RAADSINFORMATIEBRIEF

3 juni 2021

Voortgang planontwikkeling Spoorzone

Er komt voor het project Spoorzone geen afzonderlijk raadsvoorstel. De plannen voor de Spoorzone passen binnen de contouren van het Bestemmingsplan Pilot Binnenstad Schoonhoven. In dit bestemmingsplan is de Spoorzone, net als het DIKA terrein en het Doelenplein, aangemerkt als een transformatiegebied. Voor deze gebieden zijn randvoorwaarden opgesteld, die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Pilot Binnenstad staat geagendeerd voor de raadsvergadering van 14 juli 2021. Als uw raad het bestemmingsplan vaststelt, is ons college bevoegd om binnen de gestelde voorwaarden medewerking te verlenen aan dit plan. Wij houden u op de hoogte van de voortgang en komen in het najaar 2021 bij u terug over de samenwerkingsovereenkomst en de financiële consequenties van dit project.

Intentieovereenkomst

Op 23 april 2021 tekenden de gemeente Krimpenerwaard en ontwikkelaar en bouwer Van Wijnen de intentieovereenkomst Spoorzone. Met deze overeenkomst spreken beide partijen uit om circa 120 tot 130 wooneenheden te bouwen en een vervolgonderzoek te starten naar de mogelijkheden om het dienstencentrum om te bouwen naar bibliotheek.

Het projectgebied

Op deze luchtfoto van het gebied zijn de contouren van de historische stad met het groen goed zichtbaar. Bij het ontwerpen van het gebied hebben Van Wijnen en de gemeente deze contouren aangehouden en rekening gehouden met de bestaande bebouwing, de spoorlijn die er vroeger heeft gelopen, de doorzichten en de vrije ruimte langs de Spoorsingel. Het Stationsgebied blijft het icoon in het midden van het gebied.



Recente mijlpalen

De laatste negen maanden zijn er veel stappen gezet. We hebben omwonenden en uw raad met iedere mijlpaal meegenomen. Tijdens de avonden, hebben we positieve en kritische reacties ontvangen.



Participatietraject

Op 3 september 2020 hebben wij gezamenlijk met Van Wijnen Projectontwikkeling West B.V een fysiek inspraakmoment gehad met de omwonenden in twee sessies van max 30 personen. Tijdens deze sessies is aan de bewoners het ontwerp met 10 tweekappers gepresenteerd en hebben omwonenden kunnen reageren. De opmerkingen die zijn binnengekomen zijn inmiddels in het plan verwerkt. Zo is in het nieuwe ontwerp groen gecreëerd aan de westzijde van de bebouwing om het appartementen complex ‘Waterhof’ af te schermen. Ook zijn de randvoorwaarden samen met omwonenden opgesteld, zoals aantal woningen, maximale bouwhoogte, type bouw, etc. Vanuit het participatietraject zijn er twee ontwerpen ontstaan: een ontwerp met 10 tweekappers en een ontwerp met 15 stadswoningen. Deze laatste variant is ingegeven door de Historische Vereniging Schoonhoven. Het participatietraject is nog niet afgerond en gaat gedurende de ontwerpfase door.

Keuze tussen twee ontwerpen

De participatie heeft twee hele goede plannen opgeleverd. We gaan nu onderzoeken wat het voor huisvesting betekent en wat de planologische en financiële consequenties zijn van beide ontwerpen. We leggen deze twee ontwerpen nog een keer voor aan omwonenden en halen argumenten op. Met alle informatie stellen we een advies op en leggen deze ter besluitvorming voor aan het college.

