

RAADSVRAAG

Nr: SV25-027

Datum: 31 maart 2025

Vraag art. 38

Indiener: Ad Struijs, Pro Krimpenerwaard

Onderwerp: Project Nijverij - Schoonhoven

Toelichting en doel van de vragen:

Op last van de Gemeente Krimpenerwaard (burger participatie) zijn de bewoners van De Montignylaan over het project Nijverij uitvoerig geïnformeerd over de te bouwen appartementen. De presentatie werd verzorgd door de architect de heer Slangen en door een medewerker van het team Nijverij.

Uitgangspunten:

- appartement evenwijdig met de Lekdijk vier bouwlagen met daarboven op een penthouse;
- appartement evenwijdig met de Provinciale weg drie bouwlagen met daar bovenop een penthouse;
- appartement haaks op de Provinciale weg drie bouwlagen met daar bovenop een penthouse.

De verkoopbrochure van het project Nijverij bevestigt een en ander

Momenteel zijn de drie appartementen bijna op hoogte.

Het appartementsgebouw dat haaks op de provinciale weg thans is gerealiseerd wijkt ernstig af t.w. in plaats van drie bouwlagen met daarboven op een penthouse is het appartement uitgevoerd met vier bouwlagen.

Zowel de toezegging van de architect alsmede van een medewerker van het team Nijverij blijkt een en ander niet in overeenstemming met de toezegging.

Ik verwijs u naar het appartement evenwijdig aan de Provinciale weg. Overeenkomstig dit appartementsgebouw zou ook het genoemde appartementsgebouw haaks op de Provinciale weg worden uitgevoerd

Er is driemaal telefonisch contact geweest met de gemeente Krimpenerwaard en de bewoners Montignylaan zouden teruggebeld worden. Na 7 weken nog niet teruggebeld.

Vragen:

1. Is er afgeweken van de gepresenteerde plannen tijdens de burgerparticipatie en de brochure?

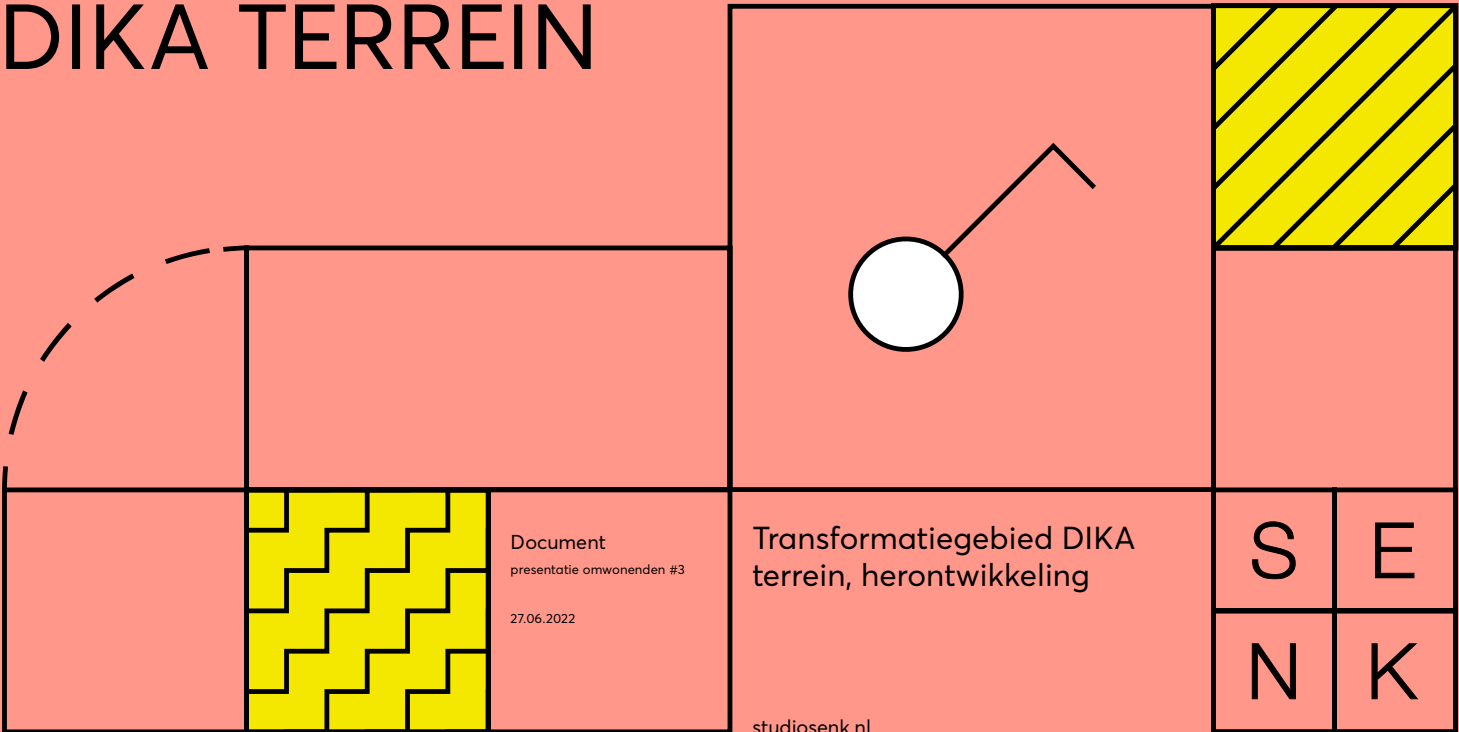
Antwoord college:

Nee, de bouw verloopt volgens plan zoals gepresenteerd tijdens de burgerparticipatie, tijdens de besluitvorming in de raad en in de verkoopbrochure. Er is altijd sprake geweest van gebouwen van 4, 5 en 6 verdiepingen. Wel is er destijds d.m.v. een studie gekeken naar de beste positionering van de gebouwen, zowel qua oriëntering (haaks of evenwijdig aan N207) als hoogte (welke hoogte is het best passend op welke plaats). Dit is in de burgerparticipatie besproken (zie bijgaand verslag van 25-4-2022). Het definitieve plan is gepresenteerd tijdens een avond op 27-6-2022 (zie bijgaand de gehouden presentatie van deze avond).

2. Zo ja, waarom is ervan afgeweken?

ir. J. Beenakker

DIKA TERREIN





DIKA TERREIN

SINDS voorgaande
bijeenkomst

01

Eerste presentatie met
schetsontwerp gebouw en
landschap gegeven aan
Commisie Ruimtelijke Kwaliteit.

