

## **Notitie verwerking inspraakreacties stedenbouwkundige kaders KOAG Driekamp**

### **Gevolgte procedure**

Medio november 2020 is een informatieronde georganiseerd met de directe omgeving van de KOAG-locatie aan de Driekamp. Tijdens deze ronde hebben de omwonenden een toelichting gekregen op het planontwikkelingsproces en is men geïnformeerd over de voorliggende stedenbouwkundige kaders. De direct omwonenden hebben een flyer met een tekening van het stedenbouwkundig kader en een aantal voorbeeldverkavelingen ontvangen. Op de gemeentelijke website was een presentatie hiervan te zien. Ook heeft op 10 november een online inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Tot slot konden omwonenden gebruik maken van de mogelijkheid coronaproof een wandeling te maken met de betrokken portefeuillehouder(s).

In de inspraakperiode zijn diverse schriftelijke reacties bij de gemeente ingediend. Daarnaast zijn vragen gesteld en opmerkingen gemaakt tijdens de inloopavond en is er tijdens wandelingen met de betrokken portefeuillehouder(s) door omwonenden van gedachten gewisseld over de ontwikkeling. In deze notitie worden aan de hand van een aantal thema's de reacties behandeld en gerubriceerd voorzien van commentaar. Daarbij is ervoor gekozen om vragen samen te vatten en te clusteren per thema.

### ***Ruimtelijke keuzen woongebied***

*Door omwonenden zijn vragen gesteld over de ruimtelijke keuzen, die in de stedenbouwkundige kaders zijn gemaakt. In dat verband zijn de volgende vragen gesteld:*

- *Waarom deze locatie bebouwen en niet de locatie aan de Trimbaan? Bekijk de locatie aan de Trimbaan (de locatie aan de Trimbaan naar de oude velden en nieuwe woningbouw op de locatie Trimbaan);*
- *De bouwblokken meer richting de hockeyvereniging verplaatsen, aan die kant de sloot laten vervallen, zodat er meer afstand is tussen de woningen aan de Groenplaats en de nieuwe bouwblokken;*
- *Vanuit de omgeving maar ook door belangstellenden voor woningen zijn opmerkingen gemaakt en vragen gesteld over het woningbouwprogramma, de voorbeeldverkavelingen en de te bouwen type woningen. Daarbij zijn o.a. genoemd:*
  - *seniorenwoningen bouwen om doorstroming van eengezinswoningen te bevorderen;*
  - *idee voor een zorgvilla in combinatie met grondgebonden woningen;*
  - *bouw wat nodig is, niet wat het meeste geld oplevert*
  - *bebouwing en verkaveling laten aansluiten op de huidige bebouwing van de Groenplaats*
- *worden het levensloopbestendige woningen? Kleine, gelijkvloerse en kwalitatieve woningen goede optie met het oog op zorg;*

### **Reactie gemeente:**

Van de locatie van de oude Koag-velden aan de Driekamp is ten tijde van de nieuwbouw van het Krimpenerwaardcollege al aangegeven door de gemeente dat deze met woningbouw zal worden ingevuld. Na de verhuizing van Koag naar de nieuwe velden bij het

Krimpenewaardcollege kan de herontwikkeling daadwerkelijk worden opgepakt. Er is een grote behoefte aan woningen in Krimpen. Aangezien in onze gemeente geen locaties meer beschikbaar zijn voor grootschalige nieuwbouw op uitbreidingslocaties, worden de komende jaren uitsluitend woningen gerealiseerd op inbreidingslocaties, waar meestal een functiewijziging aan vooraf gaat.

Het verschuiven van het bouwvlak richting het terrein van MHCK is niet mogelijk. Aan de zijde van de hockeyvelden moet in verband met de uitkomsten van akoestisch onderzoek rekening worden gehouden met een minimale afstand van 30 meter tussen de gevels van de nieuwbouw en de sportvelden. Om voldoende bebouwingsmogelijkheden op de locatie te hebben, is de begrenzing van het bouwvlak gekozen als voorgesteld. Bij de verdere uitwerking van een woningbouwplan kan het natuurlijk wel zo zijn dat in de ruimtelijke opzet door een architect/marktpartij wordt besloten een grotere afstand met de bestaande woningen aan de Groenplaats en Plantage aan te houden.