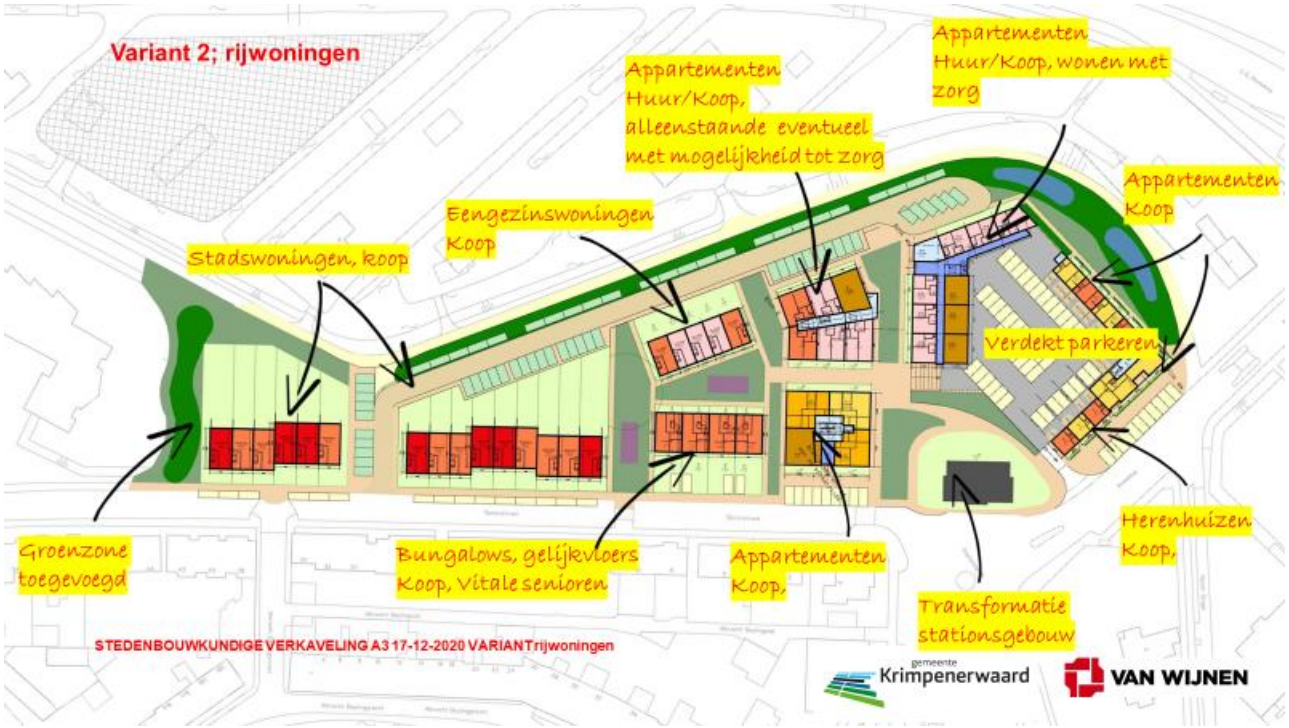
Ontwerp 10 twee-onder-een-kapwoningen



Ontwerp 10 twee-onder-een-kapwoningen in vogelvlucht



Ontwerp 15 stadswoningen



Ontwerp 15 stadswoningen in vogelvlucht vanuit het zuidwesten



Beoogde woningaantallen

BEOOGDE WONINGAANTALLEN

3 herenhuizen, koop
4 appartementen portiek ontsluiting, koop
4 maisonnettes of 4 galerij appartementen en 4 studio's voor starters, koop
8 appartementen galerij, koop
2 topappartementen of 4 topappartementen galerij, koop

40 zorgeenheden + gezamenlijke woonkamer, koop en/of huur

17 kleinere appartementen, koop/huur voor alleenstaande eventueel met mogelijkheid tot zorg

11 grotere appartementen, koop

5 rijwoningen, koop voor jonge gezinnen
4 bungalows gelijkvloers, koop voor vitale ouderen
10 2-onder-1-kapwoningen of 15 stadswoningen, koop voor doorstromers

