gemeente Krimpenerwaard

RAADSINFORMATIEBRIEF

VAN HET COLLEGE VAN B&W
VOOR de gemeenteraad
CC
DATUM 25 oktober 2022
ONDERWERP omwonenden woningbouwontwikkeling Molenpark Bergambacht

Beste meneer, mevrouw,

Afgelopen maart heeft het college u geïnformeerd over de plannen voor de woningbouwontwikkeling Molenpark van de initiatiefnemers en grondeigenaren Adriaan Van Erk BV en Bogaard BV. U heeft de uitgangspunten destijds vastgesteld voor de verdere planontwikkeling van Molenpark. In deze uitgangspunten heeft u ook aandacht gevraagd voor de betrokkenheid van omwonenden en het participatieproces.

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het opstellen en organiseren van het participatieproces. Al vorig jaar bereikte ons signalen dat een groep omwonenden kritiek heeft op het participatieproces en de plannen voor Molenpark. Het college neemt deze signalen serieus. De portefeuillehouder heeft, naast het aandringen op gesprek met de initiatiefnemer, meerdere pogingen gedaan tot gesprek.

Op 8 juli heeft u een brief ontvangen van een bewoner van de Molenlaan. In deze brief zat een verzoek tot gesprek. De portefeuillehouder is op dit verzoek ingegaan en er heeft een gesprek plaatsgevonden. Daarnaast heeft de portefeuillehouder een gesprek georganiseerd voor de bewoners van de Molenlaan.

Woensdagavond 19 oktober waren bewoners van de Molenlaan, aangrenzend wonend aan het initiatief Molenpark, uitgenodigd voor een gesprek met de portefeuillehouder over de ruimtelijke plannen. Dit heeft helaas niet het gewenste resultaat opgeleverd. Er bleek bij het overgrote deel van de aanwezigen geen bereidheid tot een inhoudelijke gesprek over de ruimtelijke plannen. Dit betekent dat het college heeft moeten concluderen dat haar inzet niet leidt tot verbetering in de betrokkenheid van deze groep omwonenden.

Het college zal het in voorbereiding zijnde bestemmingsplanprocedure voor Molenpark verder voortzetten. In zowel het voorontwerp als de ontwerpbestemmingsplanprocedure bieden we inwoners de mogelijkheid om zienswijzen op het plan in te dienen. De verwachting is dat u begin vierde kwartaal 2023 gevraagd zal worden om een besluit aangaande de vaststelling van het bestemmingsplan Molenpark te nemen. Het participatieproces van de initiatiefnemers aangaande Molenpark loopt daarnaast verder door.

Het college blijft bij vervolgstappen (zoals het voorontwerp bestemmingsplan) – waarbij opgemerkt dat de planvoorbereiding wel doorgaat – altijd bereid een inhoudelijk gesprek te voeren met omwonenden.

Bijlage 1 Brief aan gemeenteraad en college ‘Bestemmingsplan Molenpark’
Bijlage 2 De ruimtelijke uitgangspunten Molenpark

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Krimpenerwaard,

de secretaris,	de burgemeester,
J. Hennip	P.J. Bouvy-Koene

Prakken d'Oliveira HUMAN RIGHTS LAWYERS

LINNAEUSSTRAAT 2 -A, 1092 CK AMSTERDAM
TELEFOON +31(0)20-3446200 | FAX +31(0)20-3446201
E-MAIL: info@prakkendoliveira.nl | www.prakkendoliveira.nl

MARQ WIJNGAARDEN
FLIP SCHÜLLER
PROF. LIESBETH ZEGVELD
MARIEKE VAN EIK
WIL EIKELBOOM
DR. CHANNA SAMKALDEN
TAMARA BURUMA
BONDINE KLOOSTRA
MICHIEL PESTMAN
PROF. GÖRAN SLUITER
BRECHTJE VOSSENBERG
EVA BEZEM
DR. LISA-MARIE KOMP
BARBARA VAN STRAATEN
TOM DE BOER
BRAM HORENBLAS
FREDERIEKE DÖLLE
ELLES TEN VERGERT
ISA VAN KRIMPEN
DORA BROUWER
THOMAS VAN DER SOMMEN

