



**Stedenbouwkundige visie**  
**Zilverstadlocatie**  
**Gemeente Schoonhoven**

CONCEPT

2 april 2012

BURO

SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement





## **Buro SRO**

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkeling

### **Project:**

Stedenbouwkundige visie Zilverstadlocatie

### **Opdrachtgever:**

Gemeente Schoonhoven / QuaWonen

### **Contactpersoon gemeente Schoonhoven:**

Mevrouw M. Meijer

### **Projectnummer:**

SR100079

### **Contactpersonen Buro SRO:**

John van de Zand  
Martijtje Stam



<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2. Beleid en Milieu</b>	<b>6</b>
Provinciaal Beleid	6
Gemeentelijk Beleid	9
Onderzoeken	13
Overig beleid	16
Archeologie en cultuurhistorie	17
<b>3. Analyse</b>	<b>19</b>
Ligging in het grotere geheel	19
Historische ontwikkeling	21
Routes	23
Bebouwing	25
Verkeer	25
Groen en water	25
Eigendommen	27
Geluid	27
Duikers en riool	27
Openbaar vervoer	27
<b>4. Programma van Eisen</b>	<b>30</b>
Woningbouwprogramma	30
Beperkingen	31
<b>5. Model</b>	<b>32</b>

#### 4 Stedenbouwkundige visie Zilverstadlocatie, Schoonhoven



## 1. Inleiding

De gemeente Schoonhoven heeft in het verleden al meerdere invullingen onderzocht voor de Zilverstadlocatie. Op dit moment hebben zowel Qua Wonen als ROC Zadkine concrete plannen om hun bezit op de locatie aan te pakken dan wel sloop nieuwbouw te plegen. Om aan deze nieuwe invulling goed sturing te kunnen geven, onder andere op basis van kwaliteiten en kansen van de locatie, wil de gemeente randvoorwaarden opstellen op basis waarvan de herontwikkeling van de Zilverstadlocatie ingevuld kan worden. Daarbij moet worden gedacht aan enerzijds een ruimtelijke analyse van het gebied en anderzijds een ruimtelijke visie op het gebied. Aandachtspunten daarbij zijn onder andere: stedenbouwkundige kenmerken, ruimtelijke structuur, bestaand beleid, kansen en bedreigingen, etc..

Buro SRO is verzocht om deze stedenbouwkundig visie op te stellen. Deze visie vormt de basis om de vervolgstappen te kunnen maken onder andere het opstellen van een stedenbouwkundig plan.

## 2. Beleid en Milieu

### Provinciaal Beleid

#### Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte'

In de structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte' weerlegt de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. Het doel van de visie is om duidelijk te hebben hoe de ruimtelijke ontwikkeling er tot 2040 uit komt te zien. Om zodoende, met hulp van inwoners en betrokken partijen, het toekomstbeeld van de provincie in te vullen.

De kern van de visie is: 'Een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk realiseren. Hierin is het goed wonen, werken en leven voor de inwoners. Deze toekomstige ruimtelijke inrichting versterkt de economische concurrentiepositie. duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor natuur en water zijn kenmerkend voor de provincie. Een brede landbouw is drager van het landschap.'

De hoofdopgaven hierbij zijn:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

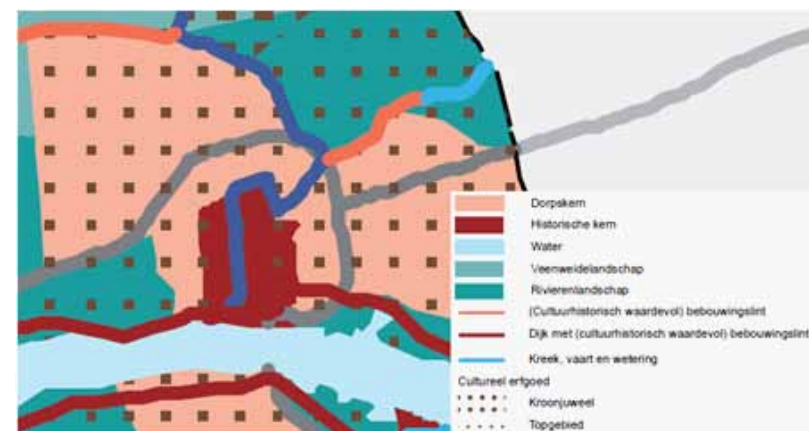
De laatste drie hoofdopgaven geven richting aan de ruimtelijke hoofdstructuur van Zuid-Holland. Hierin staan het evenwicht en de samenhang tussen het stedelijk netwerk, de Zuidvleugelgroenstructuur en het landelijk gebied centraal.

Bij de structuurvisie horen twee kaarten:

- de functiekaart; de functiekaart geeft de gewenste ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020.
- de kwaliteitskaart; terwijl de functiekaart stuurt op het 'wat en waar', stuurt de kwaliteitskaart op het 'waar en welke'. Op de kaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale, regionale schaal.



functiekaart



kwaliteitskaart

### Structuurvisie K5-gemeenten (2 juli 2009)

De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de K5 (gemeenten Bergambacht, Nederlek, Ouderkerk, Schoonhoven en Vlist) tot 2020 weer met een doorkijk naar de lange termijn (2030).

De centrale opgave voor de K5 is het voeren van een evenwichtige koers in het spanningsveld tussen behoud van de grote omgevingskwaliteiten van de Krimpenerwaard en het waarborgen van een vitale en leefbare regio. De centrale doelstelling hierbij is: 'Vitale kernen en vitaal platteland waar de menselijke schaal en maat centraal staan, met respect en kwaliteitsbehoud van de waarden van landschap, natuur en cultuurhistorie waarvan diversiteit en kleinschaligheid de kenmerken zijn.'

De belangrijkste gehanteerde uitgangspunten zijn leefbaarheid, bereikbaarheid van voorzieningen en een woningbouwcapaciteit die het mogelijk maakt om in de eigen woningbehoefte te voorzien.

Daarbij is het nadrukkelijk de inzet om enerzijds zuinig om te springen met de ruimte en anderzijds woon- en werkmilieus te creëren van een schaal en ruimtelijke kwaliteit die passen bij de schaal van de kernen. Uitgangspunt is een gedifferentieerd woningbouwprogramma, afgestemd op de eigen woningbehoefte, uitgaande van minimaal migratiesaldo nul.

