

Buurtparticipatie

Hof van IJssel, Krimpen aan den IJssel

Auteur(s)

Ing. J. (Jeroen) de Moel

Datum

10 mei 2023

Status

Definitief

Titel : Buurtparticipatie, Hof van IJssel
Auteurs : ing. J. (Jeroen) de Moel
Datum : 10 mei 2023
Status : Definitief

D-VA
Prins Bernhardlaan 16
1815 JG Alkmaar
072 20 10 220
www.d-va.nl

Inhoudsopgave

1. Impact plan op de omgeving	3
2. Persoonlijk gesprek.....	4
3. Online informatieavond	4
3.1 Reacties omwonenden	5
3.2 Historische Kring Krimpen a/d IJssel	6
3.3 Natuur- en Vogelwerkgroep Krimpenerwaard.....	6
4. Resultaten buurtparticipatie	7
4.1 Aanpassingen plan	7
4.2 Toezegging omgeving.....	7

1. Impact plan op de omgeving

DeVastgoedAdviseur (hierna D-VA) is namens haar opdrachtgever voornemens de voormalig werf, gelegen aan IJsseldijk-Oost te Krimpen aan den IJssel, te ontwikkelen met een grondgebonden woonprogramma van elf woningen.

Voor de ontwikkeling is er rekening gehouden met de stedenbouwkundige randvoorwaarden welke tijdens de gesprekken met de gemeente zijn meegekregen. Daarnaast wordt er uitgegaan dat de voormalige insteekhaven op het huidige perceel wordt gedempt. Aan de zijde van het aangrenzende bedrijventerrein wordt een geluidswerende gevel gerealiseerd waarbij de woningen zo zijn ingericht dat er een goed woon-/leefklimaat gewaarborgd is. In het plangebied worden parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd om te voldoen aan de vereiste parkeernormen van de gemeente Krimpen aan den IJssel.

Het voornemen is om de bouwwerkzaamheden medio 2023 te laten starten. De verwachte bouwperiode bedraagt 12 maanden.

Gevolgen plan voor de omgeving

Een woningbouwontwikkeling van het perceel heeft invloed voor de omgeving, positieve maar ook minder positieve invloed. De realisatie van de grondgebonden woningen hebben de volgende voor- en nadelen.

Voordeel:

- Een verloederd terrein wordt nieuw leven ingeblazen, naar moderne maatstaven, wat de buurt in uitstraling en gebruik ten goede kan komen.
- Extra parkeerplaatsen voor omwonenden

Nadeel:

- Omwonende kunnen tijdens de bouwwerkzaamheden, al dan niet tijdelijk, overlast ervaren.
- Er zal een toename qua verkeersbewegingen zijn.

Informer en Betrokkenen

Onder betrokkenen van het project vallen de omwonenden van het Hof van IJssel in Krimpen aan den IJssel. De omwonenden kunnen hinder ondervinden door de functiewijziging en beoogde bouwwerkzaamheden. Het overgrote gedeelte van de omwonenden zijn geïnformeerd middels een online informatieavond, welke terug gekeken kan worden.

Een deel van de omwonenden is uitgenodigd voor een persoonlijk en individueel gesprek, zodat deze betrokkenen op een rustige en persoonlijke manier kunnen reageren op de beoogde ontwikkeling. Ook kunnen de betrokkenen hun onduidelijkheden en of vragen over plan toelichten en stellen. De omwonenden kunnen zo de planpresentatie rustig laten bezinken en kunnen mogelijke vragen achteraf per telefoon of per mail stellen. Een ontwikkeling als deze kan impact hebben op de beleving van de omwonenden en er wordt daarom door initiatiefnemer waarde gehecht aan het persoonlijk informeren van de omwonenden.

2. Persoonlijk gesprek

Het plan is bij enkele omwonenden in een persoonlijk gesprek toegelicht. Tijdens deze gesprekken is er positief gereageerd op het initiatief.

3. Online informatieavond

Op 22 maart 2022 heeft de online informatie avond plaatsgevonden om draagvlak te creëren voor het initiatief.

Voorafgaand zijn er 50 adressen uitgenodigd voor de online bijeenkomst en hebben de bewoners tweemaal een uitnodiging ontvangen voor de digitale informatiebijeenkomst. Totaal hebben er 16 personen/adressen de presentatie bijgewoond.

Tijdens de informatieavond zijn diverse vragen gesteld en van de ontvangen vragen gaan deze over de milieuzonering van de omliggende bedrijven (geluid, licht, geur en stof), aantal woningen, duurzaamheid van de woningen, inrichting oever en glasvezelverbinding voor de gehele buurt.

De presentatie van de online informatieavond en het verslag van de informatieavond zijn als bijlage toegevoegd.