ADVISEURS
PROF. HANS ULRICH JESSURUN D'OLIVEIRA
PROF. TIES PRAKKEN
PROF. BRITTA BÖHLER

AANGETEKEND
Gemeenteraad
van de gemeente Krimpenerwaard
t.a.v. de gemeentesecretaris,
de heer J. Hennip
Postbus 51
2820 AB Stolwijk

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Krimpenerwaard
t.a.v mevrouw M. de Waard-den Hoed
Postbus 51
2820 AB Stolwijk

Ook per e-mail: info@krimpenerwaard.nl

Amsterdam, 8 juli 2022
Onze ref. D20220185/BK/bk

Direct tel.nr.: +31(0)20-3446200
Direct faxnr.: +31(0)20-3446201

Betreft: Van der Heide / advies

Geachte raadsleden, geacht college,

Namens [redacted] en de [redacted], wonende Molenlaan [redacted] (2861 LA) Bergambacht, wend ik mij tot u met het volgende.

Naar verwachting zal binnenkort het bestemmingsplan voorlopig aangeduid als 'bestemmingsplan Molenpark' in procedure worden gebracht. Daarmee wordt het bouwen door ontwikkelaar Van Erk Vastgoed B.V. (hierna: Van Erk) van een aanzienlijke woonwijk met hoogbouw grenzend aan het woonperceel van cliënten mogelijk gemaakt. Verder heeft Van Erk inmiddels zijn industrieterrein in Bergambacht uitgebreid.

Cliënten zijn door de wijze waarop invulling is gegeven aan vooroverleg inzake dit bestemmingsplan ernstig benadeeld. Zij verzoeken de gemeente op korte termijn in overleg te treden om de ongelijke behandeling waarvan sprake is te beëindigen en de handelswijze van de gemeente in lijn te brengen met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

PRAKKEN D'OLIVEIRA HUMAN RIGHTS LAWYERS COÖPERATIEF U.A. INGESCHREVEN ONDER K.V.K. AMSTERDAM NR. 63477645
IEDERE AANSPRAKELIJKHEID IS BEPERKT TOT HET BEDRAG DAT IN HET DESBETREFFENDE GEVAL ONDER ONZE BEROEPSAANSPRAKELIJKHEIDSVERZEKERING WORDT UITBETAALD
ANY LIABILITY SHALL BE LIMITED TO THE AMOUNT WHICH IS PAID UNDER THE FIRM'S PROFESSIONAL LIABILITY POLICY IN THE MATTER CONCERNED

Inleiding

1. De afgelopen jaren hebben de ontwikkelaar en de gemeente uitgebreid en buiten weten van de bewoners van de Molenlaan om, overleg gehad met een deel van de aangrenzende omwonenden van het plangebied aan de Kadijkselaan, inclusief omwonenden die tot circa 150 meter van het plangebied af wonen. Een ander deel van de omwonenden, waaronder cliënten en de overige bewoners van de Molenlaan die op direct aan het plangebied grenzende percelen wonen, zijn buiten dit overleg gehouden. Het overleg dat sinds 2017 plaatsvindt tussen ontwikkelaar, gemeente – waaronder ambtenaren van de gemeente en van de omgevingsdienst Midden-Holland (onder andere [redacted] en de [redacted]) - en de groep bewoners van de Kadijkselaan heeft voor die groep omwonenden geresulteerd in een convenant. In dat convenant zijn bindende afspraken opgenomen die – kort gesteld – beogen de aantasting van het woongenot voor die omwonenden door de nieuwe woonwijk en de uitbreiding van het industriegebied zoveel mogelijk te beperken en te compenseren. Overweging J van het convenant benoemt dat het op verzoek van de gemeente Krimpenerwaard is geweest dat het betreffende overleg tot stand is gekomen met als inzet, ten eerste het behouden van het groenblauwe karakter van de reeds bestaande bufferzone achter de woningen Kadijkselaan 28-42c – en ten tweede het realiseren van een nieuwe soortgelijke groenblauwe bufferzone achter de woningen aan de Kadijkselaan 4-26f.