De structuurvisie voorziet in een kernenprofilering, die een kader biedt voor de afstemming en sturing van investeringen tussen kernen. Schoonhoven behoort tot 'kernen met een subregionale functie'. Hier zijn voorzieningen aanwezig en uit te breiden met (sub)regionale voorzieningen zoals voortgezet onderwijs, opvang bedrijvigheid, detailhandel, cultuur en dergelijke. Centrumdorpse woonmilieus met een zekere dichtheid en stapeling zijn in deze kernen mogelijk.

### Vitaliteit en kwaliteit door samenwerking, subregionale woonvisie K5 (11 december 2007)

De hoofddoelstelling in het woonbeleid van de K5 is: het behoud van vitale, leefbare kernen en de daarbij behorende bevolkingsopbouw, voor nu en in de toekomst. De woonvisie kan daaraan bijdragen, met name door de juiste woningbouw, zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht. Onder leefbaarheid worden hierbij verschillende zaken verstaan: een aantrekkelijke fysieke en sociale woon- en leefomgeving en een voorzieningenaanbod dat gezien de grootte van de aanwezige woonkernen verwacht mag worden. Daarbij wil de K5 het woningbouwprogramma afstemmen op de schaal en het karakter van de subregio en dus voorkomen dat de woningbouw juist de leefbaarheid aantast. De hoofddoelstelling wordt vertaald in vier beleidsopgaven:

1. voldoende en de juiste woningbouw, die een bijdrage levert aan een evenwichtige leeftijdsopbouw met een goede verhouding tussen starters, jonge gezinnen en senioren;
2. een integrale en gecoördineerde aanpak van de herstructurering;
3. een goede afstemming van wonen, zorg en welzijn;
4. zorgen voor keuzevrijheid op de lokale en subregionale woningmarkt en een betaalbaar woningaanbod.

Het gaat niet alleen om wat de K5-gemeenten gezamenlijk willen bereiken, maar ook om de wijze waarop ze dat doen. Bij de realisering van de beleidsopgaven spelen de volgende drie thema's een rol:

1. **Leefbaarheid:** de woningbouw dient in dienst te staan van het in stand houden van voorzieningen, te passen in de omgeving en een bijdrage te leveren aan de sociale en fysieke kwaliteit woon- en leefomgeving
2. **Duurzaamheid:** bij de woningbouw dient sprake te zijn van een zo gering mogelijke milieubelasting, waarbij het ook gaat om energiebesparing en duurzame energie, terwijl daarnaast de levensloopbestendigheid (geschiktheid voor verschillende doelgroepen, waaronder ouderen) en toekomstwaarde van groot belang zijn.
3. **Samenwerking:** de beleidsopgaven kunnen alleen door een goede intergemeentelijke afstemming en samenwerking tussen de gemeenten worden gerealiseerd. Daarnaast zullen de gemeenten de uitvoering van het beleid in goede samenspraak met de woningcorporaties, marktpartijen en zorg- en welzijnsinstellingen ter hand nemen.

### Visie Stedelijk Waterplan K5 (20 februari 2007)

Het waterplan K5 is een gebiedsgericht en integraal plan voor 12 kernen in de Krimpenerwaard dat wordt opgesteld in samenwerking met gemeenten en waterschappen. Het waterplan bestaat uit een strategische visie die binnen de gemeenten water op de agenda zet en doorwerkt in andere beleidskaders, zoals ruimtelijke plannen, inrichtingsplannen, gemeentelijke rioleringsplan (GRP), groenbeheer, recreatiebeleid etc.

Uitgangspunten voor het waterbeleid zijn:

- Veiligheid handhaven: het huidige beleid en onderhoudsniveau van de waterkeringen blijft gehandhaafd. Dit is de verantwoordelijkheid van de waterschappen. Gemeenten en waterschappen dienen samen te zorgen voor het voorkomen van ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen op en langs waterkeringen. Ook dient voldoende ruimte gewaarborgd te zijn voor toekomstige verbreding en ophoging van de waterkeringen.
- Ruimte voor water bij ruimtelijke ingrepen: om ervoor te zorgen dat er in de toekomst geen wateroverlast ontstaat, ook niet bij hevige en langdurige regenval, wordt er bij veranderingen in de bebouwde omgeving voldoende ruimte vrijgemaakt om het regenwater vast te houden en te bergen. Ook wordt gezorgd dat het water voldoende snel afgevoerd kan worden. Daar waar nodig zullen de kernen worden geïsoleerd.
- Waterproblemen niet afwentelen: waterproblemen die op een locatie voorkomen, worden zo veel mogelijk binnen die locatie zelf opgelost (plangebied, peilgebied, bemalingsgebied). De ruimtelijke ingrepen mogen niet leiden tot problemen in het onderliggende watersysteem. Problemen worden dus niet afgewenteld op aangrenzende gebieden of doorgeschoven naar 'later' (volgende generaties). Het uitgangspunt is een robuust watersysteem.
- Vervuiling aan de bron aanpakken: vervuiling van het water en de waterbodem willen we zo veel mogelijk aanpakken bij de bron. Het uitgangspunt is om waar mogelijk de oorzaak weg te nemen. Als dat (nog) niet mogelijk is, wordt het effect bestreden. Bijvoorbeeld door te voorkomen dat de verontreinigingen zich kunnen verspreiden.
- Schoner water vasthouden: in de peilgebieden met relatief schoon water wordt dit water (binnen de grenzen) zo lang mogelijk vastgehouden, zodat er in droge

periodes minder water van buiten het gebied hoeft te worden ingelaten. Als de waterkwaliteit in het peilgebied minder goed is, wordt eerst gewerkt aan waterkwaliteitsverbetering.

- Ruimte watergangen: streven naar een ruime maat voor de watergangen. Hoe ruimer en aangeslotener, hoe meer 'zelfreinigend vermogen' het water heeft, des te beter voor de waterkwaliteit.
- Een groen waternetwerk: streven om meer ruimte te geven aan watergebonden natuur in de kernen. De watergangen, groene oevers en andere groenstructuren in de kernen worden zo veel mogelijk met elkaar verbonden. Hierdoor ontstaat een netwerk van groen en water.