Voor het woningbouwprogramma op deze locatie wordt gestreefd naar een mix van grondgebonden woningen voor verschillende generaties. Daarbij kan o.a. worden gedacht aan levensloopbestendige woningen in een hofvormige opzet met woningen, die alle voorzieningen op de begane grond hebben, maar ook aan woningen geschikt voor gezinnen. Een nieuwe voorbeeldverkaveling laat zien dat het terrein daar ook prima mogelijkheden voor biedt. De gepresenteerde voorbeeldverkavelingen moeten in deze fase worden gezien als een verkenning van de ruimtelijke mogelijkheden op het beschikbare terrein. Na de vaststelling van de stedenbouwkundige kaders start de fase van het selecteren van een partij voor de planrealisatie.

### **Groen-biodiversiteit**

*Groen en biodiversiteit zijn onderwerpen, die door veel bewoners uit de omgeving zijn genoemd als belangrijk aandachtspunt bij de uitwerking van het ruimtelijke plan. Punten die o.a. genoemd zijn:*

- Er is zowel begrip als onbegrip voor dat de windsingel tussen Plantage /Groenplaats en het Koag terrein wordt gekapt*
- Groen wordt weggehaald, maar komt er voldoende groen voor terug?*
- Aandacht voor vogeltjes, broedgebied*
- groenbeplanting achter de woningen handhaven*
- Nieuw groen moet variatie van inheemse soorten hebben die insecten en vogels trekken (bomen en struiken met bessen)*
- legakker met veel bomen, bij nieuwe aanplant reeds forsere bomen gebruiken*

### **Reactie gemeente:**

Flora en fauna onderzoek wordt in het toekomstige woongebied en de directe omgeving uitgevoerd door een gespecialiseerd bureau. Het eerste verkennende onderzoek laat zien dat er nader onderzoek moet worden gedaan naar een aantal soorten, die zijn aangetroffen op en in de directe omgeving van de locatie. De resultaten van dit onderzoek worden betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen. Als er vanuit de zorgplicht voor Flora en Fauna maatregelen moeten worden genomen om nadelige gevolgen voor de op de locatie waargenomen soorten te voorkomen, worden die verwerkt in de plannen.

In het plan voor de nieuwe woningbouw wordt natuurlijk ook weer voldoende groen gerealiseerd. De keuze van de nieuwe beplanting wordt te zijner tijd verwerkt in een

inrichtingsplan, dat ook weer wordt voorgelegd aan de huidige en toekomstige bewoners. Biodiversiteit is daarbij een belangrijk aandachtspunt.

### **Privacy**

*Omwonenden hebben vragen over de wijze waarop de privacy kan worden gegarandeerd (in het plan is er een korte afstand tussen nieuwe en bestaande woningen)?*

#### **Reactie gemeente:**

Behoud van privacy is één van de belangrijke aandachtspunten bij de planuitwerking. Met het oog daarop zijn twee opties voor de zone tussen de bestaande woningen aan de Groenplaats en Plantage en de nieuwe locatie nog concreet in beeld:

- de aanleg van een legakker in de te verbreden watergang achter de Groenplaats en Plantage; op deze legakker worden inheemse boomsoorten met onderbeplanting aangebracht, die enerzijds zorgen voor privacy en anderzijds een bijdrage leveren aan de biodiversiteit en natuurbeleving in de omgeving.
- Een alternatief voor deze invulling is het realiseren van een nieuwe groenzone op de plek van de huidige windsingel. De uiteindelijke keuze hangt mede samen met de uitwerking van de ruimtelijke opzet van het gebied en de uitkomsten van het Flora en Fauna onderzoek.