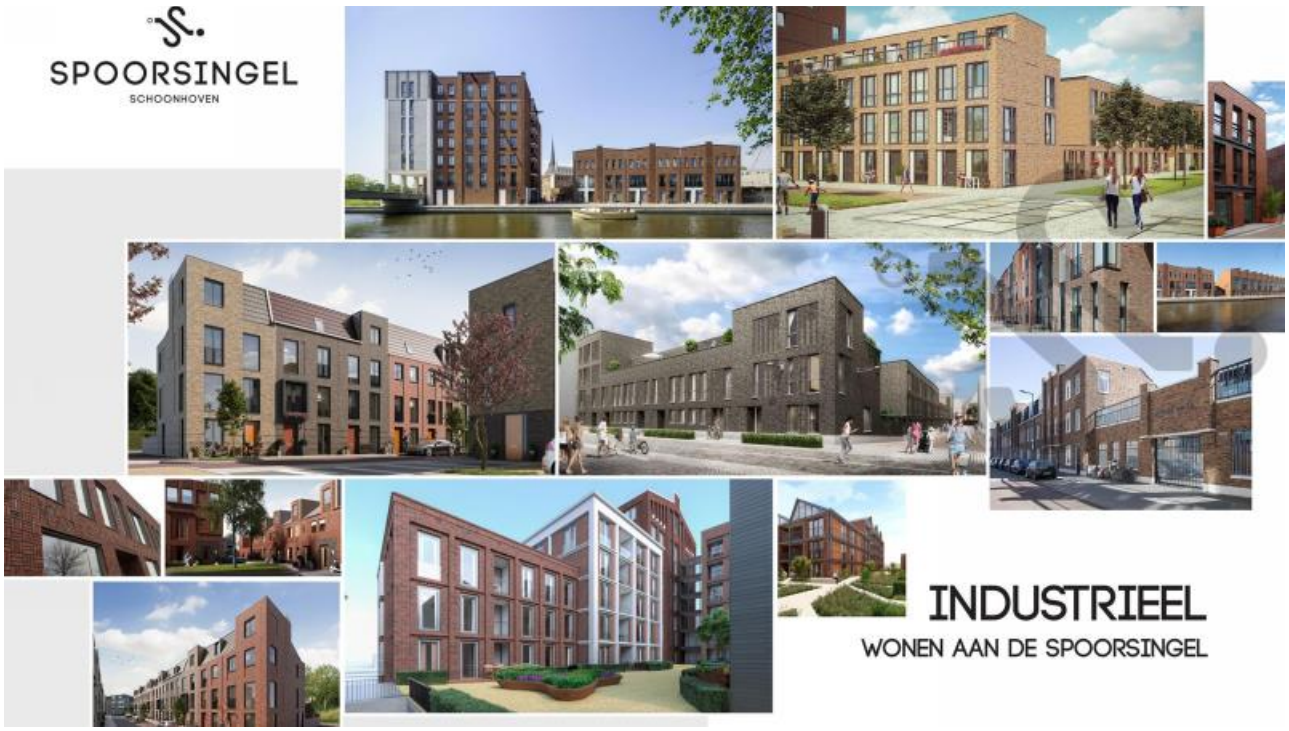
Totaal dus circa 108 tot 120 woningen

gemeente Krimpenerwaard VAN WIJNEN

Beoogde bouwstijlen; klassiek en industrieel

De bewoners hebben op 3 september met stickers aangegeven welke bouwstijl hun voorkeur genoot. De reacties op de bouwstijl waren positief. We zijn uitgekomen op een mix van een klassieke en industriële bouwstijl.





VERVOLGSTAPPEN 2021

Spoorzone

❑ Exploitatie opstellen o.b.v. 2 varianten ▪ Diverse onderzoeken (bodem, asbest, bomen, etc., etc.) ▪ Aanvullende onderzoeken i.r.t. bestemming (Flora&Fauna, archeologie, etc, etc) ▪ Wensen en ambities inrichting openbaar gebied binnen plan vaststellen ▪ Wensen en ambities inrichting openbaar gebied Spoorstraat, Stationsplein en Pleinweg vaststellen ▪ Faseringsplan vaststellen ▪ Initiëren overleggen met KPN en Shere masten ter verkrijging ▪ Overeenstemming functie Stationsgebouw?	**Q2**	**2021**
❑ Overeenstemming – anterieure overeenkomst ▪ Programma ▪ Fasering ▪ Kosten en opbrengsten ▪ Taken en verantwoordelijkheden	**Q2/Q3**	**2021**
❑ Vastellen bestemmingsplan	1 juni	**2021**
❑ Sluiten koop- en realisatieovereenkomst	**Q3**	**2021**
❑ Omgevingsvergunning	**Q4**	**2021**
❑ Verkoop F1	**Q4**	**2021**
❑ Sloop en archeologie i.r.t. huidige gebruikers (F1 faseringsplan)	**Q2**	**2022**
❑ Start bouw F1	**Q2**	**2022**

gemeente Krimpenerwaard VAN WIJNEN

Renovatie & Transformatie Spoorstraat 1
Creëren van kansen en ontmoeten op een karakteristieke plek in Schoonhoven

Het voormalige stationsgebouw is eigendom van Van Wijnen Projectontwikkeling West B.V.. Het is de bedoeling om het karakteristieke gebouw te behouden en te transformeren naar een plek van ontmoeting voor de toekomstige bewoners maar ook voor mensen uit de buurt.

Invulling stationsgebouw

Het stationsgebouw krijgt een bijzondere invulling. Van Wijnen zoekt hiervoor partijen die samen deze locatie naar een hoger niveau willen tillen. De exacte invulling van deze locatie is nog niet bekend. Gedacht wordt aan daghoreca, verhuur van flexibele kantoorruimte of horeca met een sociaal maatschappelijk karakter. In de volgende sheet worden de verschillende ideeën opgesomd met de daarbij behorende ruimtelijke invulling. Van Wijnen wil graag samen met omwonenden en mensen uit de buurt hier verder over nadenken.