Adressen

De volgende adressen hebben een uitnodiging ontvangen:

IJsseldijk, Krimpen aan den IJssel

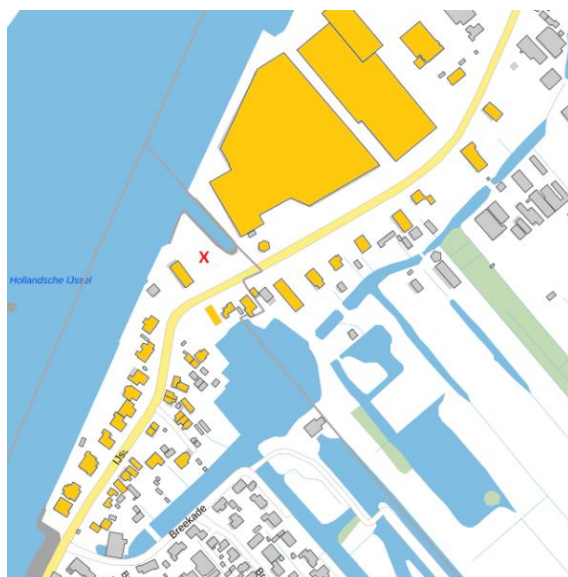
- 85 t/m 103 oneven
- 2 t/m 52a even

IJsseldijk-oost, Krimpen aan den IJssel

- 7 oneven
- 2 t/m 10 even

IJsseldijk-west, Ouderkerk aan den IJssel

- 73 t/m 87 oneven
- 64 t/m 110 even



3.1 Reacties omwonenden

Naar aanleiding van de informatieavond hebben een tweetal omwonenden contact gezocht en wordt een samenvatting gegeven van de correspondentie.

Belanghebbende 1

Er is een brief ontvangen waarin wordt gereageerd op de opgenomen presentatie van de informatieavond. In de brief worden er vijf onderdelen benoemd, de onderdelen zijn:

1. Het dempen van de insteekhaven, niet wenselijk;
2. Inrichting oeverconstructie met beton en basaltkeien, niet wenselijk liever meer natuur vriendelijke optie;
3. Natuurinclusief bouwen, aandacht voor het intregeren van diverse diersoorten;
4. Bomen in het plangebied, graag aandacht soortkeuze voor ecologisch waardevolle bomen/struiken;
5. Te kort parkeerplaatsen in bestaande situatie, zijn de parkeerplaatsen langs de IJsseldijk openbaar?

Het verslag van de informatieavond is gedeeld en is er inhoudelijk gereageerd op de ontvangen brief.

Belanghebbende ziet er van af om suggesties te doen mbt het natuurinclusief bouwen en de bomen in het plangebied. Het heeft de voorkeur om een voorstel van initiatiefnemer te ontvangen om deze te toetsen.

Belanghebbende 2

Naar aanleiding van de informatieavond is er contact gezocht met de vraag of de onderliggende akoestisch onderzoeken gedeeld mogen worden. Deze onderzoeken zijn verstrekt, de volgende documenten zijn gedeeld:

- SPA-WNP Ingenieurs - Geluid - 21900035r02_190501 Wgh.pdf
- SPA-WNP Ingenieurs - Geluid - 21900035r01_190501 Hof van IJssel.pdf
- 2021-03-03 SPA-WNP 22100087m01_210224.pdf
- 21900035m02_2020-02-27.pdf

Er is aansluitend contact gezocht met de vraag of er naar aanleiding van de verstuurde onderzoeken nog vragen of opmerkingen zijn, waar in het plan rekening mee gehouden kan worden.

Het plan is mondeling toegelicht. In het gesprek zijn de volgende punten van zorg aan de orde gekomen:

- Mogelijke klachten van geluidsoverlast van toekomstige bewoners
- Hoogte verschil tussen percelen bij dempen haven
- Inkijk/glas achtergevel
- Hoeveelheid groen op erfgrans
- In-/uitritconstructie naar de dijk

Tijdens het overleg zijn een aantal oplossingen aangedragen en is dit per email bevestigd.

3.2 Historische Kring Krimpen a/d IJssel

Op 22 april 2022 is initiatiefnemer benaderd door Historische Kring Krimpen aan den IJssel (hierna HKK) voor een overleg. Het overleg heeft op 20 mei 2022 plaatsgevonden en op basis van het gesprek heeft de HKK het volgende ingebracht als wensen en/of ideeën:

- Publieke benaderbaarheid van de IJssel (in planvorming opgenomen)
- Zichtlijn op de IJssel (in planvorming opgenomen);
- In groenstrook aan de IJsseldijk tussen ontwikkellocatie en dijklichaam een rustpunt realiseren met een of meerdere bankjes;
- Op deze rustplek inzichtelijk maken van de historie (publieksbord of iets dergelijks met informatie over molen, waarbij bredere context nabije omgeving te betrekken, waaronder gemaal, herindeling, boerderijen, etc.);
- Bankjes evt. maken van fundament van molen (als traceerbaar in ondergrond);
- Naamgeving van hofje relateren aan historie van de locatie (suggesties Hofje van Geloof, Hoop en Liefde, Korenmolenhof, De Insteek, Insteekhaven, Maalderij);
- Wellicht kan de locatie worden betrokken bij de te realiseren Erfgoedlijn Hollandsche IJssel (geen bedreiging maar een kans).