Zeer positief ontvangen. Aandachtspunt
in aansluiting dek op landschap

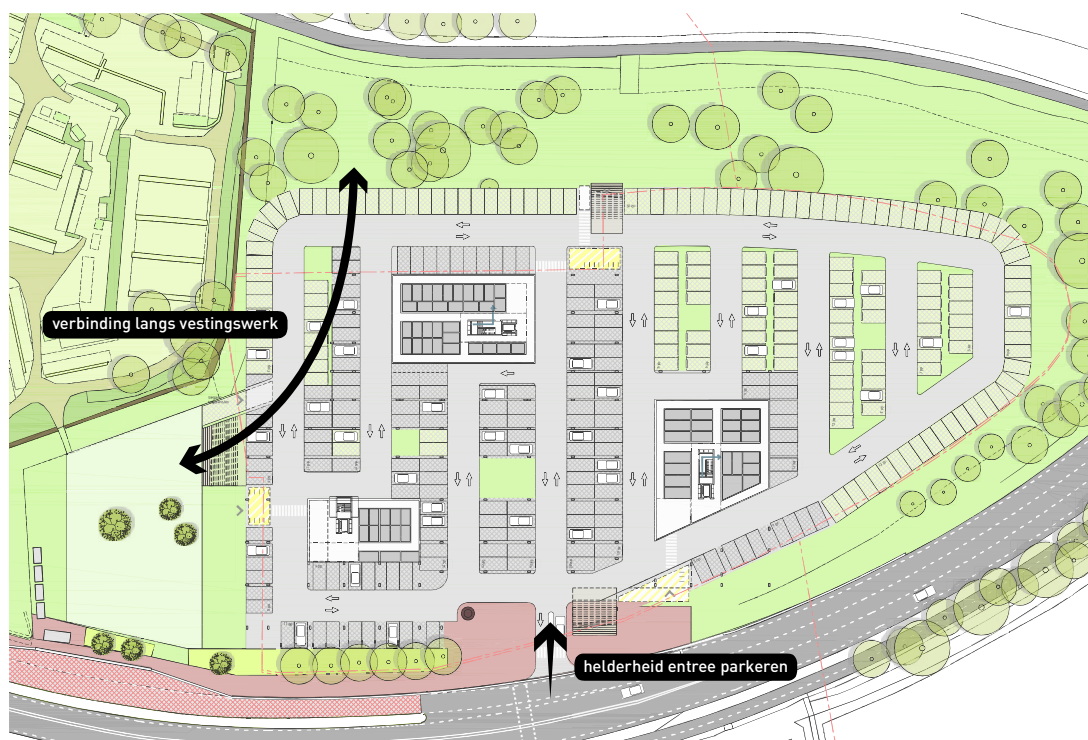
In samenwerking met Felixx
flinke slag gegeven aan ontwerp
van het landschap.

Herijking van de projectplanning.

Eerste overleggen met technisch adviseurs
voor de verdere uitwerking.

SITUATIE voor-
gaande
bijeenkomst.

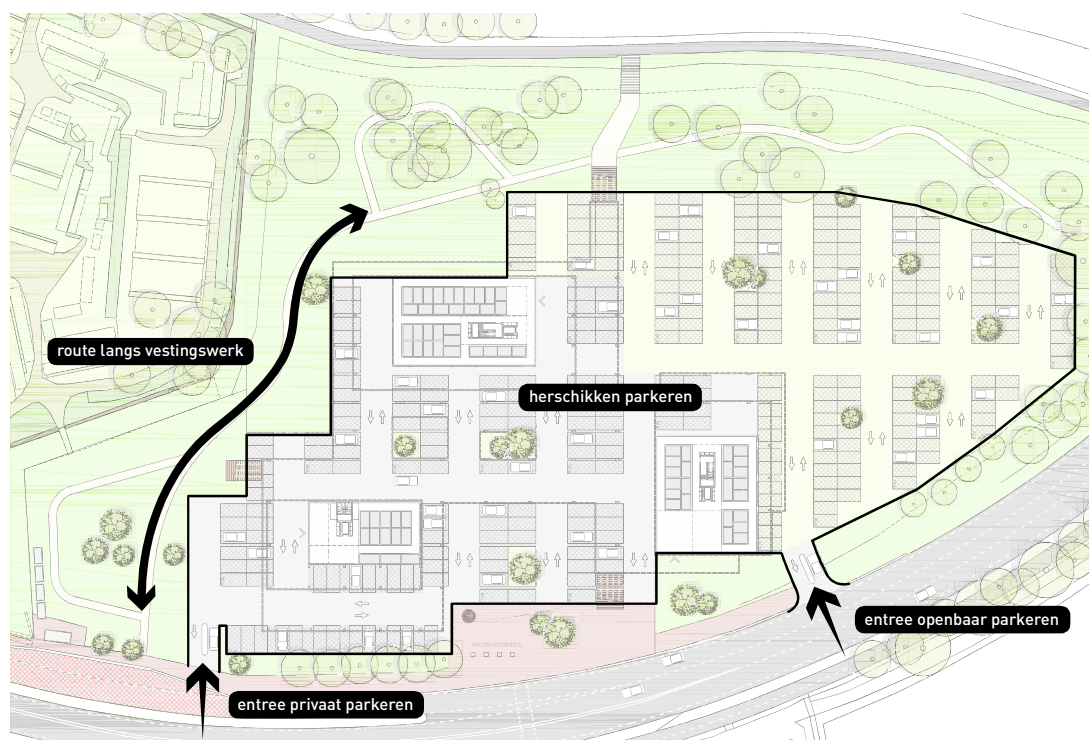
02



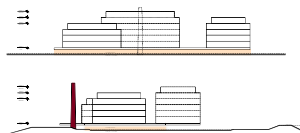
WIJZIGINGEN in plan

- Vanuit plannen Felixx meer ruimte vrijmaken voor zone langs vestingswerken. Daarvoor parkeren herschikken
- Heldere entree's voor openbaar en privaat parkeren.
- Aansluiting en ontwerp dek op maaiveld.

