ROOSROS
ARCHITECTEN

WONINGBOUW JAN BLANKENWEG
VIANEN

COLOFON

GEMEENTE
VIJF
HEE
REN
LAN
DEN

Project:	Woningbouw ontwikkeling Jan Blankenweg
Onderdeel:	Stedenbouwkundig kader
Projectnummer:	5438
Datum:	17-07-2026
Gemeente:	Gemeente Vijfheerenlanden Postbus 11 4140 AA Leerdam
Architect:	RoosRos Architecten

VOORWOORD

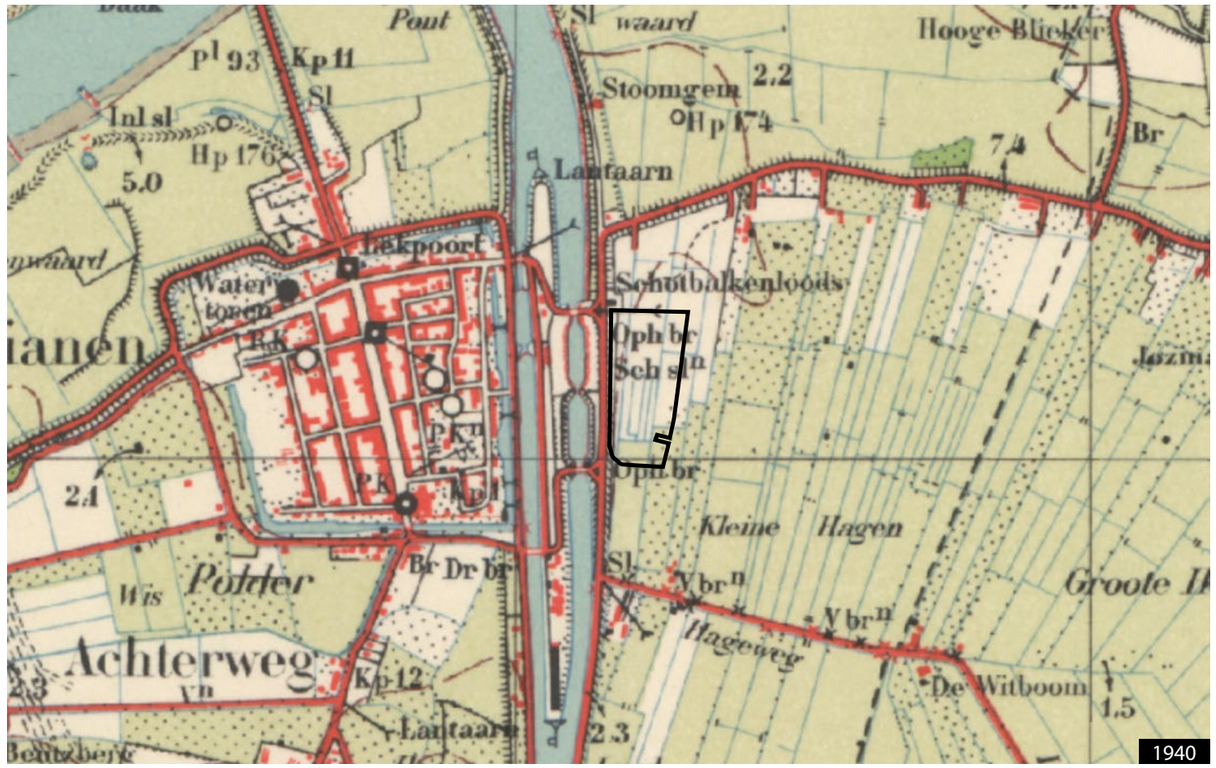
Langs de Jan Blankenweg / Hoekenstraat te Vianen wordt een woningbouwontwikkeling voorzien. Aanleiding hiervoor is de herontwikkeling van het bestaande notariskantoor (het voormalig waterschapskantoor) naar een nieuw kantoor met appartementen, met werknaam “locatie Notarissen”. Tijdens de planvorming is in dialoog met LEKSTEDEwonen een grotere gebiedsvisie ontwikkeld voor de omliggende gronden welke in eigendom zijn van de woningcorporatie. De gronden van LEKSTEDEwonen zijn te onderscheiden in drie deelgebieden: het kavel langs de Hoekenstraat met de voormalige reinwaterkelder, werknaam “locatie Reinwaterkelder” en de bestaande seniorenwoningen uit twee bouwplannen genaamd “Complex 40” en “Complex 41”.

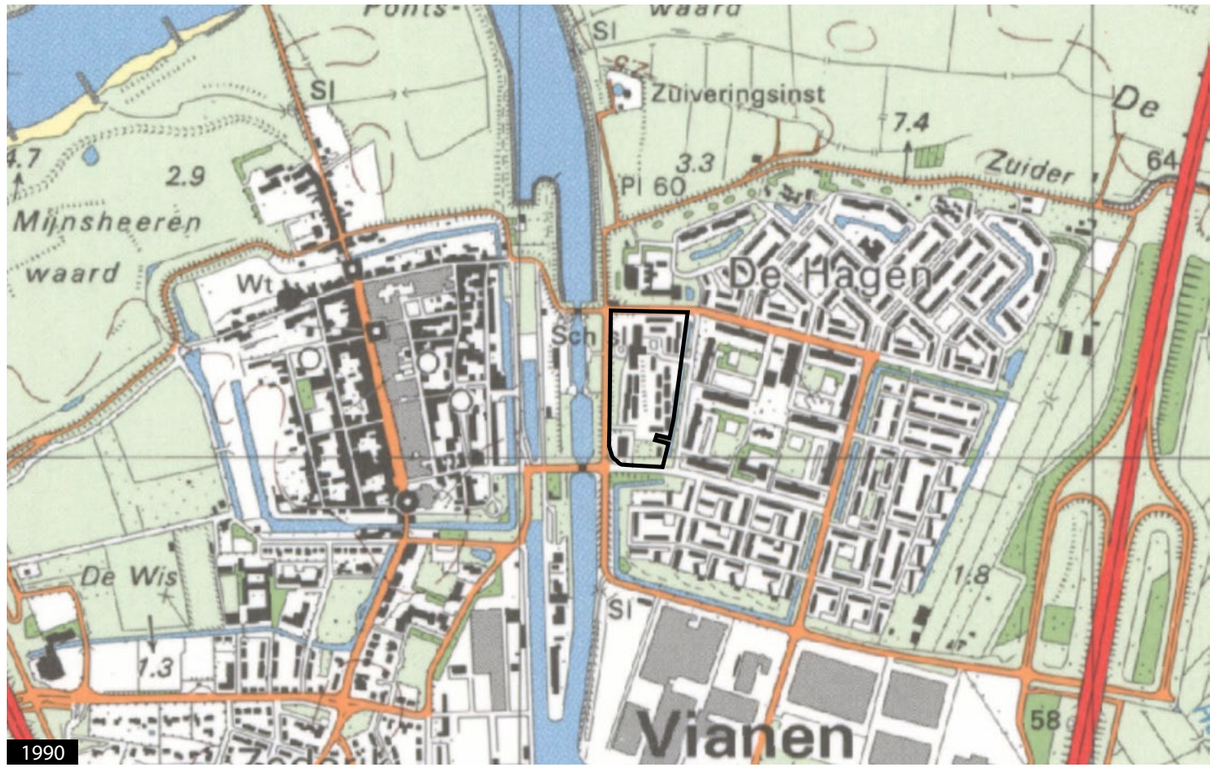
Dit plangebied langs de Jan Blankenweg is niet opgenomen in de gebiedsvisie Vianen. Daarom wordt de potentie van deze ontwikkeling vastgelegd in de vorm van een stedenbouwkundig kader, waarbinnen deelplannen zullen worden uitgewerkt tot een concreet project. Het deelgebied Notarissen en Reinwaterkelder zal als eerste project worden gerealiseerd. Dit stedenbouwkundige kader is opgesteld in opdracht van de gemeente Vijfheerenlanden.