## Gemeentelijk Beleid

### Thuis in Noord, Wijkvisie Schoonhoven-Noord, 2008-2020

De belangrijkste uitdaging uit de visie is: 'In 2020 is Schoonhoven-Noord een duurzame en vitale wijk met een eigen identiteit waar kinderen zich optimaal kunnen ontwikkelen, waarmensen met respect voor elkaar in harmonie samenleven, waar mensen met plezier wonen'. Om dit waar te maken gaat men:

- Sociaal investeren in mensen en voorzieningen. De ambities hiervoor zijn:
    - kinderen en jongeren optimale ontwikkelingskansen bieden;
  - kinderen in Schoonhoven-Noord hebben toegang tot kwalitatief goed basisonderwijs en opvang;
  - door de kwaliteit en de uitstraling komen leerlingen uit Schoonhoven en de omliggende gemeente graag in Schoonhoven-Noord naar het voortgezet onderwijs;
  - senioren kunnen zo lang mogelijk zelfstandig en plezierig wonen;
  - het realiseren van een sluitend aanbod van zorg en welzijn voor kwetsbare groepen;
  - mensen met verschillende religies krijgen ruimte in de wijk;
  - optimale mogelijkheden bieden voor sporten;
  - het samen leven van verschillende bevolkingsgroepen in de wijk bevorderen;
  - in 2011 is de waardering van de leefbaarheid gelijk of verbeterd;
  - in 2015 is Schoonhoven-Noord een veiligere wijk.
- 
- De economische activiteit versterken. De ambities hiervoor zijn:
  - in 2015 is het verschil tussen het aandeel uitkeringsgerechtigden in Schoonhoven-Noord in relatie tot de rest van Schoonhoven minimaal gehalveerd;
  - de kansen op stageplaatsen minstens behouden en de kansen voor (startende) ondernemers vergroten;
  - het bedrijventerrein biedt een aantrekkelijke ondernemingsklimaat;
  - een nieuwe hart van de wijk.

- Investeren in nieuwe en bestaande woonbuurten. De ambities hiervoor zijn:
  - het bieden van een gedifferentieerd woningaanbod in aantrekkelijke buurten waardoor wooncarrières binnen Schoonhoven-Noord mogelijk worden gemaakt.
- 
- De infrastructuur versterken en verbeteren. De ambities hiervoor zijn:
  - de structuur van de wijk biedt samenhang en vergroot de kwaliteit;
  - overlast in woonbuurten te minimaliseren;
  - openbaar vervoer op peil houden.

#### Specifiek voor de Zilverstadlocatie

- Tevens wil men een campus voor de Vakschool Zadkine realiseren met internationale allure. Op het campus is ruimte voor leren, werken, ateliers en expositieruimte en huisvesting van buitenlandse studenten.
- Aan de rand van de wijk wordt een campus gerealiseerd voor de studenten van de Vakschool Zadkine. De studentenhuisvesting komt dichtbij de provinciale weg, het openbaar vervoer en het centrum.
- De fysieke ingrepen uit de wijkvisie, zoals de nieuwe woonbuurten, het nieuwe winkelcentrum, de brede school, de revitalisering van het bedrijventerrein en de nieuwe locatie voor het Schoonhovens College en de vakschool Zadkine, worden ondersteund door het maken van een stedenbouwkundige structuurvisie. In dit plan wordt aandacht besteed aan zichtlijnen, het versterken van de relatie tussen de buurten, de relatie met de omgeving van Schoonhoven-Noord, water(berging) en de bereikbaarheid. De stedenbouwkundige structuurvisie geeft per locatie aan wat mogelijk is als het gaat om woningaantallen, hoogtes van gebouwen e.d..

De visie Thuis in Noord is op haalbaarheid onderzocht. Hierin bleek onder andere dat de scholencampus op de Zilverstadlocatie onhaalbaar is en dat QuaWonen voor deze locatie alternatieven (waaronder seniorenhuisvesting) gaat onderzoeken.

### Groenbeleidsplan, gemeente Schoonhoven (april 2000)

Het hoofddoel van het groenbeleidsplan is: 'Het beleid van de gemeente ten aanzien van bestemming, inrichting en beheer van het openbaar groen vastleggen zodat een logisch samenhangende en vooral duurzame, beheerbare groenstructuur ontstaat.'

Om het hoofddoel te bereiken worden het huidige groenareaal en de huidige groenstructuur in de gemeente Schoonhoven beoordeeld op kwaliteit en kwantiteit. De aanwezige kwaliteiten in de groenstructuur worden veilig gesteld en verder ontwikkeld tot een samenhangend en duurzaam geheel. Met betrekking tot het vastleggen van een duurzame, beheerbare groenstructuur dienen de volgende doelen en uitgangspunten als basis:

- het versterken en ontwikkelen van een leefbare stedelijke omgeving;
- het ontwikkelen van een samenhangende, duurzame en multifunctionele structuur van het groen;
- het leggen van een basis om de gewenste vorm en functie van het openbaar groen te projecteren op toekomstige inrichtings- en bestemmingsplannen;
- het scheppen van een beleidskader voor het toekomstig beheer en onderhoud van het openbaar groen;
- het vergroten van de betrokkenheid van de bevolking bij inrichting en beheer van het openbaar groen.

De groenstructuur wordt voornamelijk bepaald door de boomstructuur omdat deze is gerelateerd aan de ontsluitings- en stedenbouwkundige structuur. In de groenstructuurkaart is op straatniveau aangegeven hoe de groenstructuur door middel van bomen versterkt en ontwikkeld kan worden. Het is niet de intentie van dit plan alle bomen binnen de termijn van 5 tot 20 jaar waarvoor dit groenbeleidsplan is opgesteld aan te planten. Waar de mogelijkheden zich voordoen moeten deze benut worden. Op de wijkstructuurkaart van de wijk Noord-West zijn de belangrijkste structuurbepalende lijnen en elementen van de wijk Noord-West weergegeven.

Met name door een goede boomstructuur kan de wijk- en groenstructuur van de wijk Noord-West worden verduidelijkt zodat er één geheel ontstaat. Op de kaart in de bijlage zijn de bestaande bomen en de gewenste bomen aangegeven. Daarnaast is in de wijk veel water aanwezig. De oevers zijn alle strak ingericht met kort gemaaid gras en oeverbescherming. Het verdient aanbeveling de ecologische waarde

die deze waterlopen kunnen hebben te benutten door natuurvriendelijke oevers te creëren en het geheel een natuurlijke uitstraling te geven.