2. Gevolg van die afspraken is dat hinderlijke elementen in de planontwikkeling zoveel mogelijk worden weggehouden van de bewoners aan de Kadijkselaan. Immers daar dient het 'groenblauwe karakter van de bestaande bufferzone' te worden behouden of dient een bufferzone met 'groenblauw karakter' te worden aangelegd. Door deze afspraken worden bewoners aan de Molenlaan extra zwaar belast met de minder gunstige elementen in de bouwplannen (hoogbouw, ontsluiting van de nieuwe woonwijk voor verkeer). Van de in het convenant genoemde win-win situatie is voor cliënten geen sprake, in tegendeel. Zij zijn buiten dit overleg gehouden, terwijl zij de grote verliezers dreigen te worden van dit convenant.

Convenant: bufferzone, hoogbouw en ontsluiting

3. Door het convenant ontstaat voor de bewoners van de Kadijkselaaan mandelig eigendom met Van Erk van de blauwgroene bufferzones achter hun woningen, en een recht van erfdienstbaarheid, als garantie voor het behoud van deze buffer tegen de voorziene ontwikkelingen (industrie en woonwijk). Zij verkrijgen dit eigendom van Van Erk bovendien 'om niet' (art. 2.1 convenant). Een dergelijke bufferzone is er voor de bewoners van de Molenlaan niet. Zij zijn buiten het convenant gehouden.

4. De strook van ongeveer 25 meter waarvoor dit mandelig eigendom door Van Erk wordt versterkt, is in het convenant verder uitgebreid met een aangrenzende zone van 25 meter waarop Van Erk toezegt geen hoogbouw te zullen realiseren. Op grond van het convenant geldt dat achter de woningen aan de Kadijkselaan, slechts 'in ondergeschikte mate nieuwbouw' zal worden gerealiseerd, met over een zone van 25 meter, gemeten vanaf de sloot in de groenblauwe bufferzone, de garantie dat daar 'uitsluitend zijn toegestaan grondgebonden eensgezinswoningen' met een minimale tuin van circa 3 meter en een maximale goothoogte van 6 meter (art. 1.1 convenant).

5. Door op deze wijze overeen te komen dat er op een strook van 50 meter (bufferzone + 25 meter zone) geen hoogbouw plaatvindt, wordt de druk voor hoogbouw op het deel van het plangebied dat aan de Molenlaan grenst aanzienlijk verhoogd.

6. Bovendien is in het convenant vastgelegd dat 'ontsluiting van de Ontwikkeling op geen enkele wijze zal kunnen geschieden vanaf de Kadijkselaan (art. 3.2 convenant)'. Omdat voor het plangebied grenzend aan de Molenlaan een dergelijke erfdienstbaarheid niet is gevestigd, ontstaat het aanzienlijke risico voor cliënten dat het plangebied via de Molenlaan zal worden ontsloten, hetgeen gezien de te verwachten verkeersstromen een aanzienlijke belasting van de directe leefomgeving van cliënten zal veroorzaken.

7. Samenvattend betreffen de met de omwonenden aan de Kadijkselaan gemaakte afspraken het volgende: gemiddeld is per woonperceel ca. 325 m2 grond toegekend, onder andere in de vorm van een groenblauwe bufferzone, de lage bebouwing blijft op afstand, met de tuin grenzend aan de bufferzone, de voorziene hoogbouw wordt niet achter de woningen aan de Kadijkselaan gerealiseerd, maar elders in het plangebied, geen ontsluiting van het plangebied via de Kadijkselaan.

Rol van de gemeente

8. Cliënten kunnen niet anders concluderen dan dat de gemeente een actieve rol heeft gespeeld in dit participatieproces waarbij een niet te rechtvaardigen onderscheid is gemaakt tussen de bewoners van de Kadijkselaan die naast compensatie in de vorm van grond, reële invloed hebben gekregen op de inrichting van het plangebied met aanzienlijke gevolgen voor de bewoners van de Molenlaan, die bewust buiten de participatie in de vorm van het vooroverleg en buiten het convenant zijn gehouden.