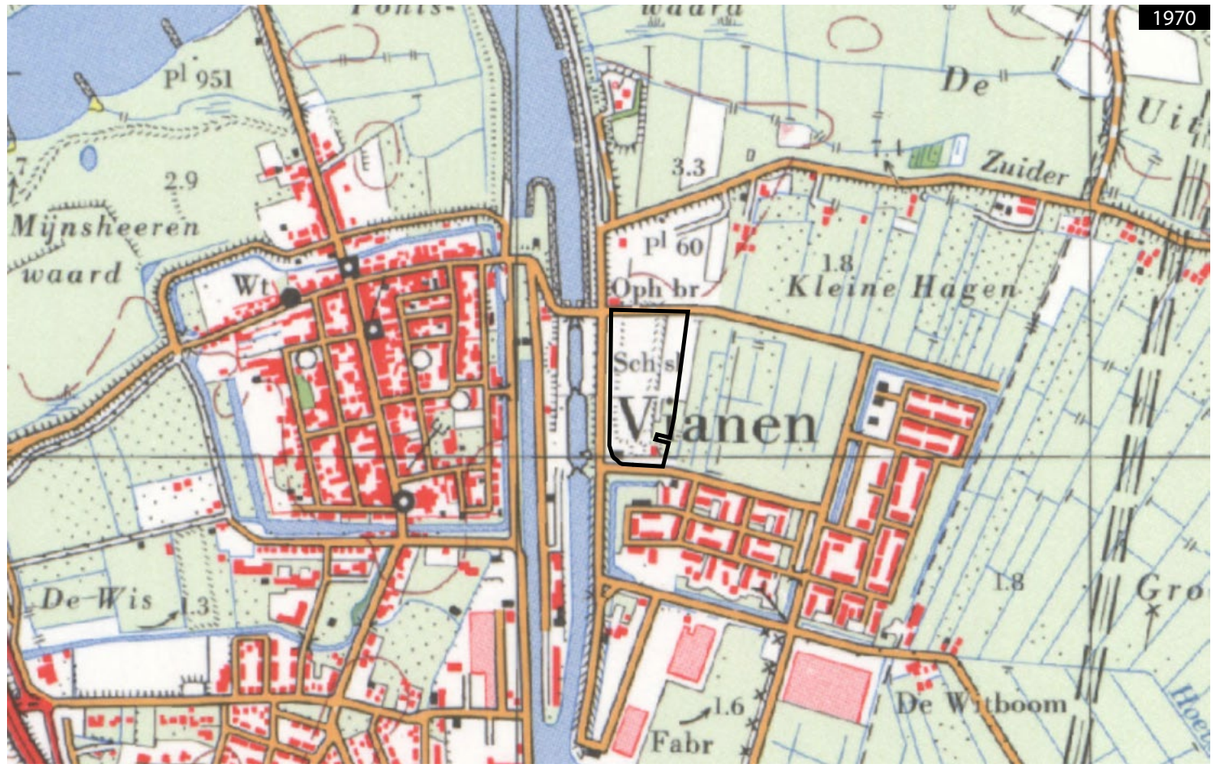
GEMEENTE
VIJF
HEE
REN
LAN
DEN

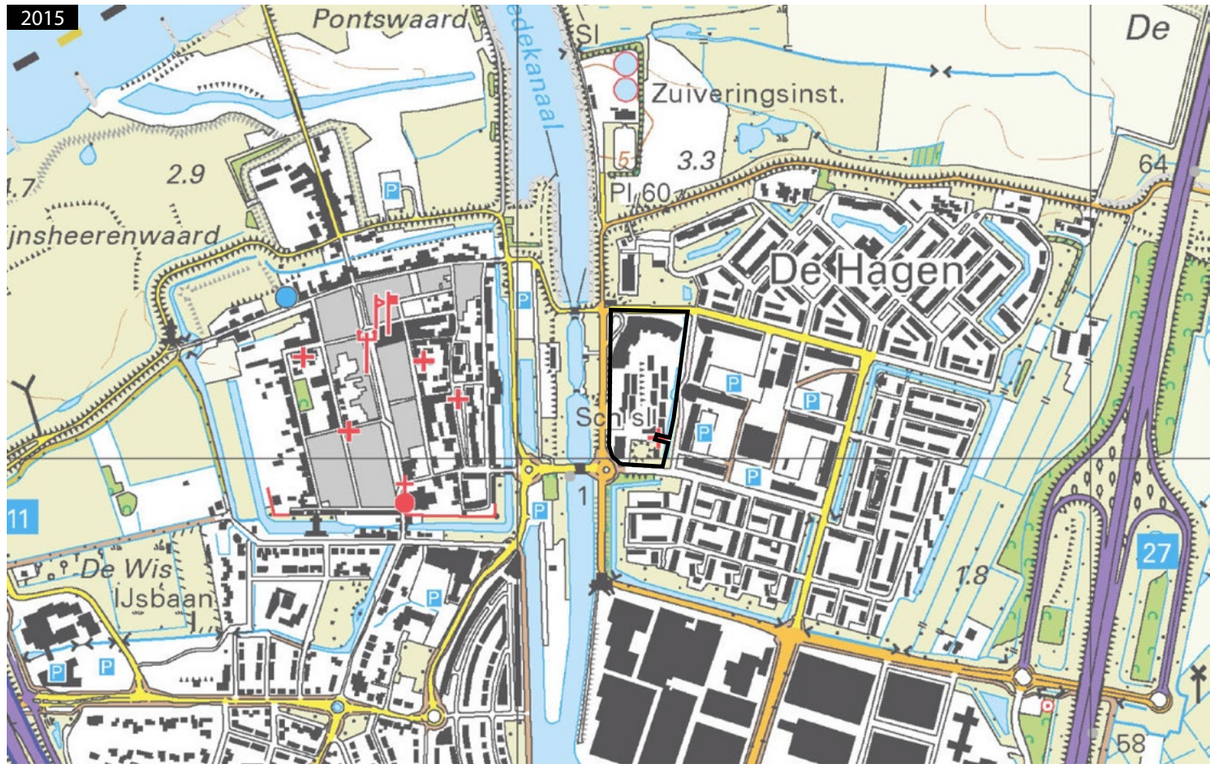
VIANEN LUCHTFOTO



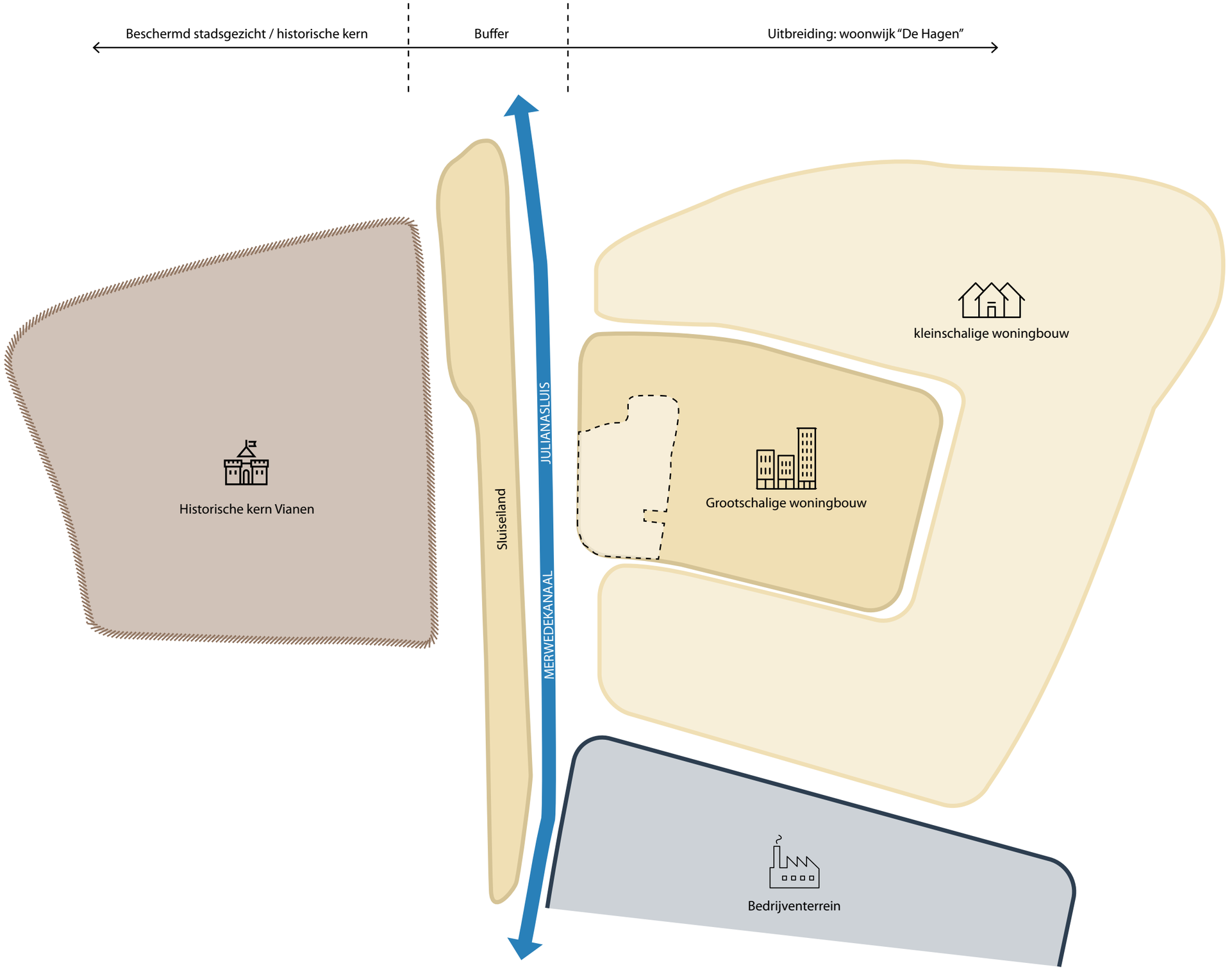

1940
Pont
waard
Hooge Blicker
Stoomgem
Hp 174
Hp 176
Lantaarn
Tiendpoort
Schutbalkenloods
Oph br
Sch sln
Kleine Hagen
Polder
Wis
Achterweg
Hageweg
De Witboom
Lantaarn
Br Dr br
Ybrn
Kp 11
Kp 12
Pl 93
Inl sl
5.0
2.4
2.2
2.3
1.5