Specifiek voor de Zilverstadlocatie

Het Vredenburgplantsoen voor de Vakschool heeft een hoge kwaliteit. Deze kwaliteit is op verschillende functies van toepassing. Zowel de recreatieve, ecologische, educatieve en decoratieve functies zijn vertegenwoordigd. Daarnaast wordt een deel van dit park, oa het dierenverblijf door buurtbewoners beheerd. Het initiatief en de betrokkenheid van buurtbewoners bij de inrichting, beheer en onderhoud van dit park geeft een goed voorbeeld voor andere parken in de stad.



groenstructuurkaart



wijkstructuurkaart

## Parkeernorm en afkoopregeling, beleidsregel ter uitwerking van artikel 2.5.30 van de bouwverordening (15 september 2009)

In deze beleidsregels wordt ingegaan op de wijze waarop het gemeentelijk beleid ten aanzien van het realiseren van voldoende parkeerplaatsen vormgegeven kan worden. De doelstelling van het vaststellen van de parkeernormering is de parkeerdruk in Schoonhoven niet te laten toenemen en de leefbaarheid in de stad te verhogen.

Bij het vaststellen van hoeveel parkeerplaatsen er aangelegd moeten worden sluit de gemeente Schoonhoven aan bij de vastgestelde parkeerkencijfers van het CROW. De gemeente Schoonhoven valt hierbij net in de stedelijkheidsgraag 'Matig stedelijk'. De woonwijk Noord valt daarnaast binnen de categorie 'rest bebouwde kom'. In bijlage 3 van de beleidsregel staan de verschillende parkeernormen vermeld.

Het doel van de parkeereis is dat bij de ontwikkeling van nieuwe functies de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt gerealiseerd. Op deze manier blijft de parkeersituatie op straat gewaarborgd en wordt de parkeerdruk niet verhoogd. In gevallen waar niet kan worden voldaan aan de eisen bestaat de mogelijkheid om onder voorwaarden af te wijken of af te kopen.

## Structuurplan Schoonhoven, Vitale stad in het groene hart (31 oktober 2002)

Doel van het structuurplan voor de gehele gemeente is het opstellen van een strategische ruimtelijke visie voor het gemeentelijk grondgebied van Schoonhoven. Er bestaat behoefte aan een randvoorwaardelijk kader, waarbinnen in de toekomst plannen kunnen worden gemaakt. Het structuurplan heeft een "planhorizon" tot 2015 en waar mogelijk verder.

Basis voor het structuurbeeld 2015 is de nog immer herkenbare lobbenstructuur van de stad. Ter versterking van deze structuur gaat het plan uit van een groter contrast tussen de dichtbebouwde binnenstad, de groene ruimte en de suburbane wijken. Verder zet de gemeente met het structuurplan in op zowel inbreiding en herstructurering als uitbreiding.



structuurbeeld 2015

Specifiek voor de Zilverstadlocatie

- Op de knooppunten van de binnenstad met de wijken Noord en Oost, nabij de rotondes zijn concentraties van commerciële en niet-commerciële voorzieningen en diensten gedacht.
- Het terrein van de Zilverfabriek aan de Mr. Kesperstraat wordt aangegeven als gebied waar de mogelijkheid bestaat voor inbreiding.
- Speciale aandacht dient te worden besteed aan het behoud van de zilverschool voor Schoonhoven. Het belang voor het behoud van het "zilverimago" van Schoonhoven is duidelijk. Er dient enerzijds te worden gezorgd voor een aantrekkelijk leefmilieu voor de studenten (zoals woonruimte en winkel- en horeca-aanbod). Anderzijds is het van groot belang dat er in de binnenstad voldoende aanbod aanwezig is voor (startende) zilversmeden. Hierdoor ontstaat de gewenste clustering van het zilverambacht in en rond de binnenstad van Schoonhoven.

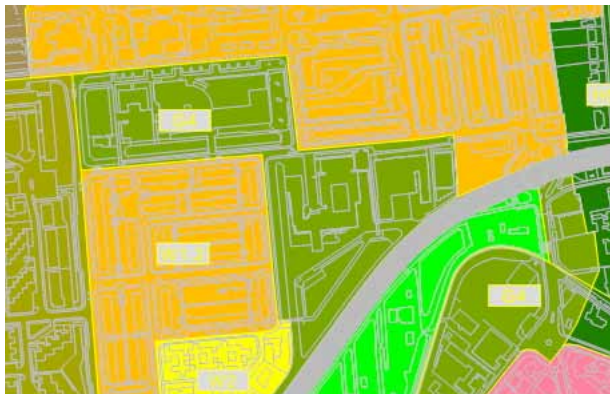
**Welstandsnota gemeente Schoonhoven (april 2004)**

De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden, waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. Het legt voor een bepaald gebied, bijvoorbeeld een dorpskern, een beoordelingskader vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden.

Het plangebied valt binnen twee typen welstandgebied, te weten in oranje de woongebieden in stroken- en blokverkaveling (1945-1980), (W1.2) en in groen de grootschalige bebouwingscomplexen en instituten in een groene omgeving (G4).

De woonwijken in stroken- en blokverkaveling zijn planmatig ontwikkelde woonwijken met een in vorm en uitstraling eenzijdige woonbebouwing. Veel uitleggebieden zijn vanaf de jaren '50 gerealiseerd in een eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel. Langs deze straten zijn verschillende typen woningen gebouwd, veelal in rijen, afgewisseld met flats, appartementenblokken en dubbele woningen. Het wooncomplex van Qua wonen ligt binnen dit deelgebied.

Verspreid over Schoonhoven komen grootschalige bebouwingscomplexen en instituten voor die in het groen zijn gesitueerd. Deze gebieden zijn planmatig aangelegd en zijn doorgaans grootschalig van opzet. Het westelijke deel van het plangebied en de Zilvervakschool vallen binnen dit deelgebied.

**Woonvisie 2009-2013, Schoonhoven bouwt en bindt (30 september 2009)**

Centraal uitgangspunt van het woonbeleid van de gemeente Schoonhoven is, dat mensen met een binding aan de gemeente ook voldoende kans krijgen om in Schoonhoven te (blijven) wonen, met goede woon- en leefomstandigheden. De opgave die daaruit voortvloeit wordt uitgesplitst in drie belangrijke uitgangspunten:

- Voldoende woningen voor doelgroepen met een binding aan Schoonhoven, als primaire voorwaarde om mensen te kunnen binden.
- Passende woningen voor alle doelgroepen, met toekomstwaarde (de woningen zelf).
- Een prettige woonomgeving (het woonmilieu, voorzieningenniveau, etc.).