03



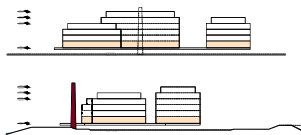
LAAG 00 entree en parkeren



04



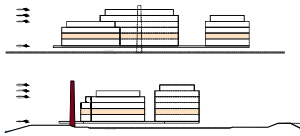
LAAG 01 plint op dek



05



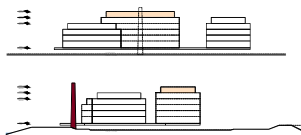
LAAG 02-05 woningen



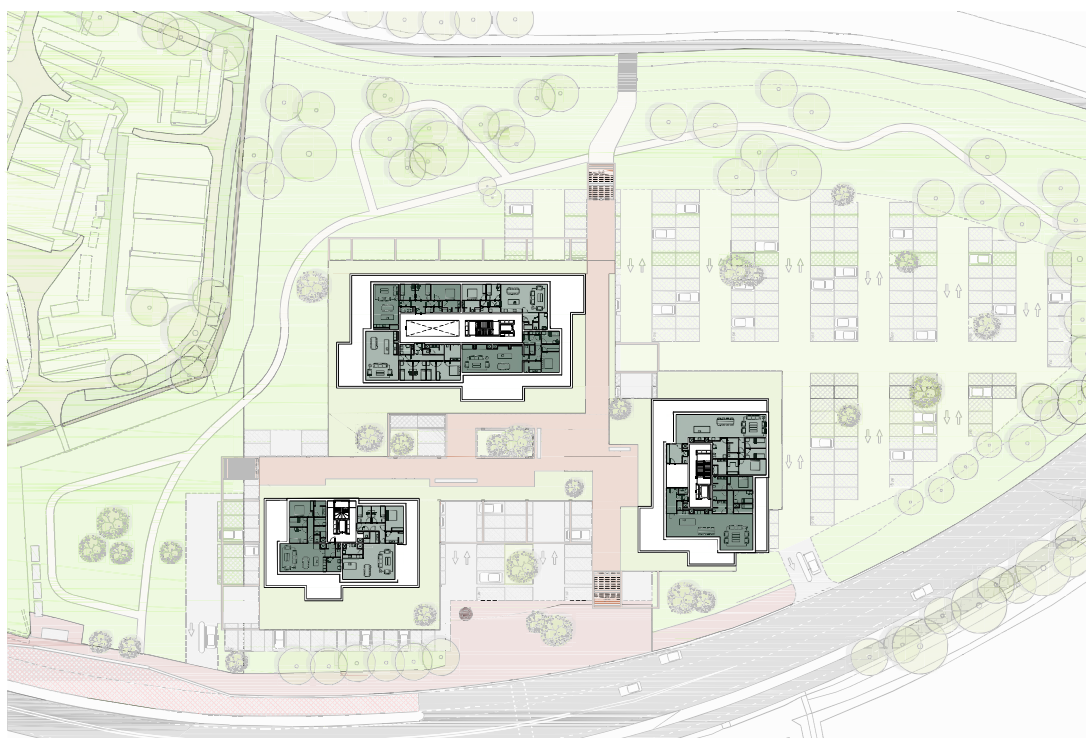
06



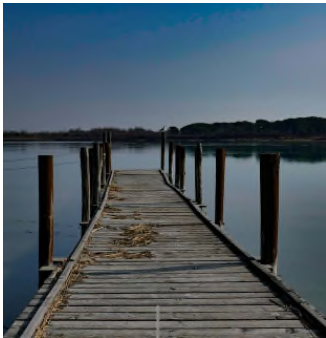
LAAG 04 - 06 penthouses



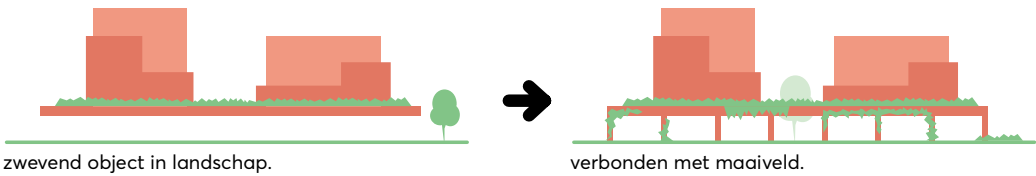
