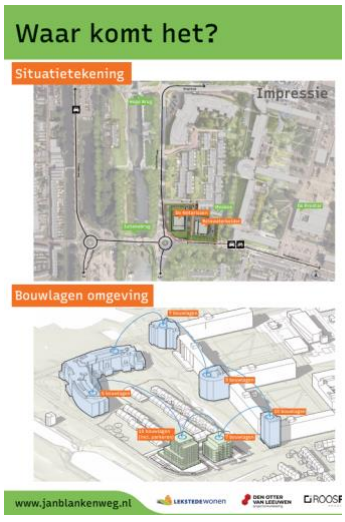
Aanleiding

Op dinsdag 19 mei 2026 organiseerden de initiatiefnemer Den Otter van Leeuwen projectontwikkeling en LEKSTEDEwonen een informatiebijeenkomst voor directe omwonenden over de plannen voor nieuwbouw aan de Jan Blankenweg. Het projectgebied ligt ruwweg tussen de Jan Blankenweg, de Hoekenstraat en de La Fayettestraat. Daar staat nu een gebouw, waarin de notarissen Beenen Dantuma Verschuren zijn gevestigd. Ten oosten daarvan is er nu een reinwaterkelder. Het plan bestaat uit twee onderdelen. Het huidige kantoor van de notarissen wordt gesloopt en vervangen door een nieuw gebouw met huisvesting voor de notarissen en daarboven circa 30 koopappartementen en daaronder ruimte voor parkeren. Op de positie van de reinwaterkelder voorziet het plan in een nieuw appartementengebouw met 33 huurwoningen. De bijeenkomst op dinsdag 19 mei had een inloopkarakter: geïnteresseerden konden vrij binnenlopen bij het gebouw Hof van Batenstein tussen 19.00 en 20.30 uur.

Doel van de inloopavond

De avond was georganiseerd in het kader van de ontwikkeling die gepland is op bovengenoemde locaties. Tijdens de avond werd aan aanwezigen het plan nader toegelicht en werd onder andere ingegaan op de onderwerpen parkeren en verkeer, de indicatieve planning en de ontwerpen voor beide gebouwen. Vanuit het projectteam waren de ontwikkelaar Den Otter van Leeuwen, LEKSTEDEwonen en architect RoosRos aanwezig. De avond werd begeleid door participatiebureau TekstUeel-communicatie. Daarnaast waren er van de gemeente de adviseurs van Ruimtelijke ontwikkeling en van Verkeer aanwezig.

Onderstaande informatieborden werden gepresenteerd tijdens de inloopavond:













Voor wie was de avond?
Voor de informatieavond waren omwonenden uitgenodigd die zicht hebben of anderzijds invloed gaan ondervinden van de plannen. Ongeveer 160 omwonenden van het Batensteinplantsoen, Staten van Hollandplein, Walraven I-straat, De Lafayettestraat en Vijfheerenlanden en diverse ondernemers en maatschappelijke organisaties waren begin mei uitgenodigd om de inloopbijeenkomst te bezoeken. Uiteindelijk zijn er op de avond ongeveer 40-50 mensen geweest, die veelal ook huurder zijn bij LEKSTEDEwonen.







Reacties van aanwezigen
Tijdens de informatiebijeenkomst was er een positieve sfeer. Voor veel aanwezigen voelde de bijeenkomst als een prettig en informeel informatiemoment met buurtbewoners en de ontwikkelaar. De aanwezigen waren in het algemeen blij dat er iets gaat gebeuren op beide locaties.
Onderwerpen die zijn besproken of waar vragen over waren zaten vooral op parkeren en verkeer en uitzicht. De aanwezige deskundigen konden de vragen naar tevredenheid beantwoorden. De meest genoemde aandachtspunten/vragen waren: Er waren zorgen over het verdwijnen van het vrije uitzicht en de hoogte van de gebouwen. De informatieborden toonden de hoogtes van de gebouwen en de bomen uit de omgeving in vergelijking tot de nieuwe gebouwen. Aanwezigen concludeerden in het algemeen dat het plan qua hoogte goed past in de omgeving.