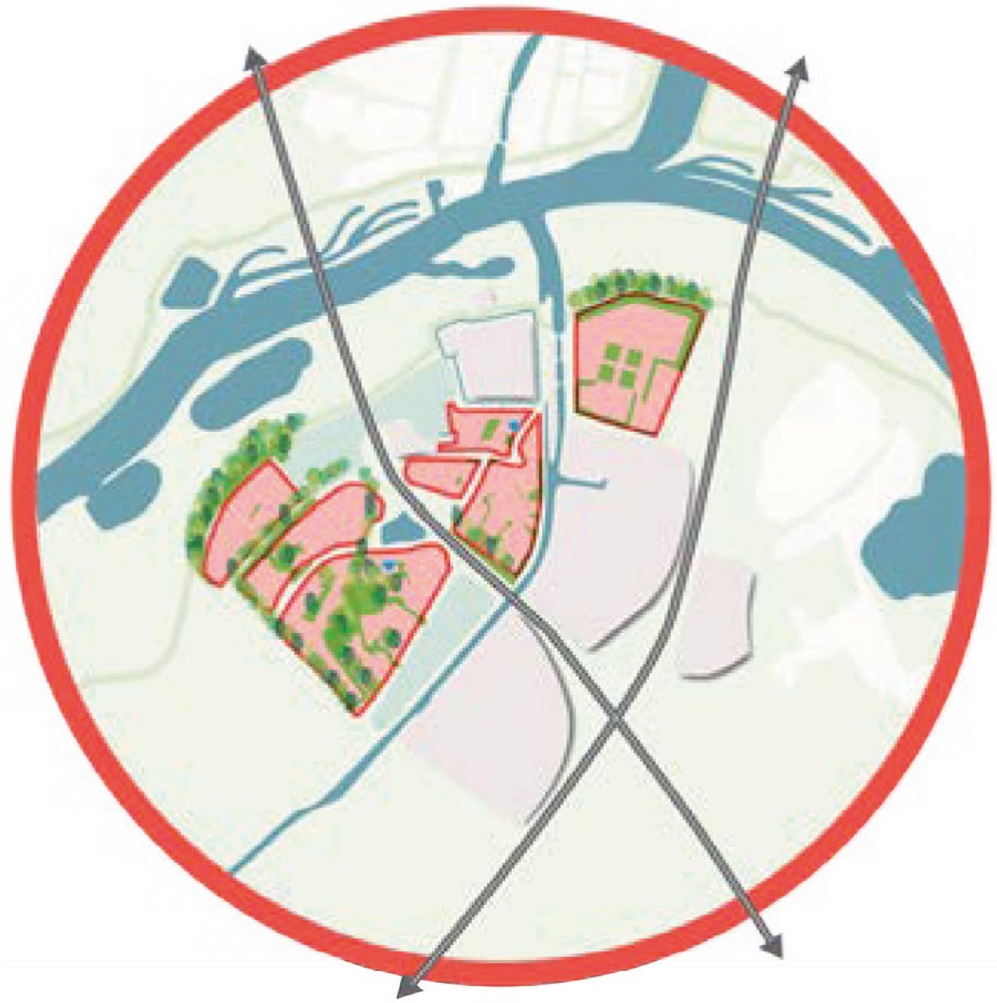

1990
Ponts
waard
Zuiveringsinst
De Hagen
Zuider
Pl 60
Mijnsheeren
waard
Wt
Sch
De Wis
Vianen
2.9
3.3
7.4
1.8
1.3
64
58


1970
Pont
waard
Pl 951
2.9
Mijnsheeren
waard
Wt
3.3
Pl 60
Zuider
1.8
Kleine Hagen
Oph br
Schs
Vianen
De Wis
1.3
1.8
1.6
Fabr
De Witboom


2015
Pontswaard
Zuiveringsinst.
De Hagen
Pl 60
3.3
2.9
jnsheerenwaard
Sch sl
De Wis
IJsbaan
1.8
11
27
64
58




Beschermd stadsgezicht / historische kern
Buffer
Uitbreiding: woonwijk "De Hagen"
Historische kern Vianen
Sluiseiland
JULIANASLUIS
MERWEDEKANAAL
kleinschalige woningbouw
Grootschalige woningbouw
Bedrijventerrein





WONEN

Woningen bouwen op (inbreidings-)locaties, waarbij aantallen gebaseerd worden op een integrale afweging van de uitgangspunten.
De gemeente Vijfheerenlanden heeft in haar Omgevingsvisie de ambitie gesteld om 5.000 woningen te bouwen tot 2040. Ook Vianen zal daar een bijdrage aan leveren. Het is hierbij van belang dat woningbouw niet een doel op zichzelf is, maar ook een middel om andere ambities te realiseren, zoals het versterken van waardevolle cultuurhistorische landschappen, het waarborgen van een kwalitatief voorzieningenniveau of het verbeteren van een veilig en comfortabel wandel- en fetsnetwerk. Met de huidige druk op de woningmarkt wordt ook het realisatietempo meegewogen bij de potentiële ontwikkellocaties.

De woningbouwopgave richt zich op het in balans brengen van de woningvoorraad.
Het overgrote deel van de woningvoorraad van Vianen bestaat uit eengezinswoningen. Echter, door demografsche ontwikkelingen zien we dat de vraag naar andere woontypologieën toeneemt, waaronder woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens, met name gericht op starters en senioren. Bouwen voor deze doelgroepen kan een meer gevarieerde en gebalanceerde woningvoorraad opleveren wat de stad aantrekkelijk maakt voor veel verschillende doelgroepen. Er is tevens behoefte aan de uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen in Vianen. Om ruimte te vinden voor de aanleg van een nieuwe locatie wordt hiervoor aangesloten bij de beoogde woningbouwontwikkeling.

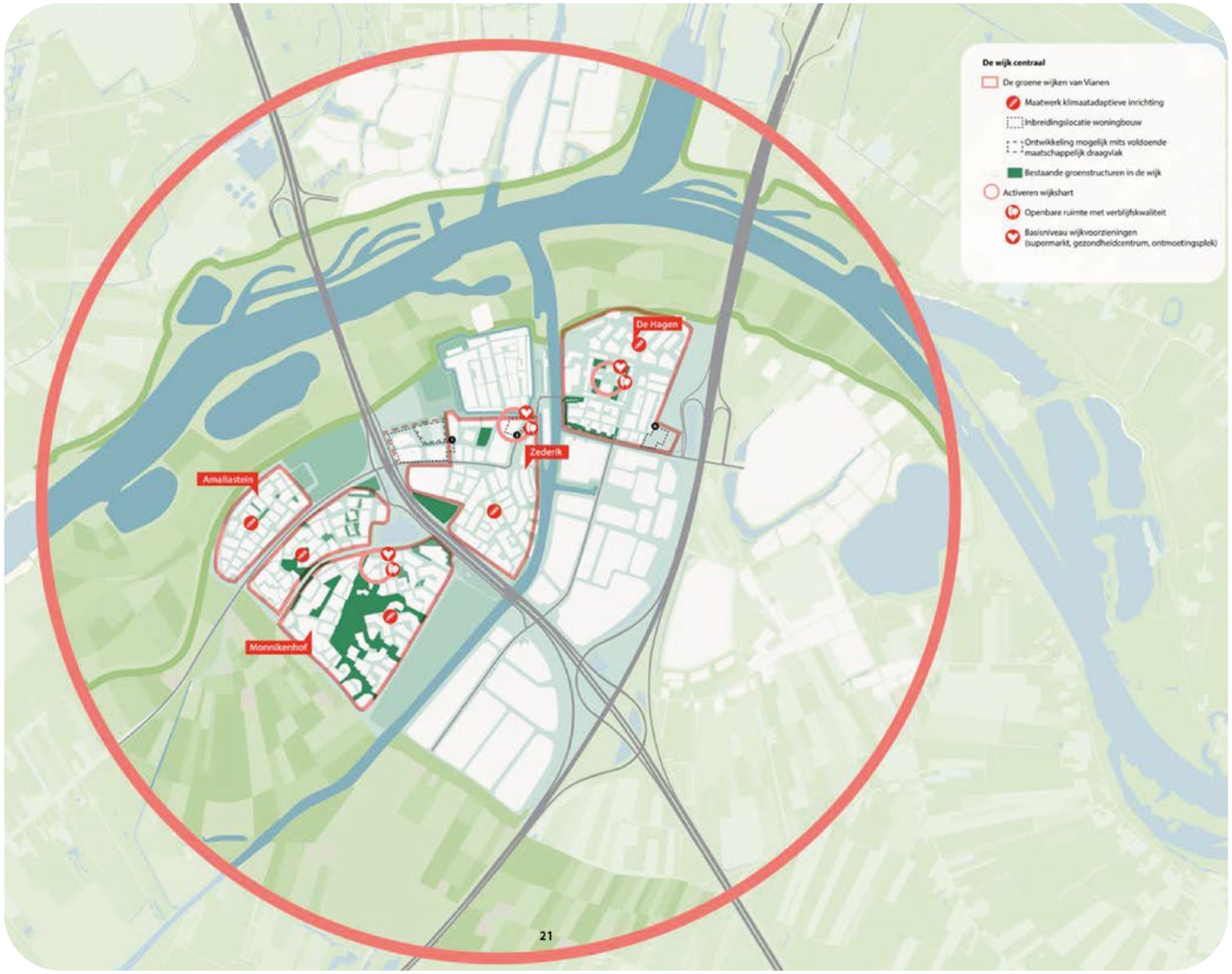
Intensiveren en beter benutten van de bestaande woningvoorraad.
De groene woonomgeving wordt beschouwd als een van de grootste kwaliteiten van Vianen. Het is van belang dat nieuwe woningbouwplannen de groene omgeving zo min mogelijk aantasten. Door slim te verdichten in het bestaand stedelijk gebied worden de landschappelijke kwaliteiten zoveel mogelijk gekoesterd. Deze verdichtingsslag kan samengaan met het beter benutten van bestaande woningvoorraad door optoppen, woningsplitsing of woning delen.