07

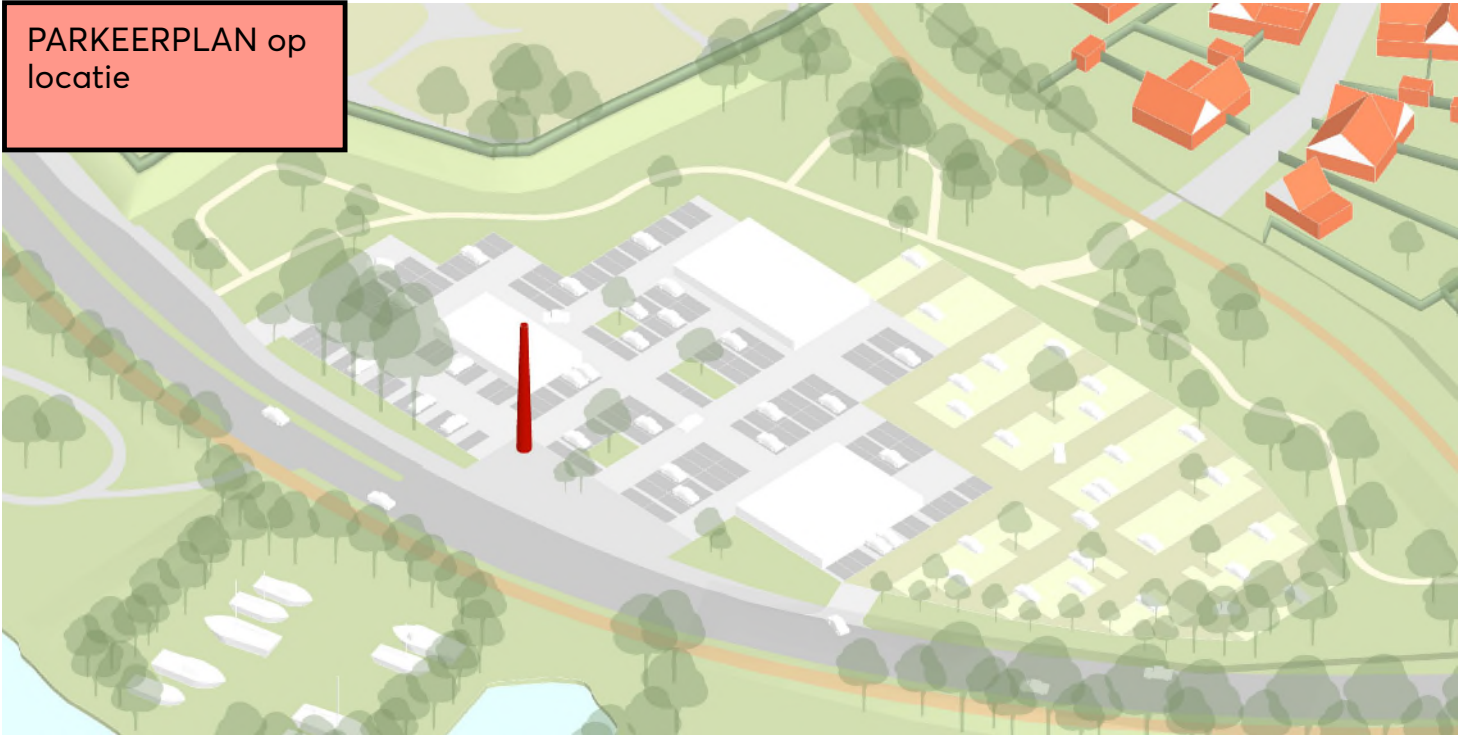


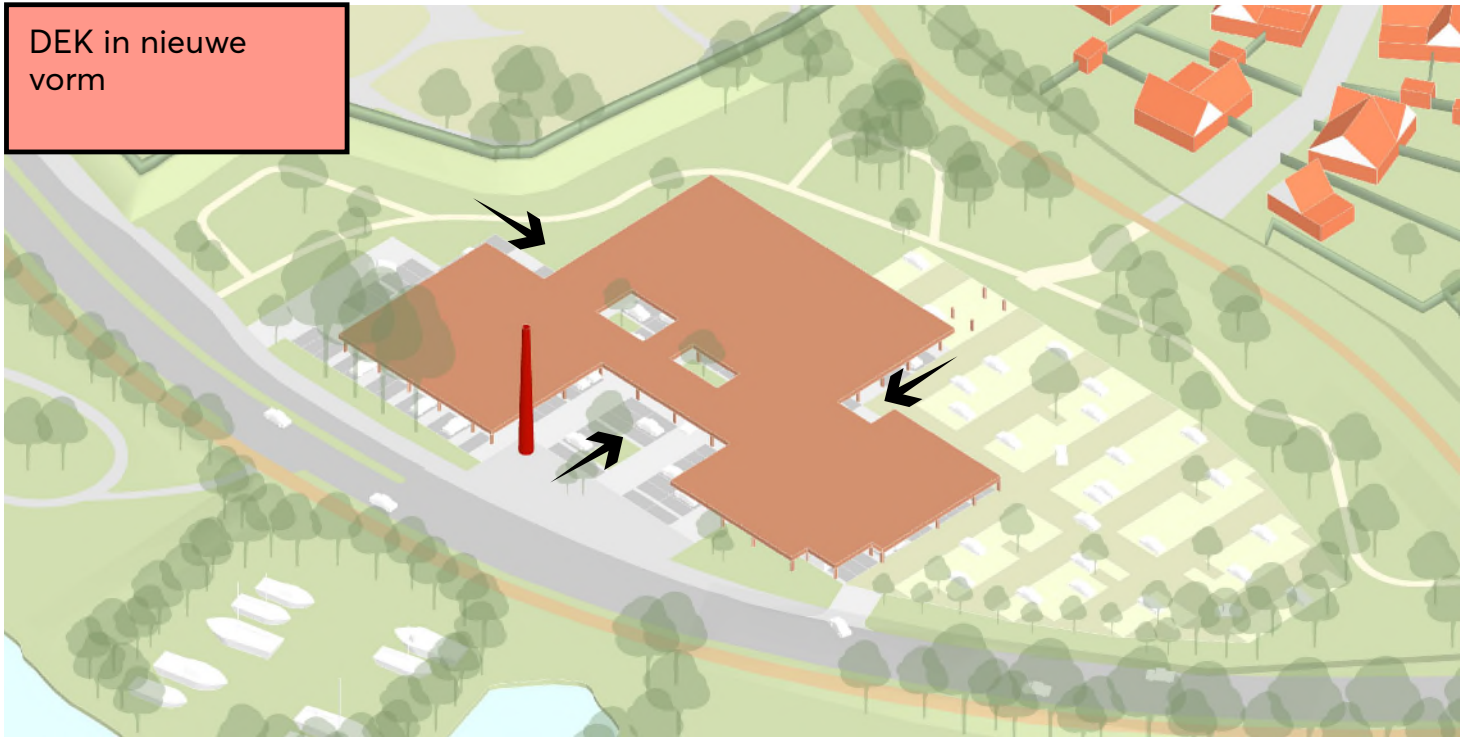
PERGOLA'S

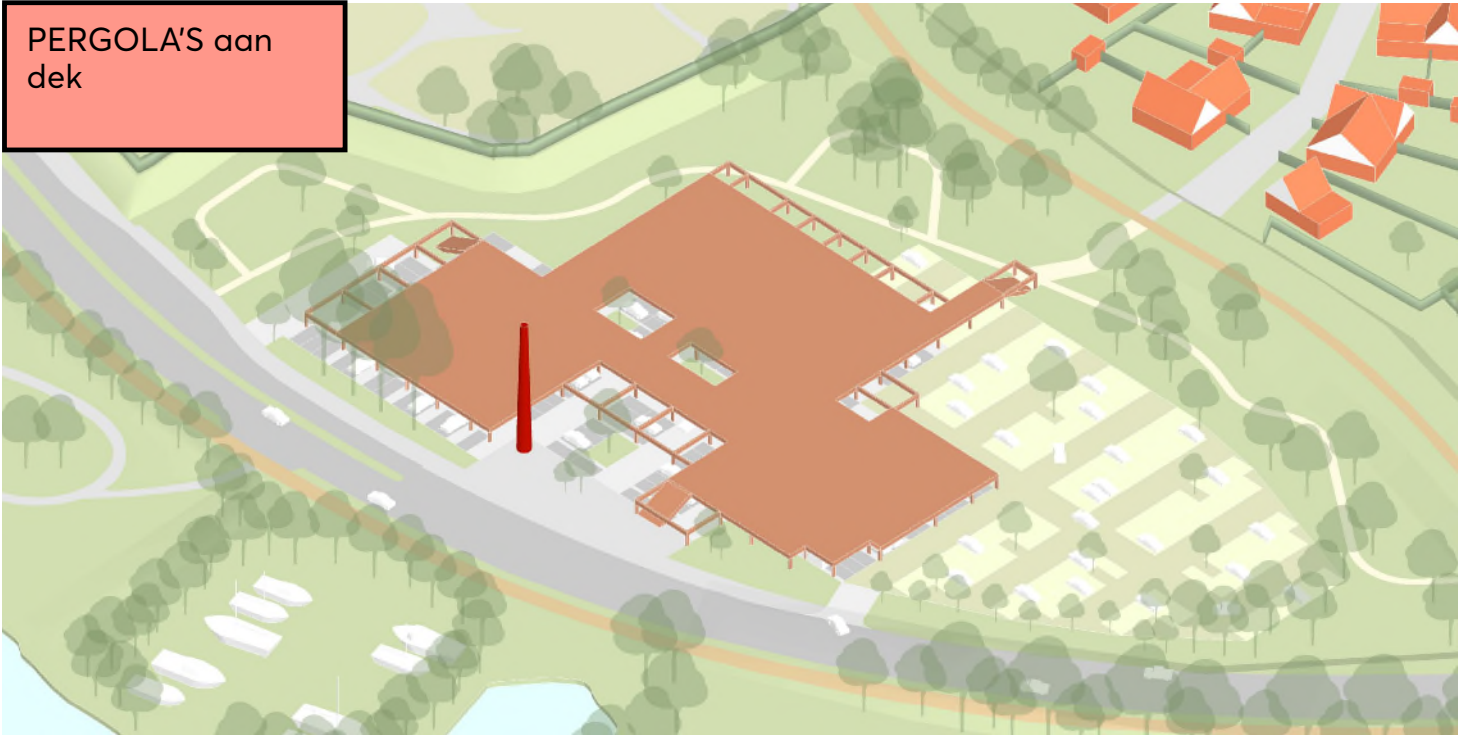


08









GEBOUWEN op
dek