De drie uitgangspunten zijn vertaald in een programma voor het wonen. Dat programma vormt de leidraad voor projecten (en uitwerking van plannen) voor de komende jaren. Het gewenste totaalprogramma zijn verdeeld over de locaties in Schoonhoven, rekening houdend met reële mogelijkheden.

Het programma speelt in op de kansen in de bestaande voorraad, en nieuwbouw is vooral een aanvulling op dat wat er nog niet is. Binnen de bestaande voorraad werken we bovendien aan toekomstbestendigheid, zoals woningverbetering door QuaWonen (waaronder energiezuiniger maken van veel woningen). Ook bij nieuwbouw stellen we randvoorwaarden aan de duurzaamheid en toekomstwaarde.

In Noordoost ligt een kans voor vernieuwing naar een wijk waarin wonen, zorg en welzijn beschikbaar zijn en waar starters en jonge doorstromers kansen hebben op de huur- en koopmarkt. Onderdeel van de vernieuwing is ook het verbeteren van het voorzieningenaanbod. Noodzakelijkerwijs bestaat vernieuwing van de wijk Noord, uit een programma van vervanging van de woningvoorraad.

QuaWonen werkt aan een concrete uitvoeringsvisie voor Noordoost. De ideeën van QuaWonen gaan uit van nieuwbouw van ca. 200 levensloopgeschikte sociale huurwoningen en ca. 50 sociale eengezinswoningen (huur en koop). Daar staat een sloop van ca. 240 verouderde appartementen tegenover. QuaWonen denkt aanvullend aan verkoop van ca. 100 bestaande sociale huurwoningen in Noordoost.

## Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor de locatie Zilverstad is het bestemmingsplan 'Noord en West', vastgesteld op 31 augustus 1982. In dit bestemmingsplan komen op de locatie Zilverstad de volgende bestemmingen voor (zie uitsnede plankaart):

- W(s) = gestapelde woningen, al dan niet met bijbehorende erven;
- Ms = onderwijsvoorzieningen, met bijbehorende erven;
- Mn = nutsvoorzieningen, al dan niet met bijbehorende erven;
- B = bedrijven, met bijbehorende erven;
- Vw(v) = voetgangersgebied;
- Groenvoorzieningen;
- Water.



plankaart bestemmingsplan

In de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan staan de regels voor de verschillende bestemmingen.

## Onderzoeken

### Milieukundig advies

Milieudienst Midden Holland heeft op 13 september 2010 een milieukundig advies opgesteld specifiek voor de Zilverstadlocatie. Het advies gaat in op het wegverkeerslawaai, de externe veiligheid, bodem, energie en duurzaamheid

### Wegverkeerslawaai

Wegverkeerslawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeerslawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen (art. 74- 75 Wgh). Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder regels aan de maximale geluidsbelasting op deze bestemmingen. Onder geluidgevoelige bestemmingen wordt verstaan (Art. 1 Wgh):

- Woningen
- Onderwijsgebouwen
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen
- Buitenterreinen (bij gezondheidsgebouwen anders dan ziekenhuizen)
- Woonwagendstandplaatsen

De voorkeursgrenswaarde (vgw) is 48 dB en de maximale grenswaarde is 63 dB. Voor het wegverkeerslawaai is gekeken naar alle relevante omliggende wegen.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de gecumuleerde geluidsbelasting binnen het plangebied in de situaties inclusief en exclusief de ontwikkeling van het plan nauwelijks van elkaar te onderscheiden zijn. N210 de gezoneerde weg in het kader van de Wgh Ten gevolge van de N210 treden binnen het plangebied geluidsbelastingen hoger dan 48 dB (de voorkeursgrenswaarde) tot ten hoogste 65 dB. De maximale grenswaarde van 63 dB wordt voor het gedeelte van het plangebied dat grenst aan de N210 overschreden. Bij ontwikkeling binnen het gebied waarvoor de geluidsbelasting hoger is dan 48 dB en lager of gelijk aan 63 dB dient, indien op deze locaties geluidgevoelige bestemmingen woerden gerealiseerd, een hogere waarde procedure



Figuur 2: Gecumuleerde geluidscontouren ten gevolge van alle wegen exclusief ontwikkeling (inclusief aftrek ex. artikel 110g Wgh)

Wet geluidhinder gevolgd te worden. Voor het deel van het plangebied waarbinnen de geluidsbelasting hoger is dan 63 dB dient bij de uitwerking van het plan speciale aandacht geschonken te worden. In principe mogen daar geen geluidsgevoelige bestemmingen gerealiseerd worden. Om dit toch mogelijk te maken, dienen maatregelen getroffen te worden, b.v. het uitvoeren van een dove gevel.

De H.A. Schreuderstraat, de Mr. Kesperstraat, De Albert Plesmanstraat, de Edelsmidsdreef en de Pleinweg zijn zogenaamde 30 km/h wegen. Vanuit de Wgh hebben deze wegen geen wettelijke zone. Van deze wegen zijn alleen de H.A. Schreuderstraat en de Mr. Kesperstraat relevant voor de geluidsbelasting binnen het plangebied. Hoewel er vanuit de Wgh geen verplichting bestaat tot het uitvoeren van onderzoek verdient het aanbeveling bij de uitwerking van het plangebied te onderzoeken of de geluidsbelasting ten gevolge van deze beide wegen kan worden gereduceerd. Hierbij kan gedacht worden aan het vervangen van de klinkers door stille klinkers.

De gemeente Schoonhoven heeft op 20 juli 2007 de Beleidsregel Hogere Waarden Regio Midden-Holland vastgesteld. In de Beleidsregel zijn voorwaarden opgenomen waaronder hogere waarden kunnen worden verleend. De belangrijkste voorwaarden zijn de aanwezigheid van een geluidsluwe buitenruimte en een geluidsluwe gevel. Een gevel is geluidsluw op het moment dat de gecumuleerde geluidsbelasting niet hoger is dan 48 dB. Binnen het gehele plangebied is de gecumuleerde geluidsbelasting hoger is dan 48 dB. Bij de uitwerking van het plangebied dient rekening gehouden te worden met de situering van de geluidsluwe buitenruimten en geluidsluwe gevels.