Rustig wonen in of nabij het groen



DE WIJK CENTRAAL

Wonen in Vianen betekent rustig wonen in een prettige groene omgeving. Parken, (groene) speelplekken, de school en het wijkcentrum liggen op korte afstand. Het zijn deze plekken die een belangrijke rol vervullen in het dagelijks leven van bewoners. Hier ontmoet men elkaar en de sociale cohesie is sterk. Nieuwe gebiedsontwikkelingen dienen deze bestaande sociale structuren te waarborgen en het kwaliteitsniveau van de wijkvoorzieningen op peil te houden.



De (kwalitatieve) groei van de stad draagt bij aan een gebalanceerd aanbod in woontypologieën en voorzieningen voor verschillende doelgroepen. Zo blijft de stad voor vele soorten inwoners aantrekkelijk in de toekomst. Deze opgave op stadsniveau vertaalt zich concreet in het **bouwen van meer woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens in de wijken**, waardoor meer Vianezen de mogelijkheid krijgen om wooncarrière te maken in hun eigen stad en sociale netwerken worden gekoesterd. Daarnaast dienen de basisvoorzieningen op wijkniveau op orde te zijn. Dat betekent dat **ieder wijkcentrum een adequaat voorzieningenniveau** heeft dat aansluit bij de behoeften van verschillende doelgroepen, waaronder een supermarkt, huisarts, apotheek, (basis-)school en buurt- of ontmoetingscentrum.





Nieuwbouw gericht op starters en senioren

RANDVOORWAARDEN ALGEMEEN

GEBIEDSOMSCHRIJVING

Het plangebied is gelegen langs de Jan Blankenweg, nabij de rotonde richting de Hoekenstraat en het notariskantoor. Het plangebied grenst aan de binnenstad en valt daarmee buiten het historisch centrum. De locatie ligt binnenstedelijk en hoewel er een relatie ligt met de binnenstad, maakt het daar géén onderdeel van uit. Het plangebied bestaat momenteel uit een variatie aan bebouwing. In het noorden grenst het aan woon-zorg centrum Hof van Batenstein. Centraal in het plangebied staan de grondgebonden (senioren)woningen van LEKSTEDEwonen (bekend als Complex 40-41) en in het zuiden bevindt zich het notarissenkantoor, een moskee en een reinwaterkelder die niet meer in gebruik is. Het plangebied is gelegen aan de dijk en heeft daardoor te maken met een flink hoogteverschil. De ontwikkeling van het notarissenkantoor is eerder al een opzichzelfstaand plan geweest als ontwikkeling van Den Otter Van Leeuwen Projectontwikkeling, maar wordt nu gecombineerd ontwikkeld met de woningen van LEKSTEDEwonen. Het woonzorgcomplex Hof van Batenstein en de moskee zijn geen onderdeel van de herinrichting van het gebied.

De grondgebonden woningen van LEKSTEDEwonen zijn destijds in twee fases gerealiseerd. De woningen “Complex 40” aan de westzijde (het hoger gelegen gedeelte langs de Jan Blankenweg) hebben het bouwjaar 1973 en de woningen “Complex 41” aan de oostzijde (het lager gelegen gedeelte) hebben het bouwjaar 1985. Hierdoor is het voor LEKSTEDEwonen vanuit economisch en technisch perspectief aannemelijk om de woningen gefaseerd te herontwikkelen, waarbij “Complex 40” eerder aan de beurt is.

GEBIEDSVISIE VIANEN

Deze locatie is niet opgenomen in gebiedsvisie Vianen. De locatie ligt in de nabijheid van de herontwikkeling op de Dekker-locatie. Gezamenlijk zorgen deze gebieden voor een versterking van de kanaalzone. In het opstellen van de gebiedsvisie is door middel van participatie nagedacht over de ontwikkeling van Vianen als geheel, op basis van verschillende thema’s en gebieden. De gebiedsvisie geeft stedenbouwkundige richtlijnen en aandachtspunten bij ontwikkelingen binnen Vianen. Onderstaande punten uit de gebiedsvisie zijn van toepassing:

- Bouwhoogte, massa en beeldkwaliteit moet passen bij de omgeving
- Er moet ingezet worden op versterking van groen en verbinding tussen gebieden
- Ontwikkelingen moeten passen binnen de cultuurhistorische context
- Bij verdichtingslocaties moet groen goed ingepast worden

STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

Binnen het plangebied is er weinig historische cultuur en kwaliteit aanwezig, maar de locatie ligt wel op een speciale plek in Vianen. Er liggen relaties met omliggende wijken, structuren en elementen en deze mogen niet benadeeld worden bij de herontwikkeling. De focus ligt op het optimaal verdichten van het binnenstedelijke gebied, met een zeer sterke aandacht voor behoud van ruimtelijke kwaliteit. Het gaat hierbij vooral om de kwaliteit van de buitenruimte, in combinatie met een goed woonklimaat. Om een passend plan op te stellen voor deze locatie, zijn onderstaande randvoorwaarden van toepassing. Deze zijn opgesteld op basis van de input uit de gebiedsvisie en het toepassen van ETFAL (evenwichtige toedeling van functies aan locaties).

Bebouwing

1. De nieuwe bebouwing moet aansluiten op de omgeving

- De bebouwing moet in bouwhoogte en volume passen bij de omliggende hoogbouw
- De afstand tussen de bebouwing moet zo veel mogelijk gelijk zijn aan de hoogte van de bebouwing
- De nieuwe bebouwing mag geen afbreuk doen aan de bestaande omgeving
  - Let op de schaduwwerking van nieuwbouw onderling en op de omliggende woningen
  - De positionering van de balkons mag geen afbreuk doen aan de privacy van andere woningen
  - Het uitzicht vanuit omliggende bebouwing mag niet volledig worden afgenomen
- Leg relaties en zichtlijnen met de bestaande cultuurhistorische waarden van de binnenstad en de sluis

2. De bebouwing moet samen een geheel vormen

- De bouwhoogten onderling moeten een relatie met elkaar hebben, denk bijvoorbeeld aan:
  - Trapsgewijze verhouding onderling
  - Een verschil van maximaal 2 bouwlagen tussen twee bouwblokken
- De bebouwing moet in vormgeving bij elkaar passen
  - Maak gebruik van soortgelijke materialen
  - Het toepassen van balkons en buitenruimte moet in de basis bij elke woontoren van LEKSTEDEwonen gelijk zijn
- De bebouwing mag elkaar onderling niet belemmeren
  - Let op de schaduwwerking
  - De positionering van de balkons mag geen afbreuk doen aan de privacy van andere woningen