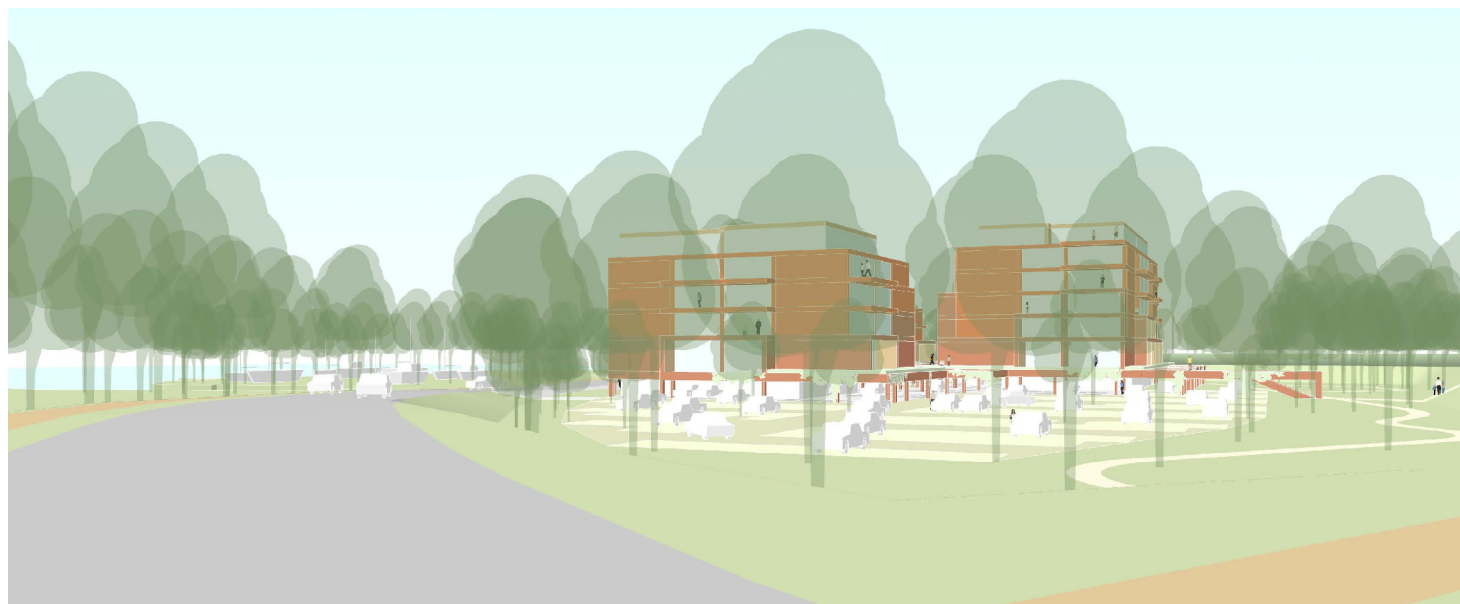






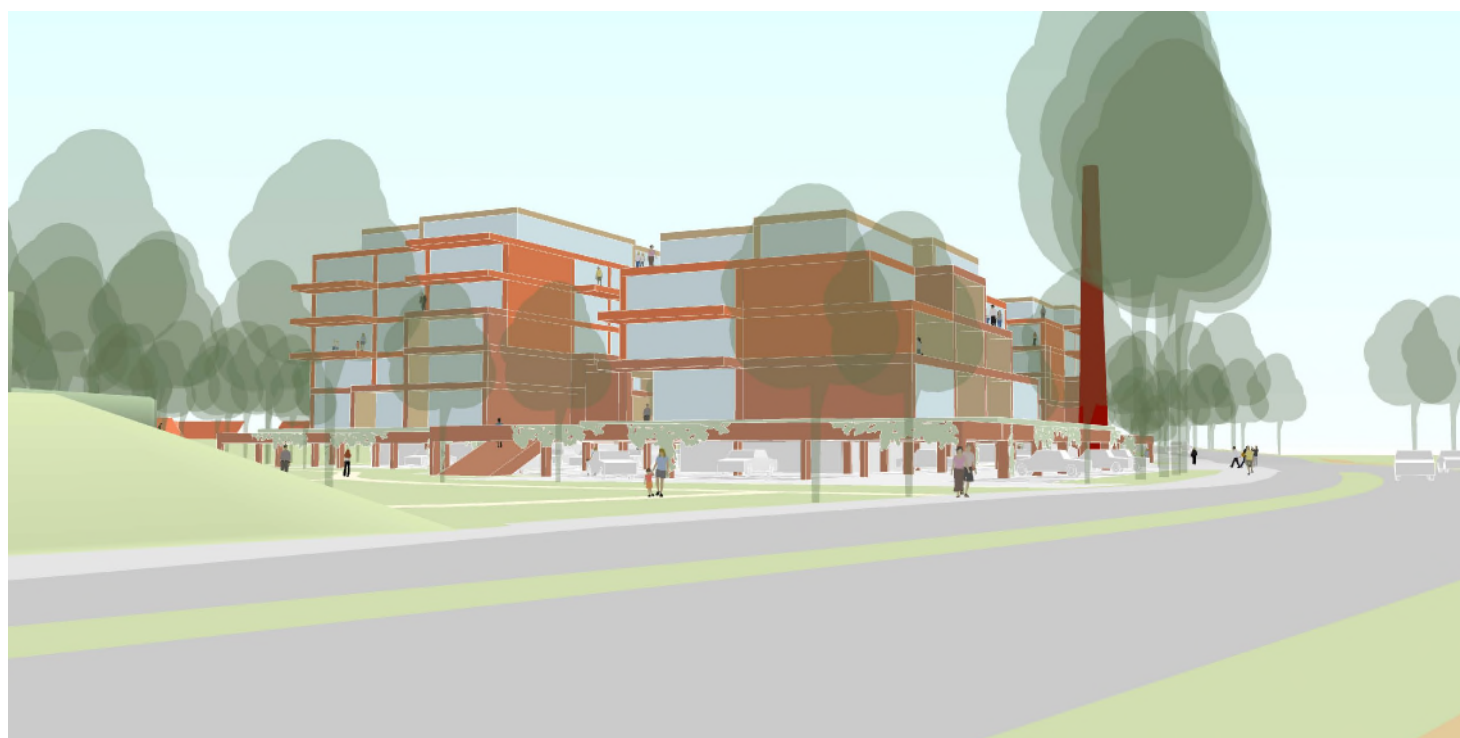








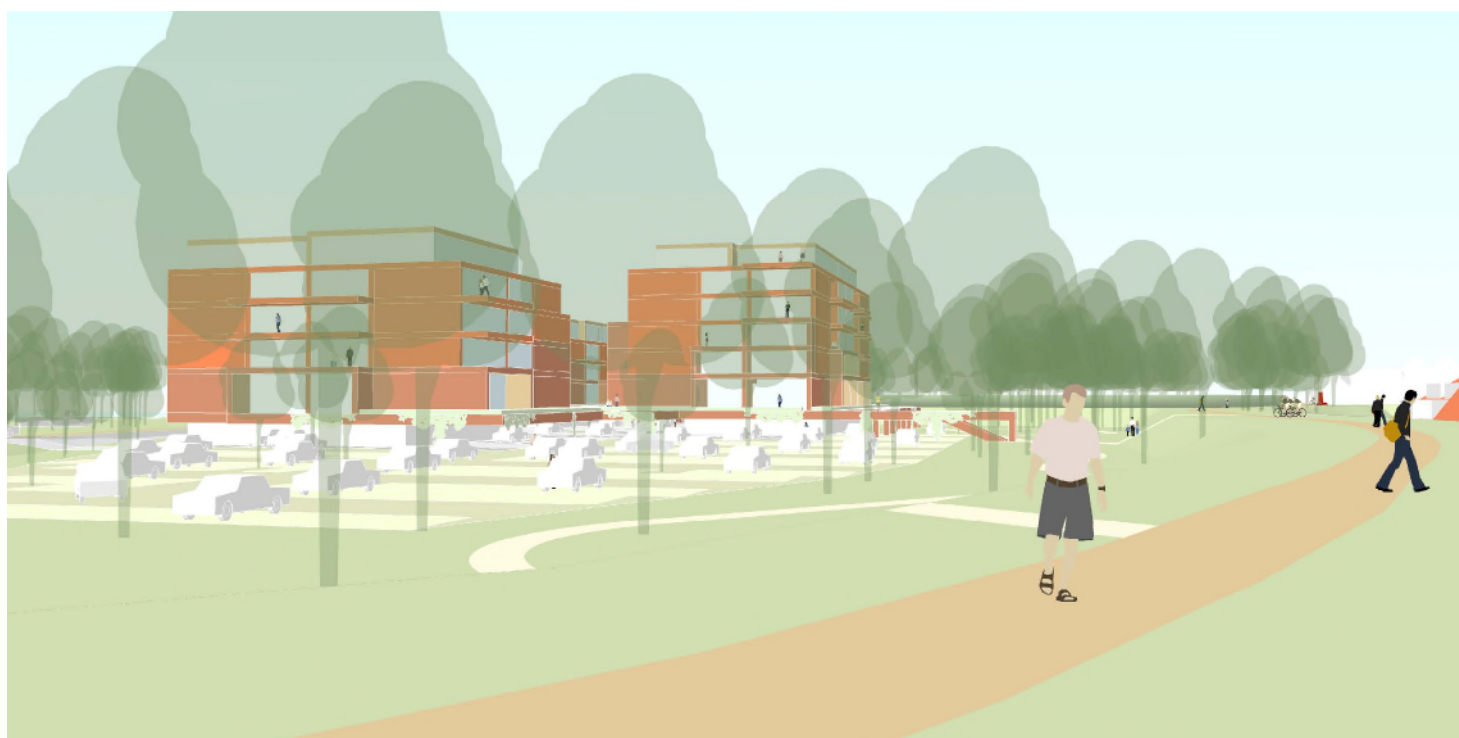


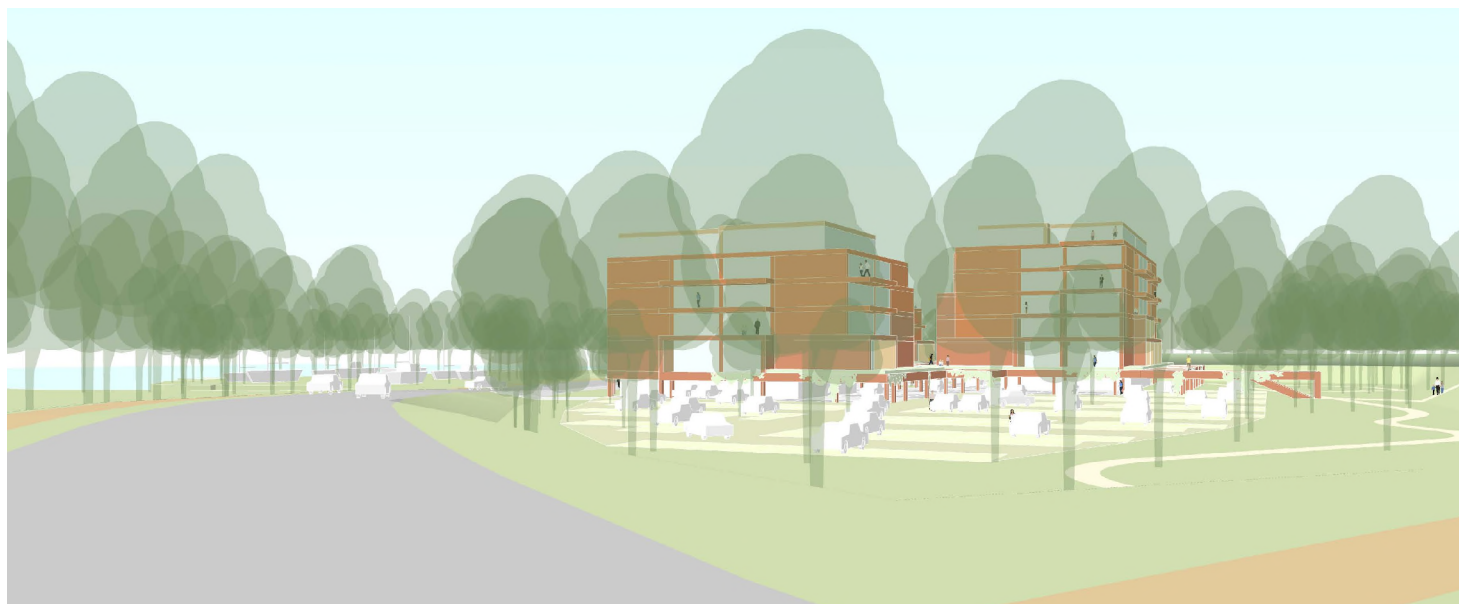












VRAGEN?