Er werden vragen gesteld over het verkeer en met name of het drukker wordt in de Hoekenstraat. Er werd aangegeven dat er een in- en uitrit komt aan de Hoekenstraat. De auto's rijden niet naar de rotonde, deze blijft nog steeds afgezet. Naast een in- en uitrit aan de Hoekenstraat, komt er ook een in- en uitrit aan de Jan Blankenweg. Verder werd er veel gevraagd naar het parkeren en hoe dat opgelost wordt voor ruim 60 appartementen. Het plan voorziet erin dat het parkeren van bewoners die boven wonen onder het kantoor gebeurt (op maaiveldniveau). Daar komen ook de parkeerplekken voor bezoekers van de notaris. Onder het kantoor worden circa 56 plekken gerealiseerd. Daarnaast komen in de openbare ruimte, rondom de reinwaterkelder 35 parkeerplekken. Deze plekken zijn bovenop de 10 nu al bestaande plekken. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan het parkeerbeleid van de gemeente. Er waren vragen van bewoners van vooral het Batensteinplantsoen over een volgende fase in het plan. In een verre toekomst wordt waarschijnlijk het Batensteinplantsoen ook vernieuwd door LEKSTEDEwonen, maar dit is echter nog niet definitief bepaald. De bewoners zullen hierover in een later stadium nog uitgebreid over worden geïnformeerd.

Reactieformulieren en klankbordgroep
Er waren tijdens de inloopavond ook reactieformulieren aanwezig, waar aanwezigen hun opmerkingen, vragen of zorgen kwijt konden. Hier is weinig gebruik van gemaakt, omdat de meeste aanwezigen hun vragen gelijk konden stellen en de antwoorden voor hen voldeden. Het formulier werd ook gebruikt om mensen te vragen om deel te nemen aan een te vormen klankbordgroep. Daarvoor zijn een aantal aanmeldingen gedaan. De klankbordgroep zal op basis van deze aanmeldingen worden samengesteld en uitgenodigd voor bijeenkomsten. Naast de klankbordgroep zal de initiatiefnemer ook met de overige geïnteresseerden in nauw contact blijven. Waarschijnlijk vindt na de zomer een tweede bijeenkomst plaats.

IMPRESSIE INLOOPBIJEENKOMST STEDENBOUWKUNDIGKADER JAN BLANKENWEG

Inloopavond 23 juli 2026 | De Prenter, Vianen

Aanleiding

Op donderdag 23 juli 2026 (19.00 – 20.30 uur) organiseerde de gemeente Vijfheerenlanden een informatieavond over de plannen voor het gebied rond het Batensteinplantsoen en de Jan Blankenweg.

De gemeente heeft de afgelopen periode gewerkt aan het stedenbouwkundig kader voor dit gebied. Hierin staat beschreven hoe de gewenste toekomstige inrichting van het gebied eruitziet en welke uitgangspunten gelden voor nieuwe ontwikkelingen. Hierbij gaat het onder andere om het aantal woningen, de bouwhoogtes, de inrichting van wegen en openbare ruimte en het groen.

Dit kader, dat door de gemeenteraad wordt vastgesteld, vormt de basis voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied en bevat de uitgangspunten waaraan ontwikkelaars en architecten zich moeten houden. Het concept-stedenbouwkundig kader wordt naar verwachting in november 2026 aan de gemeenteraad aangeboden voor besluitvorming.

Deze inloopbijeenkomst had een participatief karakter, op de trede van Raadplegen op de participatieladder. Tijdens de avond konden bezoekers vragen stellen en aandachtspunten of opmerkingen meegeven.