### Externe veiligheid

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen gelegen die in het kader van externe veiligheid een beperking vormen. Wel is het plangebied direct gelegen aan de provinciale weg N210 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De gemeente wordt geadviseerd om de volgende acties te ondernemen:

- Toename van het groepsrisico (laten) bepalen;
- Verantwoording van het groepsrisico opstellen met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over de N210;

De toename van het groepsrisico moet verantwoord worden. Het opstellen moet in overleg met de gemeente (afdelingen Milieu, RO, Openbare Orde en Veiligheid), brandweer en initiatiefnemer van het plan gebeuren. Het is van belang om dit proces zo vroeg mogelijk in de planvorming te starten zodat eventuele maatregelen nog meegenomen kunnen worden. De Milieudienst kan het opstellen van de verantwoording coördineren. De verantwoording van het groepsrisico moet in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan worden opgenomen.

### Bodem

Uit het onderzoek blijkt dat nog een aantal vervolgacties op het gebied van bodem dienen te worden uitgevoerd. Ter plaatse van de C.G. Roosweg, Mr. Kesperstraat 4-6 en Mr. Kesperstraat 10 dient een historisch onderzoek uitgevoerd te worden. De acties dienen te worden uitgevoerd vóórdat de ruimtelijke procedure wordt ingezet, omdat hiermee mogelijk essentiële informatie ten behoeve van het exploitatieplan

wordt verworven. De overige acties dienen bij de aanvraag van de bouwvergunning te zijn voltooid. De Milieudienst kan de uitvoering van (historische-) bodemonderzoek laten uitvoeren en begeleiden binnen het raamcontract dat is afgesloten met een aantal adviesbureaus. Dit is in het algemeen voordeliger dan afzonderlijke overeenkomsten. Eventueel grondverzet dient plaats te vinden conform het grondstromenbeleid en de bodemkwaliteitskaart van de gemeente.

### Energie

Het verduurzamen van de energievoorziening wordt een stuk makkelijker als de daken van de gebouwen zongericht worden uitgevoerd. Daarmee is het rendement van de PV panelen en zonnecollectoren op daken hoger en kan er meer duurzame zonne-energie nu of in de toekomst worden opgewekt. Het is belangrijk hier rekening mee te houden, zeker nu het er naar uitziet dat voor 2020 zonnepanelen rendabel geplaatst kunnen worden en veel mensen dan geld kunnen besparen. Voor zonnepanelen is vaak geen bouwvergunning nodig. Soms gelden welstandsvoorwaarden voor de plaatsing. Het is van belang de afweging van welstand en panelen in het bestemmingsplan goed weer te geven.

De studentenhuisvesting biedt een kans voor blokverwarming. Vaak is de warmtevraag van studenteneenheden niet zo groot dat ze een eigen HR of microwkk-ketel rechtvaardigen. Door het aantal ketels in het totale systeem te beperken kun je energie besparen. De koppeling binnen het project van de energievoorziening voor studenten en anderen kan opgepakt worden als er een centrale regisseur binnen het project wordt aangewezen die de competenties heeft om goed met het energievraagstuk om te springen. Door samenwerking voor de verschillende functies kan een besparing worden gerealiseerd op het totale geïnstalleerde vermogen voor verwarming.

Onderzoek of WKO haalbaar is ter plekke. Door WKO toe te passen is het halen van een goede GPR Gebouwscore voor energie en een 10% aanscherping van de EPC eis binnen handbereik. Als resultaat levert dit een verduurzaming van om en nabij de 40% van het energieverbruik op. Een extra kans in het gebied is de nabijheid van oppervlaktewater (Lek). Daarmee is het makkelijker om de warmtebalans in de bodem te garanderen. Mogelijk kan een deel van de warmte uit het oppervlaktewa-

ter worden gehaald. Voor een goed beeld is het nodig een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren en te informeren bij de provincie Zuid-Holland naar de benodigde gegevens voor de vergunningaanvraag in het kader van de Waterwet.

QuaWonen is verplicht energielabels te voorzien voor de woningen die zij zal verhuren en verkopen.

Bij de inrichting van het openbaar gebied biedt het plaatsen van dimbare en/of energiezuinige openbare verlichting kansen. Er zijn diverse nieuwe technieken die toegepast kunnen worden (zoals LED verlichting die energiezuiniger is dan conventionele verlichting). De eerste pilots zijn reeds gerealiseerd door diverse gemeenten ondersteund door Philips en Delta Nutsbedrijven. Bovendien is LED veel onderhoudsvriendelijker, omdat de levensduur van de lampen veel hoger is. Daarmee komt de vervanging ook veel later. Wat betreft de beheerskosten zijn deze lampen dus ook aantrekkelijk.

### Duurzaamheid

Ten aanzien van duurzaamheid zijn in het onderzoek een aantal adviezen opgenomen:

- Binnen Zilverstad komen verschillende functies. Het is mogelijk met meervoudig ruimtegebruik functies onder één dak te combineren. Woningen en ateliers kunnen ook gecombineerd worden. Voordelen van bouwen van meerdere zogenaamde kangoeroewoningen is dat ruimte efficiënter wordt benut. Ook het energiegebruik van de gebouwen is lager dan aparte woningen en ateliers. Een deel van het gebied blijft ook leefbaarder als de atelierruimte aan huis is. Bovendien is er een aanzienlijke reductie van woon-werkverkeer te realiseren bij de werkruimtes aan huis. Nadeel is dat kangoeroewoningen in de verkoop alleen voor een beperkte doelgroep aantrekkelijker zijn. Je zoekt dan mensen die en geen woning hebben en geen atelier. Vaak is het zo dat een van twee al geregeld is. Soms worden kangoeroewoningen ook toegepast als zorgwoning. Dan kan onderin een zorgbehoevend familielid wonen en bovenin de rest van de familie.
- Toepassing meervoudig ruimtegebruik. Parkeergelegenheid op het dak of in een kelder onder het gebouw zorgt voor een goede bereikbaarheid en spaart kosten voor de aankoop van (dure) extra ruimte voor een parkeerterrein.
- Wanneer parkeren op het dak geen optie is, kan ook worden overwogen een

vegetatiedak te nemen. Dit werkt isolerend, zorgt voor extra waterberging in het gebied en geeft een groene, rustgevende uitstraling. Daarmee is mogelijke wateroverlast in het gebied ten dele te verhelpen en worden de energielasten beperkt. Daartegenover staan onderhoudskosten voor het groen en een investering in een goede ondersteuning voor de zwaardere dakconstructie.