Onderstaand verslag met bijlage wordt gedeeld als onderdeel van het participatieproces omtrent de DIKA ontwikkeling en is bedoeld voor direct belanghebbenden. De ontvangers wordt dringend verzocht om deze niet verder te verspreiden. Op de bijlage is tevens beeldrecht van toepassing

Met tekst in rood zijn aanvulling gemaakt naar aanleiding van ingestuurde correcties door [REDACTED] (verkorte weergave). De ingestuurde opmerkingen zullen in integrale vorm opgenomen worden in het participatiedossier.

Verslag van de informatieavond inzake de Dika ontwikkeling

25 april 2022, De Baraq, Schoonhoven

Genodigd: direct omwonenden (+/- 30 adressen) en gemeenteraadsleden

Aanwezig : 13 bezoekers, waarvan 10 de aanwezigheidsregistratie hebben ingevuld, hiervan 2 raadsleden en 1 afgevaardigde van de gemeente.

De presentatie werd verzorgd door [REDACTED] (Slangen+Koenis architecten), aangevuld door [REDACTED] (project manager). Na afloop van de presentatie was er gelegenheid voor vragen en discussie waar goed gebruik van werd gemaakt. De onderstaande zaken zijn daarin onder meer besproken. Tekst in blauw geeft aan dat dit niet op de avond besproken is maar toegevoegd om gevolg te geven aan vragen die gesteld zijn.

- Aanwezigen werd gevraagd om de aanwezigheidsregistratie in te vullen zodat we via e-mail informatie waaronder het verslag van de bijeenkomst kunnen delen.
- Opmerkingen/correcties/aanvullingen op het verslag kunnen worden ingediend via contact@nijverij.nl
- Op het vorige verslag zijn twee aanvulling ontvangen, deze zijn plenair toegelicht:
 - “Ik zag dat mijn opmerking aangaande de opslag vaartuigen niet verwerkt is”. Dit is nu verwerkt op de plankkaart.
 - “Misschien inrit en uitrit op andere plaats op de locatie? Dit ivm overzichtelijkheid bij uitrijden van de parkeergelegenheid op afslaande weg naar centrum S’hoven. (Ook handig voor de “doorstroom”).”. Dit heeft de aandacht zal met gemeente en provincie overlegd worden.
- De vraag werd gesteld wat “participatie” inhoudt en waar de omwonenden invloed op hebben. Het concept van participatie in de omgevingswet is nieuw en voor veel gemeenten nog een zoektocht. Sommige gemeenten stellen richtlijnen op, anderen (nog) niet. Voor ons als ontwikkelaar betekent het participatieproces dat we er voor zorgen dat we belanghebbenden de kans geven om hun visie en voorkeuren kenbaar te maken. Het is onze taak om te zorgen dat alle belangen en afwegingen op tafel komen om tot een integraal besluit te komen. Het is de taak van de gemeente om te beoordelen of het participatieproces goed is doorlopen. Het is mogelijk dat er tegenstrijdige belangen zijn; dat de ene belanggroep iets anders wil dan een andere belangengroep. Het is aan de gemeente om te bepalen of de gemaakte afweging tussen de belangen de juiste is.
- Er werd opgemerkt dat het interessant kan zijn om de bouwhoogte van het “huidige” bestemmingsplan te weten. Feitelijk wordt hier bedoeld de randvoorwaarden van het oude bestemmingsplan omdat het nieuwe bestemming plan inmiddels het huidige plan is. In het huidige bestemmingsplan staat “Bij handhaving van de bestaande functie mag de bebouwing op maaiveld maximaal 10% toenemen”. Over hoogte of inhoud wordt niks gemeld. Ter referentie, het huidige Dika pand meet
 - 10m hoog
 - 2,580 m2 bebouw