Groen en water

1. Groen moet samen met de bebouwing de basis vormen voor het plan voor een aangenaam woon- en leefklimaat

- Verharding tot het noodzakelijke minimum beperken, ruimte gebruiken voor een groene inrichting
  - De openbare ruimte moet maximaal benut worden
  - De openbare ruimte moet functioneel groen zijn
  - Er moet ruimte zijn voor ontmoeten
- Inzetten op wandel- en beweegroutes
- Aandacht voor integrale toegankelijkheid in de openbare ruimte (ivm hoogteverschillen in het terrein)
- koppelkans met Hof van Batenstein (groene buitenruimte ontmoetingsruimte voor senioren / zorgbehoevenden)
- Zet in op waterberging
- Zet in op natuurvriendelijke oevers
  - Maak hiermee ook ruimte voor biodiversiteit
- Maak waar mogelijk gebruik van groene daken en/of gevels
- Het groen moet dynamisch en beleefbaar zijn
  - Goede inrichting met bomen, planten, struiken en bloemen
- Het plangebied (complex 40-41) moet autoluw worden ingericht

2. Het parkeerdek mag geen afbreuk doen aan de kwaliteit van het aan te leggen groen

o Ook hier moet ruimte zijn voor goed gewortelde, gezonde bomen en planten

Verkeer

1. Het gemotoriseerde verkeer moet tot het noodzakelijke minimum beperkt worden in het plangebied

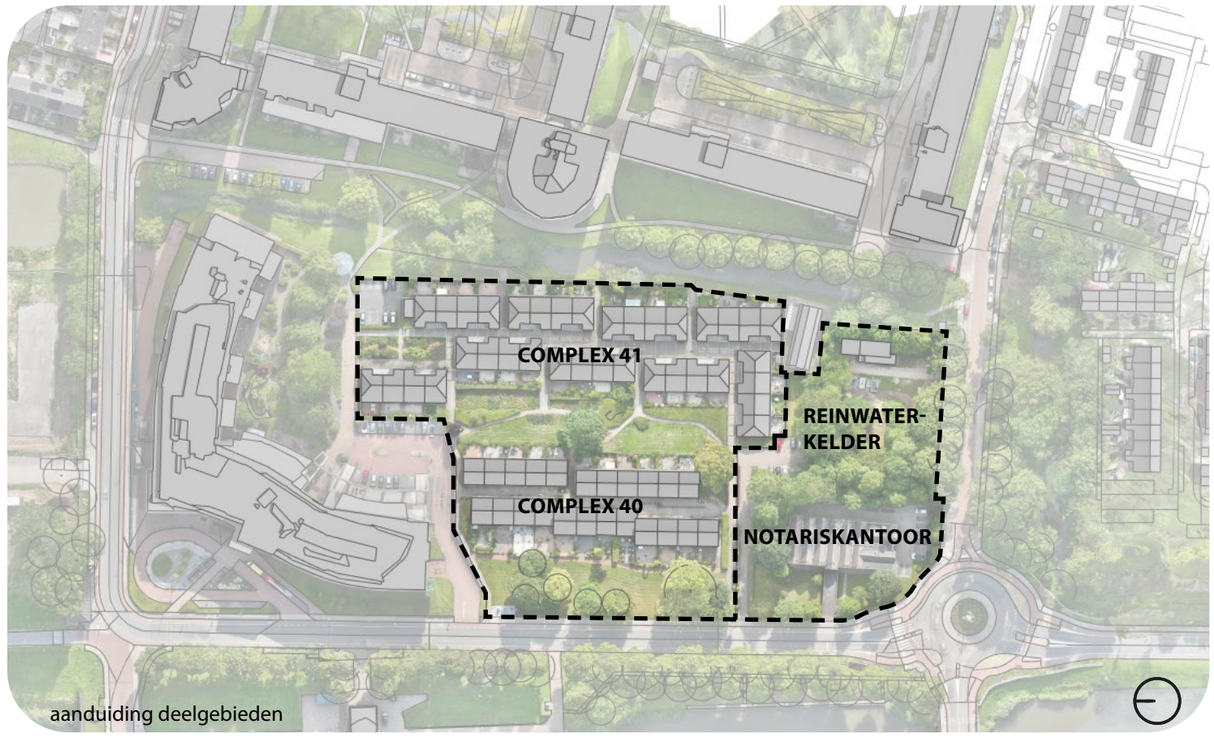
- Parkeren clusteren onder de bebouwing en openbare ruimte
- Zo min mogelijk parkeerplaatsen aanleggen in de zichtbare open ruimte
- Verharding tot het noodzakelijke minimum beperken
- Parkeervoorziening zo dicht mogelijk bij de entree van het plangebied realiseren

2. De inpassing van verkeersvoorzieningen moet conform de eisen en regels van afdeling mobiliteit

Programma

1. Het woningbouwprogramma voldoet aan de Kaders Betaalbaar Wonen

- De gebiedsontwikkeling als geheel voldoet aan juiste mix van segmenten sociaal / middelduur / duur; resp. 40/27/33%
- Per deelgebied kan de verhouding afwijken
- Voor de sociale en betaalbare koop is de doelgroepenverordening van toepassing
- Maatschappelijke en commerciële functies in de plint behoort ook tot de mogelijkheden



aanduiding deelgebieden

RANDVOORWAARDEN DEELGEBIED NOTARISKANTOOR & REINWATERKELDER

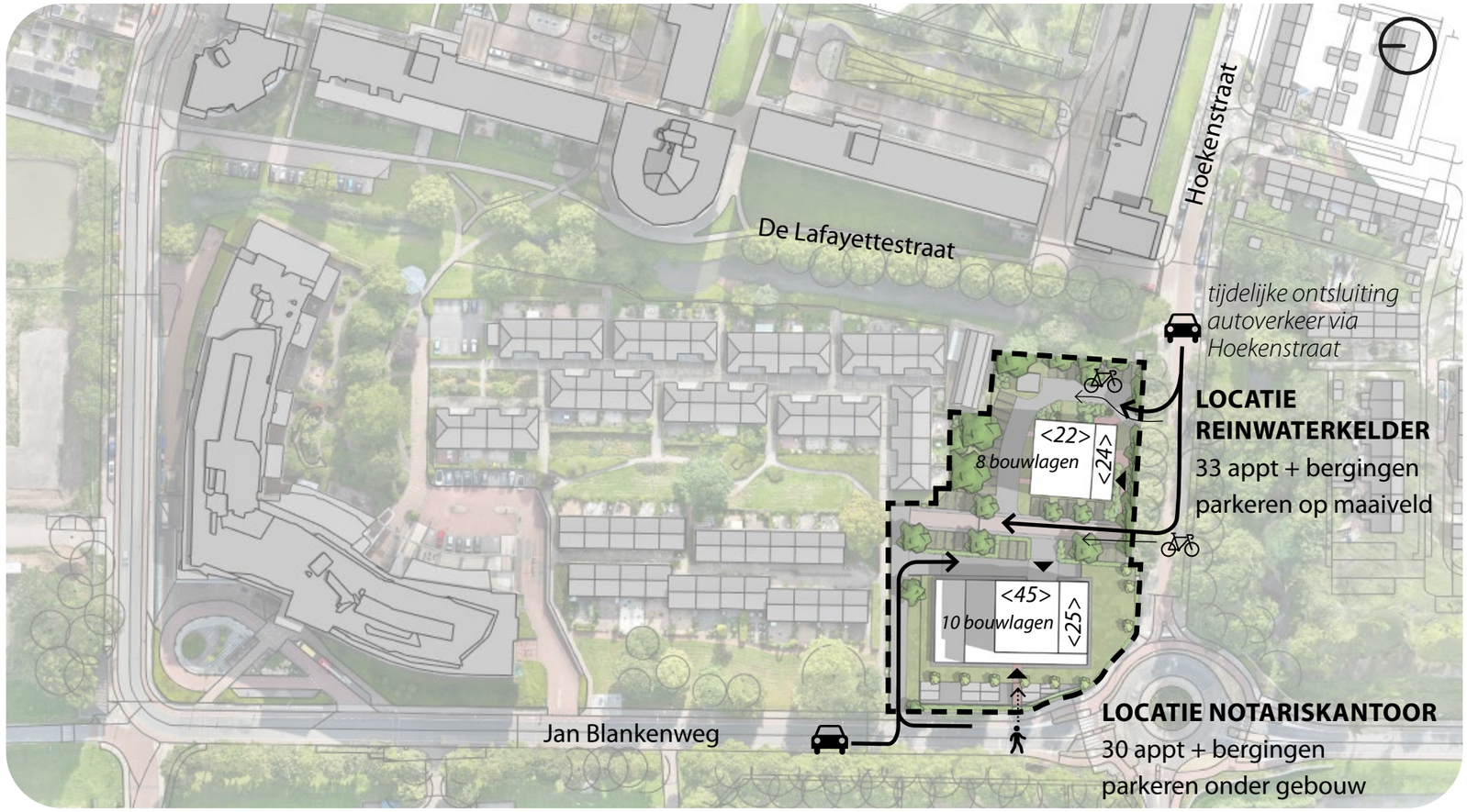
GEBIEDSOMSCHRIJVING

Het deelgebied rondom het bestaande notariskantoor en de locatie Reinwaterkelder ligt aan de zuidzijde van het plangebied en wordt begrensd door de Hoekenstraat en Jan Blankenweg. Het gebied vormt langs de Hoekenstraat een overgang tussen het centrum en grootschalige woningbouw van de wijk De Hagen.