Breng in de onderhandelingen omtrent het programma van eisen van het project de voorwaarden toe uit het gemeentelijk klimaatprogramma: 10% aanscherping EPC, stimuleren duurzame energieopwekking, toepassen FSC hout en de GPR gebouw minimumscores.

Openbare ruimte:

- Naast een duurzaam ontwerp van de te realiseren gebouwen verdient het aspect water binnen het plangebied extra aandacht. In verband met de lage ligging en de slappe bodem die inklinkt, zijn maatregelen nodig die verdere bodemdaling tegengaan. Goed peilbeheer hoort daarbij. Hoe hoger het peil kan hoe beter bodemdaling wordt tegengegaan. Ook is er natte natuur in de (nabije) omgeving, die gebaat is bij een hoog waterpeil. Een hoog waterpeil brengt ook hoger risico op wateroverlast met zich mee. Zeker als neerslag vaker in grotere hoeveelheden valt. Daarom is het van belang de waterbergende capaciteit van het gebied zo groot mogelijk te maken. Dat kan door veel ruimte te bestemmen tot open oppervlaktewater, veel ruimte onverhard te laten en groene daken toe te passen.

Algemene duurzaamheidsprincipes:

- Bomen die gekapt worden dienen terug te komen in de nieuwe inrichtingsplannen, mogelijkheid bekijken om bestaande bomen te verplaatsen in plaats van kappen.
- nestelgelegenheid voor mus, zwaluw in de gebouwoptwerpen opnemen. Ook door de mogelijke aanwezigheid van open water in de nabijheid is het belangrijk om mogelijke muggenoverlast zo te bestrijden.
- Hemelwater niet via het riool afvoeren.

Tip: Toepassing en werkwijze voor de realisatie van duurzaamheid

- Prijsvragen zijn een goed middel om deelnemers uit te dagen extra duurzaamheidsambities waar te maken. Geadviseerd wordt om in het plangebied, een prijsvraag te houden voor een plan dat een hoog duurzaamheidsgehalte bevat en dat haalbaar is binnen het programma van eisen. Voorbeelden van extra duurzaamheidskansen zijn een energie nul gebouw, binnenhalen van een topser op gebied van duurzaam ondernemen (denk aan groene banken als ASN of Triodos), meer dan twee lagen meervoudig ruimtegebruik, industrieel flexibel bouwen en een voorbeeldproject passief bouwen.

### Bedrijven en milieuzonering

Ten zuiden van de locatie ligt de busremise. Volgens de VNG-richtlijnen behoort deze functie tot een categorie 3.2 bedrijf wat betekent dat een geluidsafstand van 100 meter (en een stofafstand van 10 meter) tot de dichtstbijzijnde gevoelige bestemmingen moet worden aangehouden. Het plangebied ligt op het randje van de 100 meter grens. Nader onderzoek moet uitwijzen of de remise ook daadwerkelijk negatieve effecten heeft voor het plangebied.

### Luchtkwaliteit

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat ter hoogte van de locatie Zilverstad voldaan wordt aan de grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. Aldus wordt de realisatie van de geplande ontwikkelingen conform Titel 5.2 van de Wet milieubeheer toelaatbaar geacht. Eventuele verlaging van de maximale snelheid op de provinciale weg naar 60 danwel 50 km/uur zal slechts een zeer gering effect op de luchtkwaliteit hebben. De vestiging van een school nabij de provinciale weg is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit toelaatbaar.



## Leefbaarheid

Het gehele plangebied Schoonhoven-Noord betreft een herontwikkeling van een woonwijk met diverse functies. Om een zo optimale leefomgevingskwaliteit te realiseren wordt aandacht voor het volgende gevraagd:

- Een geluidbelasting hoger dan 55 dB(A) ter hoogte van woningen moet in principe vermeden worden. Is dit niet mogelijk dan dient compensatie voor de woningen gerealiseerd te worden door woningen te bouwen rondom geluidsluwe binnenhoven, het realiseren van geluidsluwe gevels en buitenruimten.
- Realiseer zo veel mogelijk 30 km/uur zones in het plangebied.
- Vermijd zo veel mogelijk de realisatie van verkeersdrempels. Deze geven veel geluidsoverlast en extra luchtverontreiniging. Verkeersdrempels zijn primair bedoeld voor de verbetering van de verkeersveiligheid. Er zijn echter legio andere maatregelen die eenzelfde veiligheidseffect hebben maar minder milieuverontreinigend zijn.
- Maak functioneel gebruik van het groen in het plangebied. Zo kan groen uitstekend gebruikt worden voor de afscherming van hinderlijke activiteiten zoals verkeer, sportactiviteiten, enzovoorts.
- Zorg dat er bij publieke functies en scholen voldoende parkeergelegenheid is alsmede een kortparkerenregiem. Deze parkeerplekken zijn bedoeld om mensen en kinderen af te zetten dan wel op te halen, snel iets af te geven, even te pinnen, enzovoorts.

In het plan zal er op meerdere locaties combinaties van functies gaan plaatsvinden. Zo zullen combinaties van wonen en winkels worden gerealiseerd en zullen scholen in de directe omgeving van woningen worden gerealiseerd. Gezien de diversiteit van de functies wordt, teneinde een goede leefomgevingskwaliteit te realiseren, geadviseerd ten minste met de volgende punten rekening te houden:

- Extra aandacht besteden aan luchtgeluid en contactgeluid. De diverse geluidgevoelige ruimten (woningen én leslokalen) moeten akoestisch geïsoleerd worden van bedrijfsruimten. Geadviseerd wordt in het Programma van Eisen hogere waarden ten aanzien van de luchtgeluidsisolatie ( $I_{lu;k}$ ) tussen de gevoelige ruimten en de overige bedrijfsruimten op te nemen dan de standaardwaarden van het Bouwbesluit. Eenzelfde redenering gaat op voor de contactgeluidsisolatie (loopgeluiden,  $I_{co}$ ). Voorgesteld wordt in het Programma van Eisen van

combinatiecomplexen een  $I_{lu;k}$  van +5 en  $I_{co}$  van +15 op te nemen.