- 23,700 m3 inhoud

- Er werd toegelicht dat het huidige P1 en P2 samen 217 stuks parkeerplaatsen hebben. Deze 217 openbare parkeerplaatsen komen weer terug onder het dek en op P2, zodat P1 vrij gespeeld wordt. Daarnaast komen er ordergrootte 100 parkeerplaatsen extra bij voor de woningen. Dit aantal is niet definitief maar indicatief. Samen komen er dan straks dus +/- 317 parkeerplaatsen, waarvan 217 openbaar toegankelijk zullen zijn.
- Uitgangspunten zoals bepaald in het bestemmingsplan werden getoond. Zowel de randvoorwaarden als de ambities zijn opgenomen in de presentatie.
- Ontwikkelaar heeft naar aanleiding van de vorige informatieavond verkend wat er mogelijk is met verschuiven van volumes. De wens/suggestie van de vorige sessie was om het achterblok (dichtste bij de dijk) lager te maken en eventueel meer op te bouwen naar de Lek toe in plaats van op te bouwen naar de dijk toe. De studie die hiervoor gedaan is werd getoond.
 - Conclusie ontwikkelaar: Bij verschillende varianten verbetert het zicht op de ontwikkeling in beperkte mate, terwijl de gevolgen voor andere invalshoeken, vanuit de veerpoort of provinciale weg/dijk, in negatief opzicht groter zijn.
 - *concludeert anders, namelijk "Alleen de optie om de panden van 19 en 16 meter hoogte om te wisselen is een acceptabele optie, gezien vanuit alle invalshoeken". De ontwikkelaar is van mening dat dit een conclusie is vanuit 1 perspectief en niet alle perspectieven.*
 - Bewoners gaven aan straks inkijk te hebben in de achtertuin. Ontwikkelaar geeft aan dat de afstanden wel erg groot zijn, veelal meer dan 1 voetbalveld lengte.
 - Ontwikkelaar merkt op dat de tuinen aan de Montignylaan niet loodrecht op het Dika terrein georiënteerd zijn maar dan men vanuit die tuinen schuin naar rechts moet kijken om het Dika terrein te zien.
- Over wat mooier is valt uiteraard te twisten en voorgaande paragraaf wordt wellicht door omwoners iets anders geformuleerd. Feit is wel dat de bewoners twee zaken duidelijk aangaven.
 - 8 bewoners (aannee van 8 unieke adressen) van de Montignylaan hebben onderling gesproken en 5 daarvan geven aan grote bezwaren te hebben tegen de bouwhoogte
 - Er is verkend wat er mogelijk is door te schuiven met blokken en bouwhoogtes per blok, maar in elke variant blijft het hoogste blok 22m. Er is dus geen variant gemaakt met een lagere maximale bouwhoogte
- Ontwikkelaar geeft aan dat het verliezen van een bouwlaag ten koste gaat van de financiële draagkracht van de ontwikkeling. De ontwikkeling kent veel bijkomende kosten buiten de gebouwen zelf, zoals het dek dat openbaar gebied wordt en de herinrichting van de 217 openbare parkeerplaatsen. De laag met publiekgerichte functies draagt financieel minder bij en zou vanuit dat oogpunt denkbaar zijn om weg te laten, maar dat gaat in tegen het bestemmingsplan. Dat zou een afweging kunnen zijn van de gemeente, maar die heeft haar redenen gehad om dit juist in het bestemmingsplan op te nemen. Dit ging onder meer over het creëren van reuring en levendigheid in de plint op het dek en dat heeft ook positieve uitwerking op de route naar het centrum. Er werd wel hardop afgevraagd welke functies dan levendigheid geven en welke niet. Ontwikkelaar geeft aan dat wij niet zelf kunnen tornen aan de eis om de publieksgerichte functie weg te laten.
 - *geeft aan: "de ontwikkelaar geeft aan geen compromis te willen treffen in verband met de financiële draagkracht van de ontwikkeling, ondanks de grote bezwaren van de omwonenden. De ontwikkelaar verwijst naar de gemeente betreffende het ontbreken van een financiële investering in de aankleding van de omgeving van hun zijde, welke nu voor rekening komt van de ontwikkelaar".*
- Er werd gevraagd waarom er niet is overwogen om op P1 te bouwen. Het antwoord is dat dit op weerstand zou stuiten van de Historische Vereniging Schoonhoven die graag de punt van

het oude bastion vrij in het zicht wil hebben. Daarnaast heeft de gemeente er voor gekozen om P1 niet mee te nemen in het bestemmingsplan. Dus als ontwikkelaar kunnen we niet ontwerpen op P1. Wel nemen we P1 mee in de opdracht naar onze landschapsarchitect om voor het landschappelijk ontwerp van het gebied. Het is dan aan de gemeente om te bepalen in hoeverre zij ideeën voor P1 overnemen.

- Er werd gevraagd of meer bekend is over de materialisatie van de gebouwen. Dit is voor nu bewust weggelaten om te concentreren op volumes en plaatsing van de gebouwen. Materialisatie is iets wat later volgt in samenspraak met stedenbouwkundige en welstand.
- Er wordt gevraagd naar inbreng van stedenbouwkundige discipline en landschapsarchitect. De stedenbouwkundige van de gemeente is in alle stappen van het proces betrokken geweest. Een landschapsarchitect is nu aan het werk met een ontwerp.
- Er werd opgemerkt dat het plan nogal lijkt te draaien om de schoorsteen. Gevraagd wordt of deze nu wel zo belangrijk is. En of het belang van de omwonenden niet groter is dan zo'n schoorsteen. Ontwikkelaar moet zich houden aan bestemmingsplan dat aangeeft dat de schoorsteen behouden moet blijven.
- Er wordt gevraagd of er verslagen zijn van overleggen met andere belanghebbenden zoals met de historische vereniging. Deze verslagen zijn er inderdaad.
- Iemand vroeg nog naar het behoud van de grote bomen aan de achterzijde van het DIKA terrein. Het antwoord is dat het aan de gemeente is wat hiermee gebeurt. De landschapsarchitect zal wel een suggestie doen voor inrichting van dit stuk gemeentegrond maar het is uiteindelijk aan de gemeente zelf.
- Er werd ter bevestiging gevraagd of er onder de blokken van 16m en 19m geen publieksgerichte functies zitten, wat inderdaad het geval is.
- Er werd gevraagd om een tijdschema met betrekking tot de ontwikkeling. Dit is toegezegd op indicatieve basis en deze is al volgt:
 - Mei: wederom een participatiemoment (omwonenden en mogelijk andere genodigden), daarbij presentatie van het werk van de landschapsarchitect
 - Juni: overleg met de welstand / commissie ruimtelijke kwaliteit
 - Juli: participatieverslag aanbieden aan gemeente, vragen om positief advies gemeenteraad
 - Augustus: aanvraag omgevingsvergunning
 - September/Okttober : verkrijging vergunning, start verkoop
 - November/December: vergunning onherroepelijk, start sloop gevolgd door start van de bouw
- Vertegenwoordiger van de Zilvervloot geeft aan waarom het verzoek is gedaan om de bootopslag zichtbaar te maken in de plannen. De bootopslag is daar en toekomstige bewoners moeten zich daar bewust van zijn.
- Er werd nogmaals gevraagd of het bestemmingsplan aangepast moet worden voor bouwen op P2. Dit is niet het geval omdat dit is meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan in zomer 2021. Over dat bestemmingsplan wordt twee zaken opgemerkt
 - Men is inderdaad destijds geïnformeerd over dit bestemmingsplan. Vorige informatieavond waren sommige bewoners daar niet van overtuigd maar dat is nu onderkend.
 - Een aantal bewoners geeft aan dat op basis van de naamgeving "Chw bestemmingsplan Binnenstad Schoonhoven" de aanname was dat het Dika terrein daar buiten zou vallen en dat men het daarom niet/minder goed bestudeerd heeft. Toegelicht werd door een aanwezig raadslid dat alles binnen de rondweg tot binnenstad is gerekend.
 - [REDACTED] geeft aan: "Het aanwezige raadslid onderkent dat dit onduidelijk en onvolledig is geïnformeerd vanuit de gemeente". Ontwikkelaar staat niet bij dat dit als zodanig verwoord is geweest door het betreffende Raadslid.

- Het verzoek is om daarin ook de afstand naar de huizen aan het andere kant van de provinciale weg aan te geven in de presentatie.
- Op verzoek van aanwezigen wordt een presentatie toegevoegd over de ontwikkeling. Het betreft hier een selectie van de op de avond getoonde plaatjes omdat zonder de juiste toelichting de context van de nu weggelaten slides onduidelijk kan zijn.

Bijlage: presentatie