Er zijn twee projecten die onderdeel uitmaken van het stedenbouwkundig kader:

- **De herontwikkeling van het Notarissenkantoor en de Reinwaterkelder.** Hier komen 2 appartementengebouw. Op 19 mei presenteerden Den Otter van Leeuwen Projectontwikkeling en LEKSTEDEwonen tijdens een informatieavond de plannen. Het verslag van die avond en de getoonde borden zijn terug te vinden op www.janblankenweg.nl.
- **De (mogelijke) herontwikkeling van het Batensteinplantsoen.** De bewoners van het Batensteinplantsoen die huren bij de woningcorporatie zijn apart geïnformeerd over de plannen voor hun straat. Dit is het langetermijnproject.

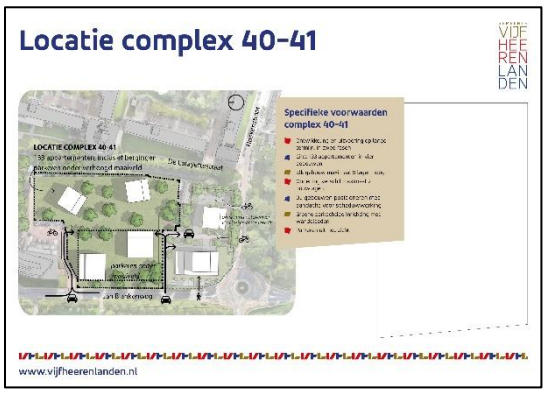
Wat is er gepresenteerd?

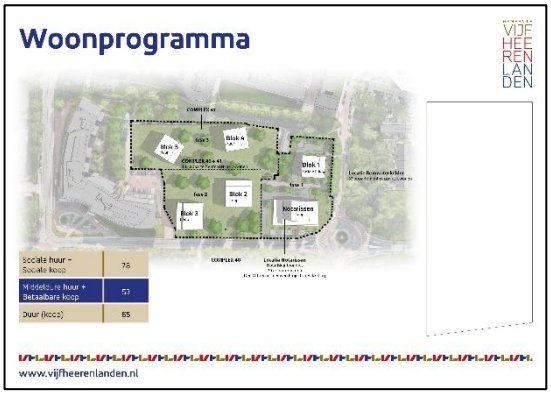
Namens de gemeente Vijfheerenlanden waren twee projectleiders Ruimtelijke Ontwikkeling en een stedenbouwkundige aanwezig. Daarnaast waren vertegenwoordigers van LEKSTEDEwonen, ontwikkelaar Den Otter van Leeuwen en architectenbureau RoosRos aanwezig. De avond werd begeleid door participatiebureau TekstUeel-communicatie.

Tijdens de inloopavond werden de volgende informatieborden gepresenteerd:









De borden bevatten de volgende informatie:

- Er zijn twee deelgebieden: het gebied rond het notariskantoor en de reinwaterkelder en het gebied van complex 40-41. Op alle borden zijn deze gebieden afzonderlijk aangegeven.
- Het eerste bord geeft de belangrijkste algemene uitgangspunten aan van het stedenbouwkundigkader. Bijvoorbeeld:
    - De nieuwbouw past in de omgeving
    - Veel groen en wandel- en beweegroutes toevoegen
    - Auto's zo min mogelijk in het gebied
    - Een woonprogramma volgens de kaders betaalbaar wonen
- Het tweede bord presenteerde de plannen voor het Notariskantoor (30 appartementen) en Reinwaterkelder (33 appartementen). Dit betreft het project van ontwikkelaar Den Otter van Leeuwen en LEKSTEDEwonen.
- Bord 3 laat de locatie complex 40-41 zien. Hier zijn plannen voor circa 133 appartementen verdeeld over vier gebouwen. Elk gebouw wordt maximaal negen bouwlagen hoog. Parkeren vindt plaats onder maaiveld bij de gebouwen aan de Jan Blankenweg.
- Het vierde bord geeft het gewenste woonprogramma weer. Hierop is ook te zien dat het gebied is opgedeeld in drie fasen, waarbij fase 1 (notariskantoor en reinwaterkelder) als eerste wordt gerealiseerd

Voor wie was de avond?