Er zijn geen concrete toezeggingen gedaan richting HHK maar zijn de ontvangen voorstellen voor de initiatiefnemer realistisch en haalbaar. Het gesprekverslag is als bijlage toegevoegd.

3.3 Natuur- en Vogelwerkgroep Krimpenerwaard

De gemeente Krimpen aan den IJssel heeft van Natuur- en Vogelwerkgroep Krimpenerwaard (hierna NVWK) op 11 april 2022 een brief ontvangen (als bijlage toegevoegd) waarin zij aangeven kennis hebben genomen van de planontwikkeling Hof van IJssel. Hieronder zijn de zorgen samengevat weergegeven:

- Dempen van de insteekhaven is niet wenselijk, gezien vanuit ecologische oogpunt;
- Verticale beschoeiing (dam-/betonwand) is eveneens, vanuit ecologische oogpunt, niet wenselijk;
- Verzoek om natuurinclusief bouwen op te nemen in de bepalingen.

Initiatiefnemer heeft naar aanleiding van de brief contact gezocht met NVWK, waarna er vanuit NVWK geen reactie meer is ontvangen. Begin augustus heeft initiatiefnemer wederom contact gezocht met NVWK en is er een afspraak gemaakt.

Overleg 5 oktober 2022

Het overleg heeft op 5 oktober 2022 plaatsgevonden. Er zijn geen concrete toezeggingen gedaan richting NVWK en zijn de vragen van NVWK door initiatiefnemer beantwoord en daar waar nodig is het initiatief extra toegelicht. Het gesprekverslag is als bijlage toegevoegd.

Naderhand is er per email over en weer contact geweest tussen partijen.

4. Resultaten buurtparticipatie

Om een goed beeld te krijgen wat er is gedaan en op het gebied van buurtparticipatie is onderstaand de korte historie van de plannen voor het project weergegeven en de maatregelen die zijn genomen.

Historie

In 2015 zijn de percelen aan de IJsseldijk-oost te Krimpen aan den IJssel overgenomen van de vorige eigenaar. In dat zelfde jaar is een principeverzoek ingediend voor het realiseren van 9 woningen.

In 2016 heeft de gemeente besloten om de haalbaarheid van het project gezamenlijk te onderzoeken, over de mogelijkheden voor woningbouw op locatie.

Naar aanleiding van de stedenbouwkundige uitgangspunten van de gemeente Krimpen aan den IJssel en de gesprekken met Rijkswaterstaat en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard is het ontwerp aangepast.

Het plan omvat nu 11 woningen en 22 parkeerplaatsen, waarbij wordt voldaan aan de parkeer nota.

Door de buurt te informeren door middel van persoonlijke gesprekken en een online inloopavond is er de mogelijkheid geven om op het plan te reageren. Hierdoor is er een goed beeld ontstaan welke zorgen er bij de omwonenden en in de buurt spelen.

4.1 Aanpassingen plan

Naar aanleiding van de door de omwonenden ingezonden brieven met bezwaren en wensen zijn er een aantal aanpassingen in het plan doorgevoerd. Dit om de omwonenden tegemoet te komen. Zo worden de volgende aanpassingen gedaan:

- Het toepassen van geluid reducerende maatregelen tegen de erfscheiding aan;
- Het realiseren van een natuurvriendelijke oever;
- Aanvullend onderzoek naar beschermde soorten (ecologie);
- Een informatiebord waar de historie van de locatie wordt beschreven;
- Groene erfafscheiding(en) plaatsen;
- In de notariële akte vastleggen over toegang derden ivm onderhoud;
- In de notariële akte vastleggen dat toekomstige bewoners bekend zijn met het naastgelegen bedrijventerrein en naburige bedrijf ARMA Infra b.v.

4.2 Toezegging omgeving

Naast de in de bovenstaande paragraaf beschreven aanpassingen van het plan kunnen er ook een aantal toezeggingen worden gedaan aan de omgeving met betrekking tot de eventuele overlast die kan ontstaan tijdens het bouwproces. De toezeggingen zijn:

- Tijdljn bouwwerkzaamheden: geplande start werkzaamheden is nog onbekend en de duur wordt geschat op circa 1 jaar;
- Er zijn enkel professionele partijen geselecteerd voor de bouwwerkzaamheden, die bekend zijn met het bouwen in een stedelijke omgeving en zij zullen zoveel als mogelijk maatregelen treffen tegen de overlast. Neemt niet weg dat er tijdelijk overlast zal zijn.