### **Verkeer/parkeren/ontsluitingen**

*Vanuit de omgeving zijn veel opmerkingen gemaakt over de nut/noodzaak en locaties voor de langzaam verkeerverbinding, die in de concept stedenbouwkundige kaders zijn opgenomen. Daarbij zijn er o.a. zorgen over privacy, verdwijnen van groen, (geluid)overlast, ruimtelijke inpassing en verkeersveiligheid genoemd.*

*Ook ten aanzien van de nieuw aan te leggen ontsluiting van een nieuw parkeerterrein voor MHCK direct naast het clubgebouw zijn door bewoners van met name de Trimbaan veel opmerkingen gemaakt en vragen gesteld van gelijke strekking als bij de langzaam verkeerverbinding. Tevens is een alternatief in de vorm van een ontsluiting vanaf de Driekamp voorgesteld.*

*Over parkeren zijn met name vragen gesteld over de parkeercapaciteit bij de nieuwe woningen en het huidige sportcomplex van MHCK.*

#### **Reactie gemeente:**

#### **Ontsluitingen nieuwe woningbouwlocatie en MHCK**

Bij de verdere uitwerking van de plannen brengen de stedenbouwkundige, verkeerskundige en civieltechnische adviseurs in opdracht van de gemeente de mogelijkheden voor de ontsluitingen voor autoverkeer en langzaam verkeer in beeld. Daarbij worden alle ingebrachte reacties betrokken en afgewogen. (maatvoering, hoogteligging, aansluitingen op bestaande infra etc.).

In deze fase van het planproces zijn daar nog geen concrete keuzen in gemaakt. Het is wel belangrijk om te benadrukken dat er naast de ontsluiting voor autoverkeer vanaf de

Driekamp in ieder geval een aanvullende ontsluiting voor langzaam verkeer zal worden gemaakt. Deze zorgt enerzijds voor een verbinding met het naastgelegen woongebied en moet anderzijds als calamiteitenontsluiting kunnen fungeren.

Voor de langzaam verkeerverbinding zijn nog 2 opties in beeld: de verbinding tussen de Groenplaats en Plantage en de verbinding boven langs de Plantage, waarbij de laatste optie op basis van de reacties als voorkeursvariant vanuit de omgeving wordt beschouwd.

Bij het nieuwe parkeerterrein voor MHCK (asfaltterrein naast het clubgebouw) wordt in eerste instantie nader onderzocht of in combinatie met aanpassingen aan de rijbaan van de Trimbaan en de Driekamp die tot verbetering van de verkeersafwikkeling moeten leiden, een verkeersveilige ontsluiting van dit terrein vanaf de Trimbaan kan worden gemaakt.

### **Parkeren**

De gemeente hanteert de gebruikelijke landelijke CROW-parkeernormen afgestemd op het type woningen, dat wordt gerealiseerd. Daarin wordt rekening gehouden met voldoende parkeercapaciteit voor bewoners en bezoekers.

Bij MHCK wordt een nieuw parkeerterrein uitgewerkt op het terrein direct naast het clubgebouw met een capaciteit, die minimaal vergelijkbaar is met het aantal haakse parkeerplekken, dat verdwijnt aan de Driekamp door de ontwikkeling van de nieuwe woningbouw. In combinatie daarmee wordt beoordeeld op welke wijze parkeren ten behoeve van MHCK buiten het sportpark verkeersveilig kan worden gefaciliteerd.

### **Bouwpraktijk**

*Vanuit de omgeving zijn vragen gesteld over de verantwoordelijkheid voor bouwschade en overlast gedurende de bouw- en overige werkzaamheden.*

#### **Reactie gemeente:**

Voor als gevolg van bouwen veroorzaakte schade aan panden in de omgeving geldt dat de initiatiefnemer/ bouwer naar burgerlijk recht aansprakelijk is. Gelet op eventuele wettelijke aansprakelijkheid zal de bouwer zich in de regel verzekeren. De verzekeraar zal gelet op mogelijke claims vrijwel altijd een zogenaamde nulmeting doen. Eigenaren van aangrenzend percelen kunnen desgewenst zelf een bouwexploot uitbrengen waarin de bouwer op voorhand aansprakelijk wordt gesteld voor eventuele schade.

Om te bevorderen dat de bouwer adequaat verzekerd is, zal door de gemeente bij de verkoop van de percelen als clause worden opgenomen dat de initiatiefnemer/bouwer voor de aanvang van de bouw een adequate Constructie All Risk (CAR) verzekering dient af te sluiten.

Het Bouwbesluit geeft regels voor het voorkomen van onveilige situaties tijdens bouwwerkzaamheden. Op grond van het Bouwbesluit kan ons college een aanwijzing geven om bepaalde maatregelen in een veiligheidsplan op te nemen, dit ter beoordeling van ons college. Trillinghinder en grondwaterstand behoren tot de onderwerpen waarvoor een aanwijzing kan worden gegeven.