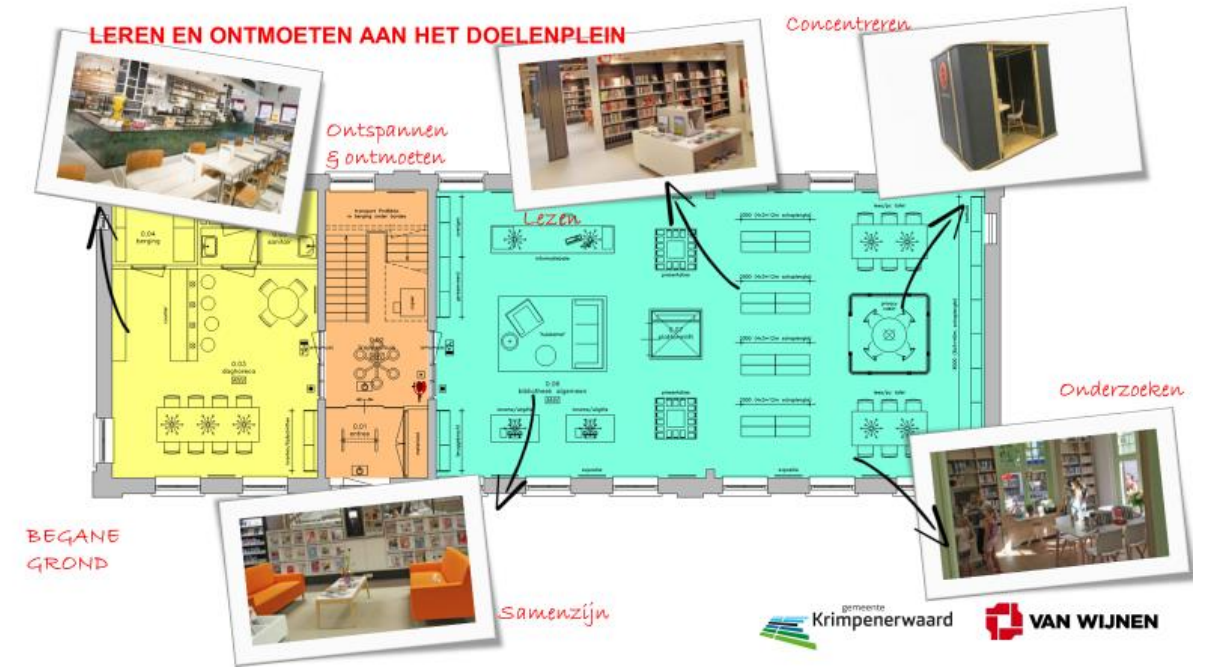


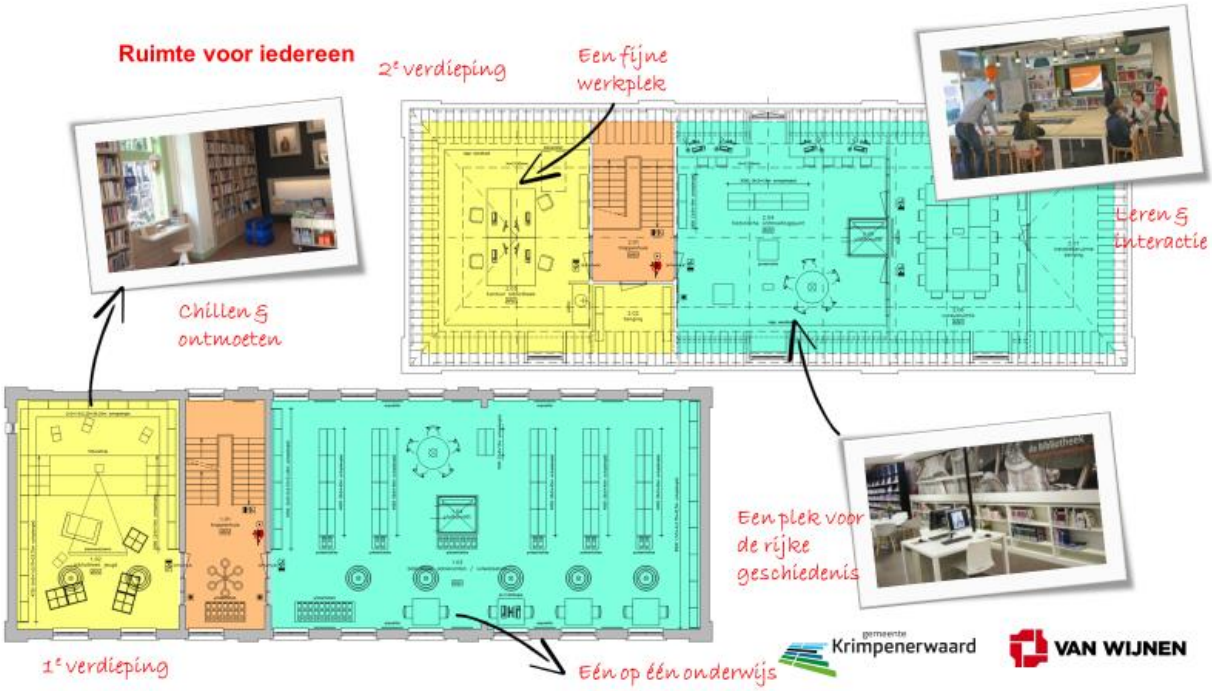
Impressie van het stationsgebouw na transformatie