Het notariskantoor (voorheen het waterschapskantoor) ligt op een zichtlocatie aan de rotonde en ligt met het bestaande vloerpeil in de bestaande situatie boven het straatpeil van de Jan Blankenweg. Onder het gebouw wordt geparkeerd. De reinwaterkelder uit de jaren '60 met bijbehorend pompgebouw zijn buiten gebruik geraakt. Het kavel wordt omringd door woningen, de moskee en ligt op enige afstand van omliggende bebouwing, wat het kavel geschikt maakt voor een ontwikkeling naar woningbouw.

GEBIED SPECIFIEKE RANDVOORWAARDEN

- Het éénlaagse notariskantoor wordt vervangen door een nieuw kantoor voor De Notarissen met daarbovenop appartementen. Conform de bestaande situatie dient het parkeren onder het gebouw (op het maaiveld) plaats te vinden.
- Entree's van het kantoor en appartementen zullen op maaiveld, aan de oostzijde komen te liggen. Aan de westzijde kan worden voorzien in een loopbrug vanaf de Jan Blankenweg naar het kantoor van De Notarissen. De entree van locatie Reinwaterkelder aan de zijde Hoekenstraat.
- Maximale bebouwingshoogte (excl. installaties):
  - locatie notariskantoor max. 10 bouwlagen (incl. parkeren)
  - locatie Reinwaterkelder max. 8 bouwlagen
- De parkeerbehoefte wordt op eigen kavels voorzien, conform parkeernota 2026 van de gemeente Vijfheerenlanden. De bestaande parkeerkoffer (10 pp) t.b.v. complex 40-41 blijft behouden.
- Op locatie Reinwaterkelder wordt op maaiveld geparkeerd, rondom het gebouw.
- Op locatie notariskantoor wordt op maaiveld onder het gebouw geparkeerd.







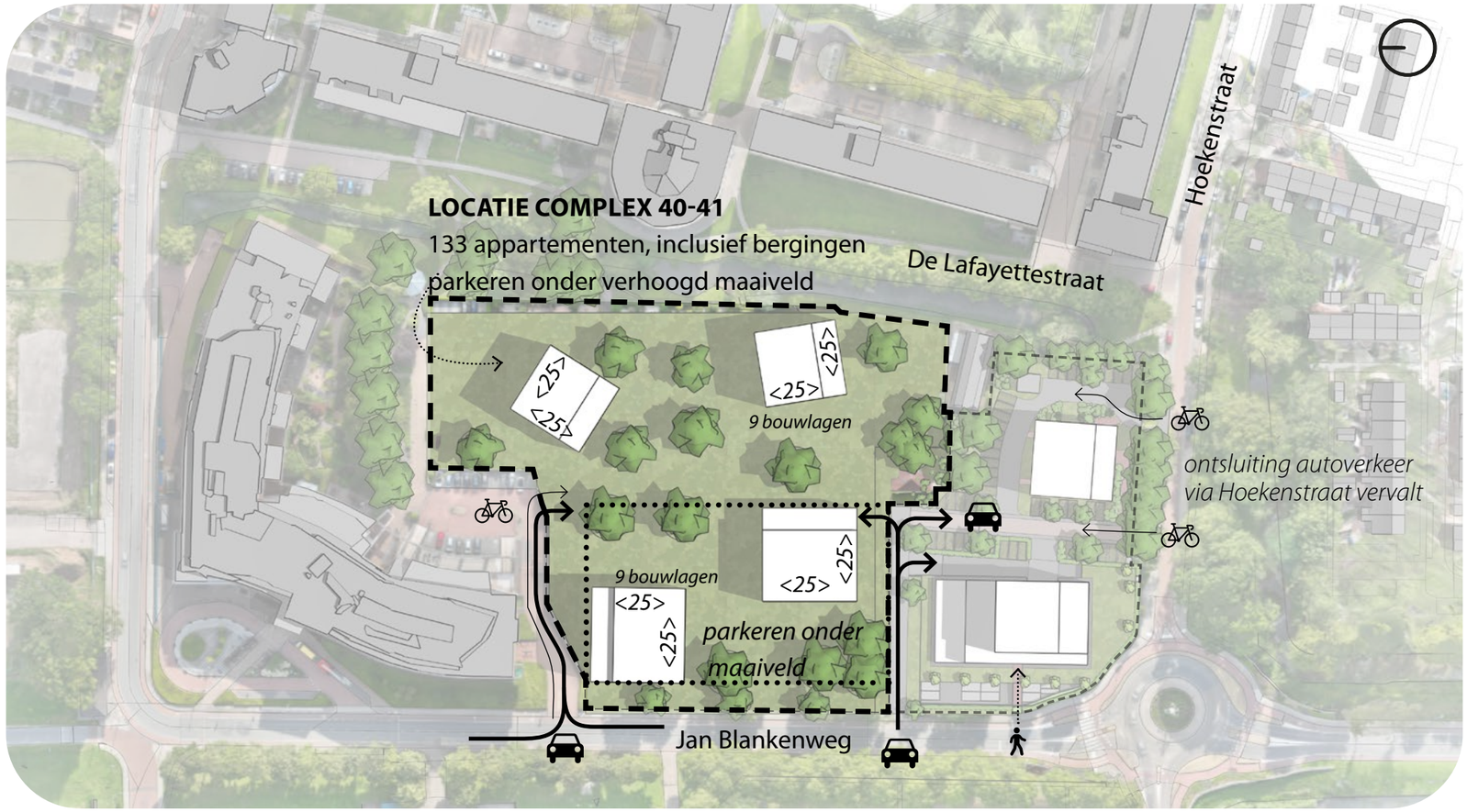
RANDVOORWAARDEN DEELGEBIED COMPLEX 40-41

GEBIEDSOMSCHRIJVING

Het deelgebied van Complex 40-41 ligt tussen de Jan Blankenweg en De Lafayettestraat. De Jan Blankenweg heeft als waterkerende functie, een verloop in de dijkhoogte van ca. 1m hoogte vanaf de Julianabrug (zuidzijde) omhoog richting de Lek (noordzijde). Ook binnen het plangebied zijn hoogteverschillen aanwezig: Complex 40 ligt ca. 2,5m hoger dan Complex 41.

GEBIED SPECIFIEKE RANDVOORWAARDEN

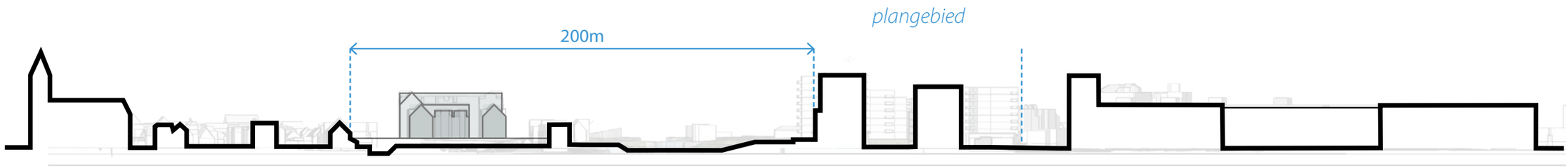
- Er is ruimte voor ca. 133 appartementen, verdeeld over een viertal bouwblokken.
- De bouwblokken worden maximaal 9 lagen hoog (excl. installaties) en hebben onderlinge samenhang door maximaal 2 lagen hoogteverschil onderling.
- De bovenste bouwlagen vormen een accent, bijvoorbeeld door afwijkende materialisatie en vormgeving, setback of getrapte opbouw. Hiervoor zijn diverse mogelijkheden.
- Positionering van de blokken zodanig dat deze geen onderlinge belemmering vormen (schaduw en uitzicht) en zichtlijnen tussen de blokken mogelijk maken.
- De openbare ruimte rondom de bouwblokken wordt groen ingericht als parkstructuur met verblijfskwaliteit en wandelpaden. De bebouwing voegt zich als "beelden" in de tuin.
- De nieuwbouw dient aansluiting te vinden op de Jan Blankenweg, bijvoorbeeld door één gemiddeld peilniveau aan te houden voor de te realiseren ondergrondse parkeervoorziening.
- Het hoogteverschil binnen het plangebied mag niet als een afscheiding worden ervaren. Het hoogteverschil moet beperkt blijven zodat een visuele continuïteit ervaren wordt en verbindingen mogelijk zijn tussen hoger en lager liggende gedeeltes.
- Parkeren wordt uit het zicht opgelost onder een groen dak, de aantallen conform parkeernota 2026 van de gemeente Vijfheerenlanden.