Voor de informatieavond waren omwonenden uitgenodigd die uitzicht hebben op of op een andere manier invloed zullen ondervinden van de plannen. In totaal zijn ongeveer 200 uitnodigingen verstuurd aan bewoners van het Batensteinplantsoen, het Staten van Hollandplein, de Walraven I-straat, de Lafayettestraat en de Vijfheerenlanden. Daarnaast waren diverse ondernemers en maatschappelijke organisaties uitgenodigd. Uiteindelijk

bezochten ongeveer 40 tot 50 mensen de informatieavond. Een groot deel van hen was huurder bij LEKSTEDEwonen.





Reacties van aanwezigen

De reacties op de plannen waren deze avond zeer uiteenlopend. Dit kwam grotendeels doordat een aanzienlijk deel van de aanwezigen bewoners van het Batensteinplantsoen waren. LEKSTEDEwonen had op 16 en 21 juli al informatieavonden georganiseerd over de vernieuwingsplannen voor complex 40-41. Bewoners die na deze bijeenkomsten nog vragen hadden, konden op 23 juli terecht bij LEKSTEDEwonen voor verdere toelichting. Er waren ook veel positieve reacties. Verschillende aanwezigen gaven aan dat zij de plannen als een goede ontwikkeling zien en het ermee eens zijn dat er extra woningen moeten worden gebouwd. Sommigen vonden zelfs dat de plannen sneller gerealiseerd mogen worden.

Tijdens de inloopavond waren reactieformulieren beschikbaar waarop bezoekers hun opmerkingen, vragen of zorgen konden achterlaten. Hiervan werd beperkt gebruikgemaakt, omdat de meeste aanwezigen hun vragen direct konden stellen en tevreden waren met de gegeven antwoorden. Daarnaast hadden mensen vooraf ook de mogelijkheid om vragen te stellen via de mail. Deze oproep was opgenomen in uitnodiging voor de avond. Van deze oproep is geen gebruik gemaakt.
De belangrijkste opmerkingen vanuit de avond waren:

- De riolering verkeert momenteel in een slechte staat.
- De entree van de parkeervoorzieningen voor fase 2 en 3 zou bij voorkeur aan de zijde van het notariskantoor moeten komen, omdat het rond Hof van Batenstein nu al erg druk is. Daarnaast werd meerdere keren aangegeven dat de helling naar de parkeergarage van Hof van Batenstein soms lastig te gebruiken is, vooral bij nat of glad weer. Daarom werd gevraagd om een overgangshelling met een vlak gedeelte te realiseren voordat verkeer de Jan Blankenweg oprijdt.
- De gebouwen langs de Jan Blankenweg zouden trapsgewijs kunnen worden opgebouwd: starten met zeven bouwlagen, vervolgens acht bouwlagen en uiteindelijk aansluiten op de hoogte van de Vijfheerenlanden.
- De vraag is gesteld wat een acceptabele maximale bouwhoogte is van de blokken in fase 2 en 3?

Wat wordt er met de opgehaalde input gedaan?

Alle ontvangen input wordt zorgvuldig beoordeeld en meegenomen door de gemeente en ontwikkelaars in de verdere planvorming. Het is mogelijk dat niet alle suggesties of wensen kunnen worden verwerkt. In dat geval lichten wij in een later stadium toe waarom bepaalde input wel of niet is overgenomen.

Vervolgstappen

Het concept-stedenbouwkundig kader wordt naar verwachting in november 2026 aangeboden aan de gemeenteraad. De gemeenteraad beoordeelt vervolgens of het plan aansluit bij de visie, ambities en opgaven van de gemeente.
Bij een positief besluit kan de verdere planuitwerking starten. De vervolgstappen zijn:

1. Vaststelling van het stedenbouwkundig kader door de gemeenteraad.
2. Uitwerking van een stedenbouwkundig plan voor complex 40-41.
3. Verdere uitwerking van de afzonderlijke deelprojecten tot en met realisatie binnen het vastgestelde stedenbouwkundige plan.

Het concept-stedenbouwkundig kader 24 juli 2026 tot en met 3 september 2026 ter inzage zal liggen. En dat van de terinzagelegging is bekendgemaakt via het Gemeenteblad en Het Kontakt.