9. Cliënten achten het handelen van de gemeente niet alleen in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en meer in het bijzonder met het zorgvuldigheidsbeginsel. Dit handelen jegens hen is ook onrechtmatig, doordat de negatieve gevolgen van de planontwikkeling onevenredig zwaar op hun leefomgeving zullen drukken door het op verzoek van de gemeente gesloten convenant.

Beëindiging onrechtmatigheid en opheffing nadeel

10. Cliënten maken in dezelfde mate aanspraak op bescherming tegen aantasting van hun directe woon- en leefomgeving als de andere omwonenden. Nu cliënten juist meer belast worden dan de omwonenden met wie overleg is gevoerd en met wie een convenant is gesloten, en deze situatie op verzoek van de gemeente is ontstaan, achten cliënten de gemeente aansprakelijk voor de door hen geleden en te lijden schade. Zij achten daarom de gemeente ook verantwoordelijk voor het vinden van een oplossing.

11. Als uitgangspunten voor het rechttrekken van de ontstane situatie gaan cliënten uit van het volgende:

    - *Groenblauwe bufferzone*: de groenblauwe bufferzone wordt doorgetrokken naar de Kadijk en de Molenlaan. Achter de percelen van de Molenlaan 1 en 1a wordt de strook de helft van de gemiddelde breedte van de strook achter de percelen van de Kadijkselaan. Deze strook heeft bestemming openbaar groen. Juridisch wordt vastgelegd dat deze strook niet voor andere doeleinden wordt gebruikt.

- *Laagbouw-zone*: de laagbouw-zone van 25 meter wordt doorgetrokken achter de percelen aan de Molenlaan, aan de noordzijde van het perceel van cliënten. In navolging van de afspraken in het convenant over 'grondgebonden eensgezinswoningen' na de groenblauwe bufferzone en de 25-meter zone, een soortgelijke garantie voor de strook achter de Molenlaan.

- *Ecologische waarden*: de in het plangebied achter de Molenlaan aanwezige ecologische waarden worden behouden, onder andere doordat minimaal een jaar, maar in ieder geval zo lang als nodig, wordt uitgetrokken voor de verplaatsing van vleermuizen, natuurlijke oevers worden behouden en alleen gebruik gemaakt wordt van lage beschoeiingen.

- *Ontsluiting*: ten aanzien van de verkeersveiligheid geldt dat in de huidige situatie per etmaal op de Molenlaan al meer dan 6000 voertuigbewegingen plaatsvinden. Ontsluiting van de nieuw te realiseren woonwijk zal gerealiseerd dienen te worden aan de Kadijk met alleen een ontsluiting voor langzaam verkeer aan de Molenlaan.

- *Lintstructuur*: de enige plaats waar het 13-14 km lange lint tussen Schoonhoven en Berkenwoude onderbroken zou gaan worden is, in de bestaande, bijzondere en te beschermen lintstructuur, achter de Molenlaan 1a, ten westen van het perceel van cliënten. De afspraken met de bewoners van de Kadijkselaan respecteren door de bufferzone en tuinen de lintstructuur. De lintstructuur zoals geborgd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Krimpenerwaard, het Gebiedsprofiel Krimpenerwaard en de daarbij behorende Ambities uit de Kwaliteitskaart wordt ook ten aanzien van de Molenlaan in acht genomen.

Ik verzoek u om **mij binnen twee weken na dagtekening** te berichten of de gemeente tot overleg bereid is.