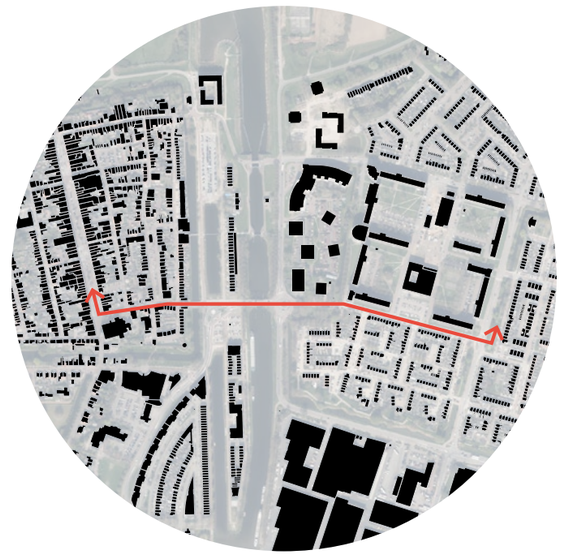




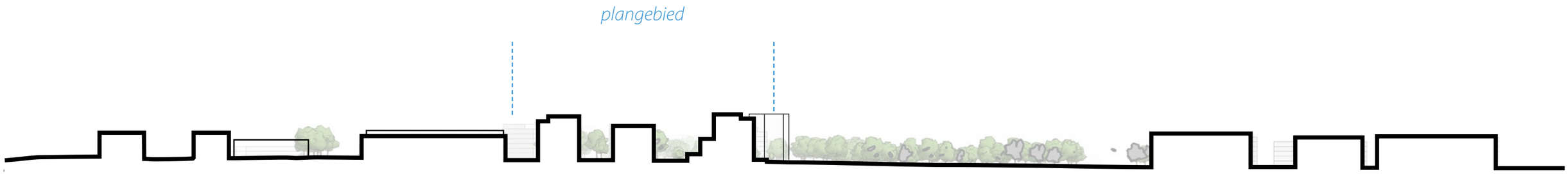
CONTEXT INPASSING IN OMGEVING



Historische kern Vianen | Sluiseiland | Kanaalzone | Grootschalige woningbouw



CONTEXT INPASSING IN OMGEVING



Hazelaarplein | Hof van Batenstein | Jan Blankenweg / kanaalzone | Werkgebied Hagenweg (gebiedsvisie)



CONTEXT GEBIEDSEIGEN KARAKTERISTIEK

Het plangebied is onderdeel van de planmatige uitbreidingswijk “De Hagen” met grootschalige woongebouwen uit de jaren ‘70. De woongebouwen hebben door de galerij-ontsluitingen een overwegend horizontaal karakter en door deze typologische opzet zijn de kopgevels overwegend gesloten. De openbare ruimte rondom deze bebouwing wordt gedomineerd door parkeerplaatsen en ontsluitingswegen. De meeste blokken hebben een gesloten plint waarin de bergingen zijn gesitueerd. Hierdoor is de aansluiting op het openbaar gebied beperkt. De materialisatie van deze gebouwen bestaat hoofdzakelijk uit gevelbeplating en grote puien met glas- of paneelvulling.

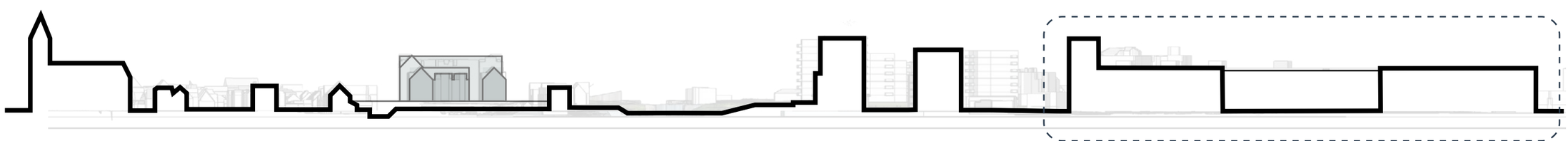










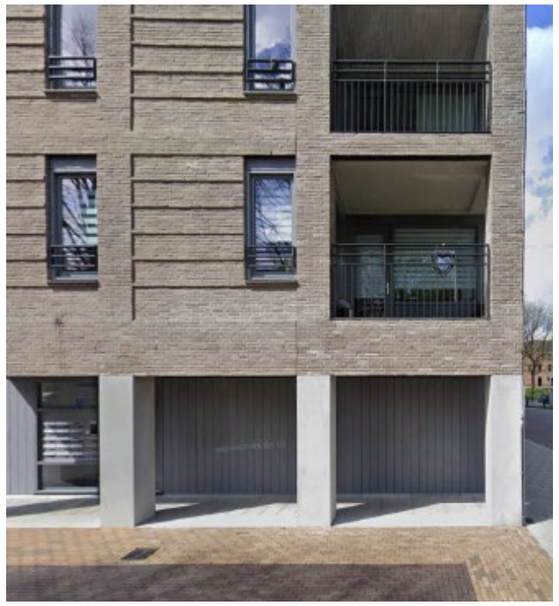


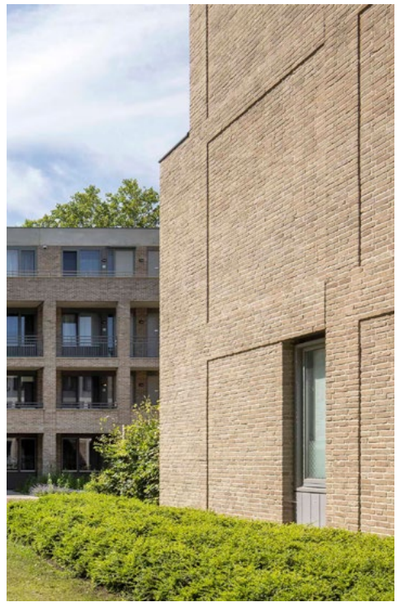
CONTEXT GEBIEDSEIGEN KARAKTERISTIEK | MODERNE TOEVOEGINGEN

De recent toegevoegde woongebouwen in de wijk zijn grotendeels opgezet in metselwerk volumes. Er zijn diverse ontsluitings typologieën toegepast wat resulteert in verschillende verschijningsvormen: horizontale galerijen of verticale torens met een interne kern. In de metselwerk gevelvlakken zijn rechthoekige structuren afleesbaar met daarbinnen een accentinvulling door afwijkend metselverband toe te passen.

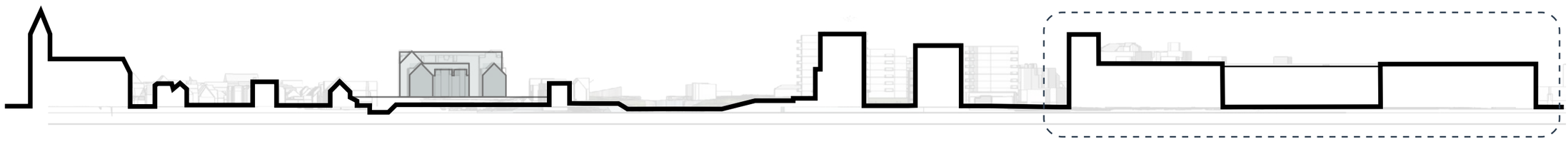










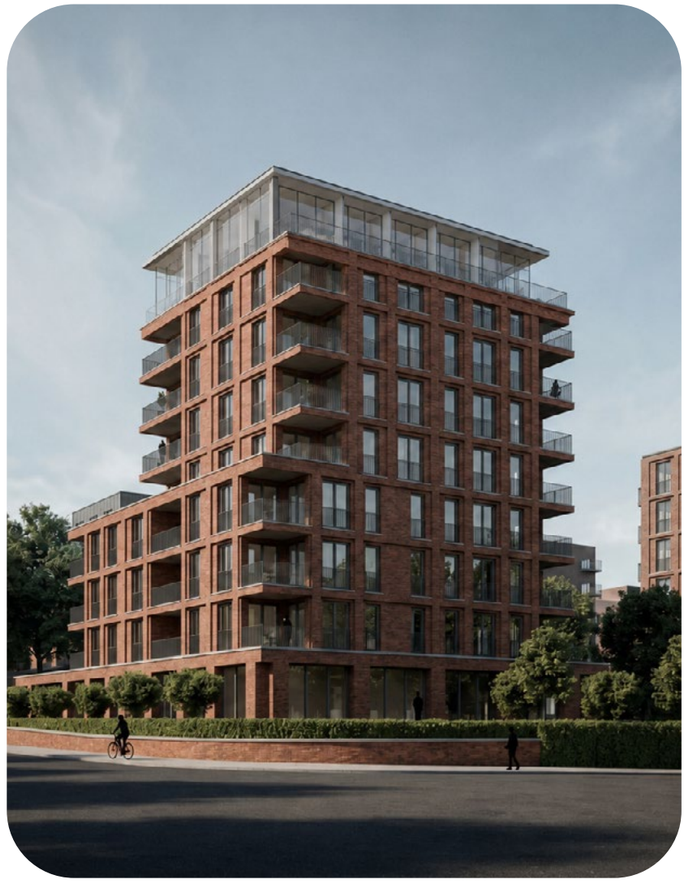


ONTWERPSTRATEGIEËN ARCHITECTUUR

De verschijningsvorm van de nieuw te realiseren volumes zal in later stadium verder worden uitgewerkt. Belangrijk is dat de architectuur zich verhoudt tot de omgeving waarin het zich voegt, namelijk tussen de grootschalige en rechtlijnige woongebouwen van woonwijk De Hagen. Aansluiting hierop kan met verschillende architeconische middelen worden bereikt. Daarbij valt te denken aan metselwerk volumes, al dan niet gecombineerd met een horizontale geleding en afwijkend vormgegeven bovenste bouwlagen.