Verder wordt voorafgaand aan de realisering van woningen een sonderingsonderzoek op het terrein. De sonderingen geven een nauwkeurig beeld van de grondopbouw. Mede op basis

van de sonderingen wordt beoordeeld of bij toepassing van een traditionele heimethode overschrijding van in de bouwpraktijk aanvaardbare trillingsniveaus te verwachten is.

Op deze manier wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met de gevoeligheid van woningen in de omgeving van de locatie.

## **Overige aspecten**

### ***Energietransitie/duurzaamheid***

*Worden de mogelijkheden voor energietransitie van de omliggende wijk meegenomen? Hoe kan de omgeving meeliften? Komen er ook openbare laadpunten voor elektrische auto's in de nieuwe wijk of op de Driekamp?*

#### **Reactie gemeente:**

De nieuwe woningen zullen minimaal voldoen aan de eisen van BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Dit zijn de landelijke eisen, vastgelegd in het Bouwbesluit. De gemeente maakt een visie voor de energietransitie op wijkniveau. Deze visie geeft inzicht in de mogelijkheden voor energietransitie in de verschillende wijken van Krimpen. Als er op dit punt koppelingen mogelijk zijn met geplande nieuwbouwprojecten, zullen die worden verkend.

Openbare laadpunten voor elektrische auto's worden door de gemeente meegenomen in de inrichtingsplannen voor de woonomgeving bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en herstratingsplannen.

### ***Waterhuishouding***

*Vanuit de omgeving zijn vragen gesteld over een aantal zaken op het gebied van de waterhuishouding. Daarbij zijn o.a. de volgende vragen gesteld:*

- *blijft er een voldoende watergang (aan- en afvoer) over?*
- *watergang in eigendom van de gemeente houden, i.v.m. beheer en waterberging*
- *voorkeur voor bruggen i.p.v. duikers met het oog op de doorvaarmogelijkheid*

#### **Reactie gemeente**

De waterhuishouding is gedurende de planontwikkeling een onderwerp van overleg tussen het Hoogheemraadschap en de gemeente. Waterkwantiteit en -kwaliteit zijn daarbij belangrijke gespreksonderwerpen. De toepassing van bruggen en/of duikers wordt in deze gesprekken meegenomen. De watergang rondom de locatie wordt niet in eigendom uitgegeven van toekomstige woningeigenaren.

### **Overlast MHCK**

*Gevraagd wordt overlast door MHCK te beperken door effectieve maatregelen te treffen voor nieuwe en bestaande bewoners. Dit betreft geluidsoverlast (verkeer, muziek, ballen).*

### **Reactie gemeente**

In de stedenbouwkundige kaders is rekening gehouden met een minimale afstand van 30 meter tussen de hockeyvelden en de nieuwbouw. Verder is een geluidsschermbaan gepland tussen de velden en de nieuwe woningen. Gemeente en het bestuur van MHCK zijn in gesprek met omwonenden over vormen van overlast en de wijze waarop dit in de toekomst kan worden voorkomen.

### **Planning**

*Wanneer verwacht de gemeente dat er gestart kan worden met bouwwerkzaamheden en voorbereidende werkzaamheden?*

### **Reactie gemeente**

De huidige planning gaat uit van start van de bouwwerkzaamheden vanaf 2<sup>e</sup> kwartaal 2022. Voorbereidende werkzaamheden zullen naar verwachting eind 2021/begin 2022 worden opgestart. De planning wordt lopende de verdere voorbereiding indien nodig bijgesteld. Omwonenden en belanghebbenden informeren wij over eventuele bijstelling van de planning.

### **Bestemmingsplan**

*Is het project al in het bestemmingsplan opgenomen?*

### **Reactie gemeente**

Het op de locatie geldende bestemmingsplan moet worden aangepast om de nieuwe woningen te kunnen realiseren. De stedenbouwkundige kaders, die de gemeenteraad nog gaat vaststellen, vormen de ruimtelijke basis voor de bestemmingsplanaanpassing. Ook het bestemmingsplan doorloopt weer een eigen procedure. Tijdens deze procedure zijn er meerdere momenten voor omwonenden en andere belanghebbenden om op de inhoud te reageren.