Hoogachtend,



B.N. Kloostra

Vastgesteld op 8 mrt 2022
Behorend bij raadsbesluit nummer

gemeente Krimpenerwaard

Griffier [redacted] Burgemeester [redacted]

Onderwerp: **De ruimtelijke uitgangspunten voor het plangebied Molenpark te Bergambacht**
Behorende bij raadsvoorstel nr. 1931107972/712590

Datum: **11 januari 2022**

---

1. De ruimtelijke uitgangspunten voor het plangebied Molenpark in Bergambacht vast te stellen, te weten:
   a. De keuze voor een aanpak die ruimte biedt voor een algehele integrale planontwikkeling van het plangebied Molenpark, waarbij in een later stadium het realiseren van circa 100-125 woningen middels een juridisch-planologische procedure mogelijk wordt gemaakt;
   b. Een divers woningbouwprogramma waarvan minimaal 25% dient te bestaan uit huurwoningen in de categorie sociaal en huurwoningen in de categorie midden;
   c. De overige 75% van het woningbouwprogramma dient te voorzien in (minimaal 12) koopwoningen tot de NHG-grens en koopwoningen in de categorie duur. Het betreft een combinatie van grondgebonden woningen en appartementen. Hierdoor is een deel van het woningbouwprogramma gericht op doorstromers, waardoor elders woningen vrijkomen voor jonge gezinnen en starters;
   d. De nieuwe bebouwing dient in massa, omvang, verschijningsvorm en architectonische uitstraling aan te sluiten op het agrarische, landelijke karakter van de omgeving en de omliggende bebouwing. Kapvormen zijn het uitgangspunt voor de nieuwe bebouwing;
   e. De nieuwe bebouwing langs de N207 dient in architectonische uitstraling aan te sluiten op het naastgelegen (agrarisch schuurvormige) bedrijfsgebouw 'de Stelling', daarnaast dient het een geluidswerende functie te krijgen voor het plangebied. Er moet rekening worden gehouden met de betreffende milieu- en geluidzones van de bedrijvigheid en het verkeer in de directe omgeving;
   f. Er dient een groene en waterrijke overgang aanwezig te zijn tussen de nieuwe bebouwing en de huidige bebouwingslinten van de Molenlaan, de Kadijkselaan en het bedrijventerrein aan de noordzijde;
   g. Binnen het plangebied dient een robuuste groenstructuur onderdeel te zijn van de stedenbouwkundige hoofdstructuur. Te denken valt aan een 'groene rondgang';
   h. De openbare ruimte dient een groene en waterrijke inrichting te krijgen. Er moet maximaal worden ingezet op duurzaamheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Te denken valt aan natuurvriendelijke oevers, extra waterberging, groene parkeerplaatsen, streekeigen en diervriendelijke beplanting, nestgevelkasten, groene erfafscheidingen, kwalitatief houten speeltoestellen etc;
   i. Er dient kwalitatieve openbare ruimte in het plangebied aanwezig te zijn ten behoeve van de sociale interactie, te denken valt aan ontmoetings- en speelgelegenheden in het groen;
   j. Een goede en verkeersveilige ontsluiting van het plangebied voor alle weggebruikers. Er dient een extra noodontsluiting voor de toegang van hulpdiensten (ambulance, brandweer en politie) tot het plangebied aanwezig te zijn. Het gehele plangebied dient een uniform wegbeeld te krijgen en te worden ingericht als 30 km/uur gebied;
   k. Het parkeren dient te voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid zoals omschreven in het parapluplan. De parkeerplaatsen dienen zoveel als mogelijk uit het straatbeeld te worden gehaald ten behoeve van de robuuste groenstructuur;
   l. De 3 appartementengebouwen in het plangebied dienen te voldoen aan de wettelijke eis Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). De ambitie voor de overige bebouwing in het plangebied is hoger, namelijk Energie Neutrale Gebouwen (ENG). Het plangebied bevindt zich in een boringvrije zone, hierdoor kan er geen gebruik gemaakt worden van bodemwarmte. Dit heeft als gevolg dat er rekening gehouden moet worden met

voldoende dakoppervlak, meer benodigde ruimte voor zonnepanelen, warmtepompen en een zuid-west oriëntatie;

m. Er dient te worden geparticipeerd met omwonenden en belangstellenden over het ruimtelijk initiatief Molenpark. Onderdeel van de stedenbouwkundige hoofdstructuur is een groene overgangszone, waarvoor draagvlak is bij ontwikkelaar en omwonenden, aan de oostzijde van het plangebied.