HORIZONTALE GELEDING IN COMBINATIE MET METSELWERK



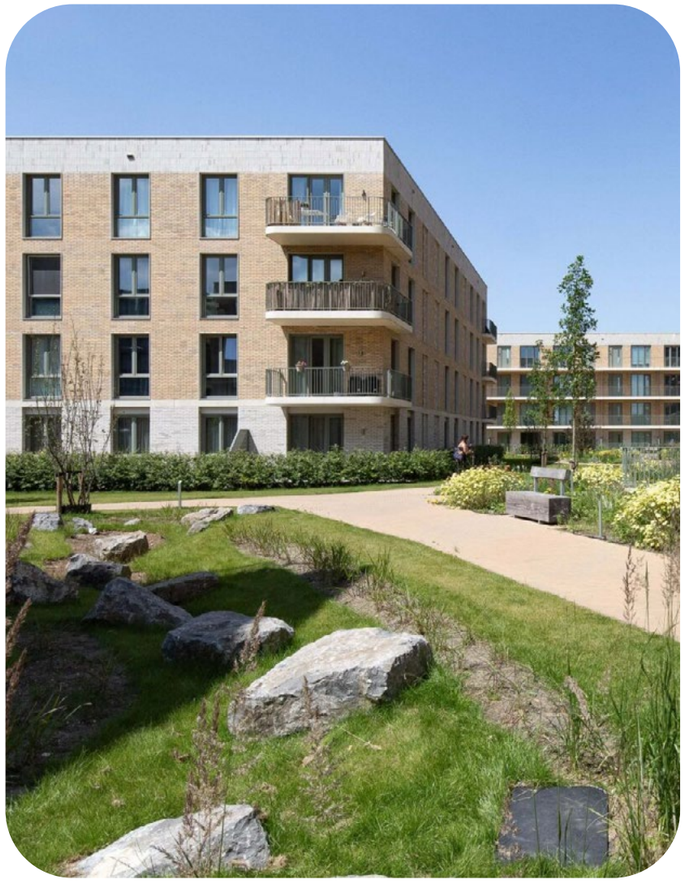
GELEDING BOUWMASSA MET SETBACK



POSITIE BALKONS VERSTERKEN GELEDING VOLUME

ONTWERPSTRATEGIEËN LANDSCHAP

De nieuwe volumes worden gepositioneerd in een parkachtig vormgegeven (semi) openbare ruimte. Omdat het autoparkeren voor deelgebied Complex 40-41 uit het zicht wordt opgelost, is er daar veel ruimte voor een groene invulling en plekken om te verblijven en ontmoeten. De ruimte rondom de bouwblokken dragen bij aan de sociale samenhang van het gebied. Het is belangrijk het hoogteverschil tussen Complex 40-41 integraal toegankelijk vorm te geven en daarbij een visuele continuïteit te bewaren.



KLIMAATADAPTIEF ONTWERP



HOOGTEVERSCHILLEN INTEGRAAL ONDERDEEL VAN ONTWERP

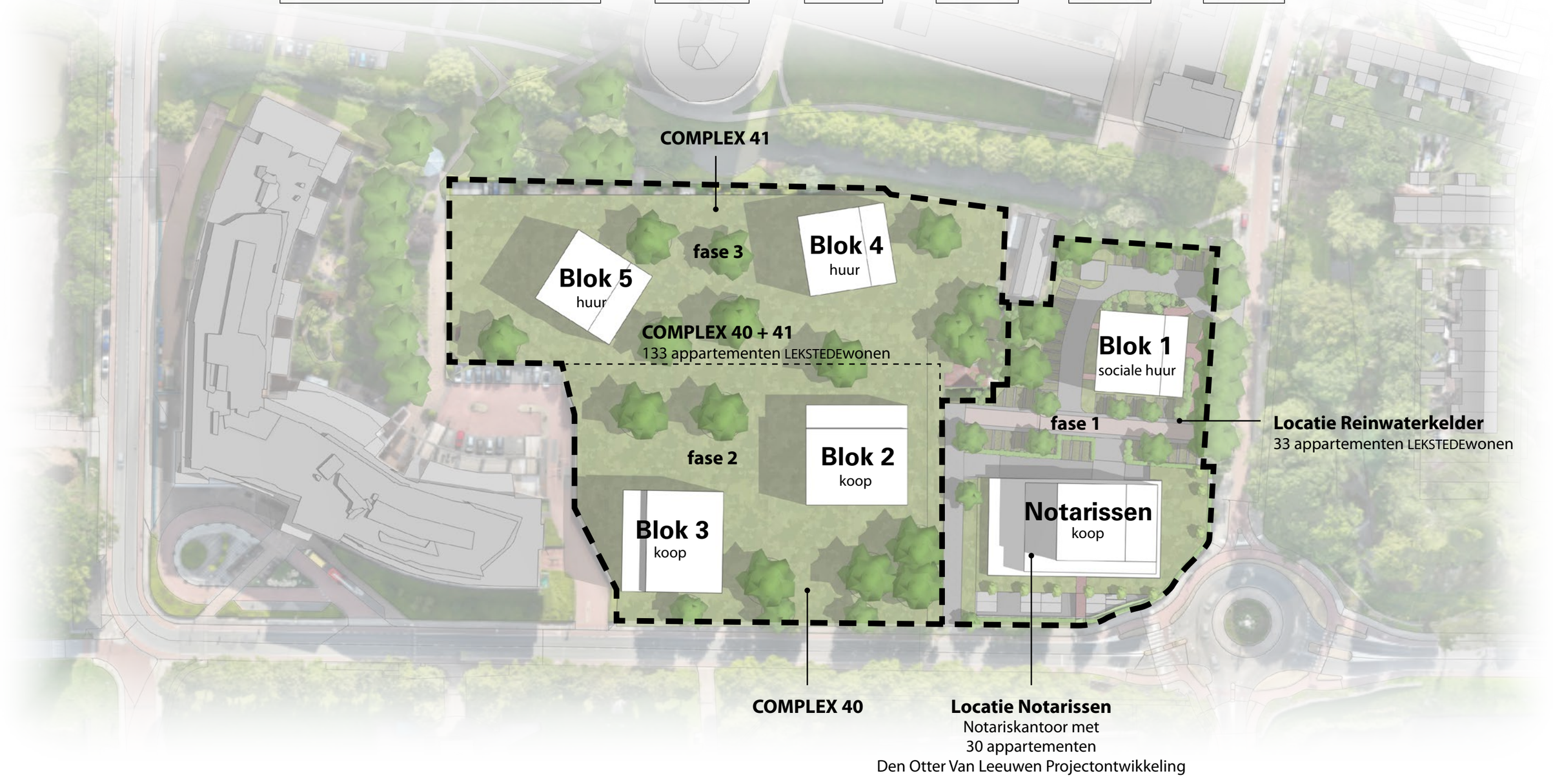


NATUURINCLUSIEF

PROGRAMMA VERDELING DOELGROEPEN

- *de bedragen zoals genoemd voor sociale huur, sociale koop, middeldure huur en betaalbare koop volgen de de wettelijke norm per jaar.*
- *het aantal appartementen voor fase 2 + 3 is ingeschat op basis van een massastudie. Exacte aantallen worden vastgesteld in uitwerking van de deelfasen, passend binnen de doelgroepenverordening*

Kaders betaalbaar wonen		Prijsgrens 2026		verdeelsleutel totale ontwikkeling c.f. kaders betaalbaar wonen	voorstel fase I (extra sociale huur)	voorstel fase II (koop)	voorstel fase III (huur)	Totaal fase I + II + III
Sociale huur		€ 932,00	30%	58	33		33	66
Sociale koop		€ 320.000,00	10%	20		12		12
Middeldure huur		€ 1.228,00	27%	53			34	
Betaalbare koop		€ 420.000,00			9	10		53
Duur (koop)	>	€ 420.000,00	33%	65	21	44	0	65
			100%	**196**	**63**	**66**	**67**	**196**



WONINGBOUW JAN BLANKENWEG

VIANEN