Renovatie & Transformatie Doelenplein 12 (vm dienstencentrum)
Ontwikkeling en ontmoeten op een karakteristieke plek in Schoonhoven

Van Wijnen heeft een Programma van Eisen ontvangen van de bibliotheek. Dat hebben ze vertaald naar een indeling en inrichting. Onderstaande dia's tonen een mogelijke inrichting van een moderne bibliotheek in het voormalige Dienstencentrum aan het Doelenplein. Het pand kent in totaal drie verdiepingen. Op dit moment vindt er een ruimtelijke en financiële verkenning plaats. De bibliotheek is enthousiast over het ontwerp en de locatie.


LEREN EN ONTMOETEN AAN HET DOELENPLEIN
Concentreren
Ontspannen & ontmoeten
Lezen
Onderzoeken
BEGANE GROND
Samenzijn
gemeente Krimpenerwaard
VAN WIJNEN


Ruimte voor iedereen
2e verdieping
Een fijne werkplek
Leren & interactie
Chillen & ontmoeten
Een plek voor de rijke geschiedenis
1e verdieping
Eén op één onderwijs
gemeente Krimpenerwaard
VAN WIJNEN

Vervolgstappen voor een transformatie van het Dienstencentrum.

VERVOLGSTAPPEN 2021

Dienstencentrum

❑ Onderzoeken i.r.t. ambitieniveau en kosten/budget		
▪ PvE gemeente en bibliotheek i.r.t. budget	Q2	2021
▪ Bouwkundige opname tbv uitgangspunten	Q2	2021
▪ Constructieve uitgangspunten vaststellen	Q2	2021
▪ Uitwerking VO naar DO (architectuur)	Q2	2021
▪ Installaties i.r.t. duurzaamheid en budget	Q2	2021
❑ Vaststellen kosten	Q3	2021
❑ Overeenstemming	Q3/Q4	2021
▪ PvE, tekeningen en berekeningen		
▪ Kosten		
▪ Taken en verantwoordelijkheden		
❑ Sluiten ontwikkelings- en realisatieovereenkomst	Q4	2021
❑ Omgevingsvergunning	Q4	2021
❑ Start bouw	Q1	2022
❑ Verhuizing bibliotheek naar Doelenplein	Q2	2023
❑ Bibliotheek locatie Spoorstraat beschikbaar voor herontwikkeling	Q2	2023

gemeente Krimpenerwaard VAN WIJNEN

Resumé Spoorzone & Dienstencentrum

De nieuwbouwwijk Spoorzone is een prachtig plan en een aanwinst voor Schoonhoven. Er komt een duurzame woonbuurt, met een grote diversiteit aan woningen. Voor jong en oud, voor ieder wat wils. Het mooie aan dit plan is ook dat het oorspronkelijke spoorwegstation behouden blijft. Daardoor gaat het karakter en de geschiedenis van de buurt niet verloren. Van Wijnen onderzoekt samen met de bibliotheek de mogelijkheid om het voormalig dienstencentrum aan het Doelenplein 12, in te richten als bibliotheek. Door de huidige bibliotheek te verplaatsen naar het dienstencentrum, ontstaat er op de locatie ruimte voor woningbouw op de huidige locatie van de bibliotheek.