- De toepassing van luchtbehandelingsunits (airco's) kan voor veel overlast zorgen. Op plaatsen waar veel winkels/scholen gevestigd kunnen worden is een grote kans op cumulatie van geluid en de daarbij behorende overlast. Er dient gestreefd te worden naar één luchtbehandelings- en koelingsinstallatie voor het gehele complex.
- Voornoemde gaat eveneens op voor de afvalinzameling. Geadviseerd wordt dit door winkeliersverenigingen en scholen centraal te laten regelen in plaats van elke winkel/school afzonderlijk. Een centrale regeling en opslag van het afval heeft tevens als voordeel dat het winkelcentrum netjes blijft en geen rommelige/smerige indruk geeft.

## Overig beleid

### Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Habitat- of Vogelrichtlijn. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

### Natuurbeschermingswet (1998)

De Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het plan genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden. Voor Nederland gaat het in totaal om 162 gebieden. Nederland heeft sinds 1998 een nieuwe natuurbeschermingswet, die zich alleen richt op de bescherming van gebieden. De gebieden die door de wet worden beschermd, zijn de vroegere Beschermde- en Staatsnatuurmonumenten en de zogenoemde Natura 2000 gebieden, welke onder de Europese Vogel- en habitatrichtlijnen vallen.

### Flora- en faunawet (2002)

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Deze wet biedt het juridische kader voor de bescherming van dier- en plantensoorten in Nederland en bevat onder andere de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

### Rapportage voor kilometerhok X:117 / Y:440

Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten					niet	-	1975-1990
Mossen				1	matig	0%	1997-2007
Korstmossen					niet		1992-2007
Paddestoelen					niet		1992-2007
Zoogdieren	1	1		2	slecht	51-100%	1997-2007
Broedvogels					niet		1996-2007
Watervogels			29		redelijk	0%	96/97-06/07
Reptielen					niet		1992-2007
Amfibieën					niet		1992-2007
Vissen					niet		1992-2007
Dagvlinders					goed		1998-2008
Nachtvlinders					niet		1980-2008
Libellen				1	goed	0%	1993-2007
Sprinkhanen				0	redelijk		1993-2007
Overige ongewervelden					niet		1993-2007

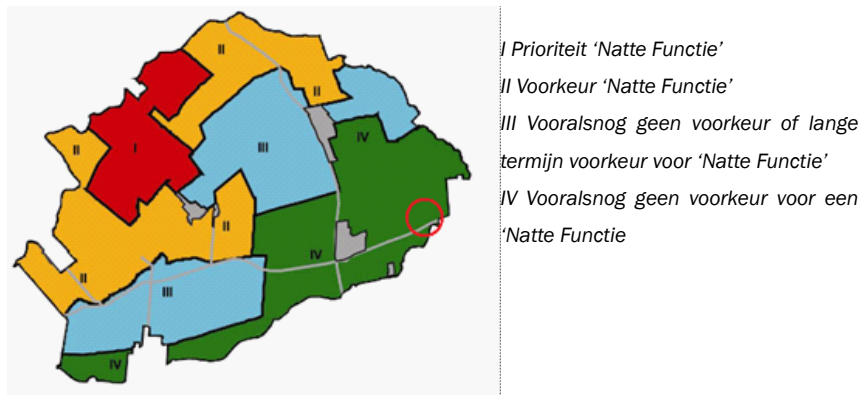
### Conclusies

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een Natura 2000 gebied, vogelrichtlijngebied of habitatrichtlijngebied. Hieruit volgt geen nadere onderzoeksverplichting. Of er zich beschermde dier- en/of plantensoorten in het plangebied bevinden is op basis van de kilometerhokken niet te zeggen. De kilometerhokken zijn namelijk nog niet goed onderzocht. Het uitvoeren van een quickscan natuurtoets zal dan ook noodzakelijk zijn.

### Water

Onderhavig plangebied maakt deel uit van het waterbeheergebied van Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. De missie van het Hoogheemraadschap luidt: 'Droge voeten en schoon water'. Deze missie heeft betrekking op de veiligheid en de waterkwaliteit, en is uitgewerkt in de missiestatement: Veiligheid voor inwoners en bedrijven, voldoen aan de complexe wateropgave in stedelijk en landelijk gebied, efficiënt en doelmatig werken, oog voor het waterschap als functionele overheid en voor de wijze waarop de organisatie naar buiten treedt.

Het Hoogheemraadschap heeft een waterkansenkaart opgesteld, waarin inzichtelijk is gemaakt voor welke functies een gebied vanuit waterstaatkundig oogpunt geschikt of juist ongeschikt is (zie afbeelding).



### Waterbergingscompensatie

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang. Zo wordt het verlies aan waterberging in de bodem gecompenseerd. Uit berekeningen zal blijken hoeveel ruimte voor compenserende waterberging nodig is. De aanleg van de bergingsvoorziening komt voor rekening van plannemer van de ruimtelijke ingreep.

Om hun beleid te harmoniseren, heeft het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard na de fusie de nota Waterberging opgesteld, om hun beleid te harmoniseren. Hierin zijn onder andere de normen opgenomen voor watercompensatie bij ruimtelijke ontwikkelingen. Om zowel inwoners als het Hoogheemraadschap niet onnodig administratief te belasten is een drempelwaarde voor de toename van het verharde oppervlak vastgesteld, waaronder geen aanvullende waterberging wordt geëist. Deze grens is vooralsnog op 500 m2 netto verhard oppervlak gelegd.

Samenvattend betekent dit het volgende:

- Bij situaties, waarbij de toename minder is dan 500 m2 netto verhard oppervlak, worden geen eisen gesteld aan de aanvullende waterberging.
- Voor de situaties van een geringe omvang, maar boven de 500 m2 en die

voldoen aan de in de nota genoemde criteria, kan worden volstaan met 10% aanvullende waterberging ten opzichte van de netto toename van het verharde oppervlak.

- Voor de overige gevallen geldt dat op basis van de wateroverlast normen voor het nieuwe grondgebruik, de aanwezige afvoercapaciteit en de omgevingsaspecten op basis van de in de nota vermelde uitgangspunten een hoeveelheid aanvullende waterberging zal worden vastgesteld.

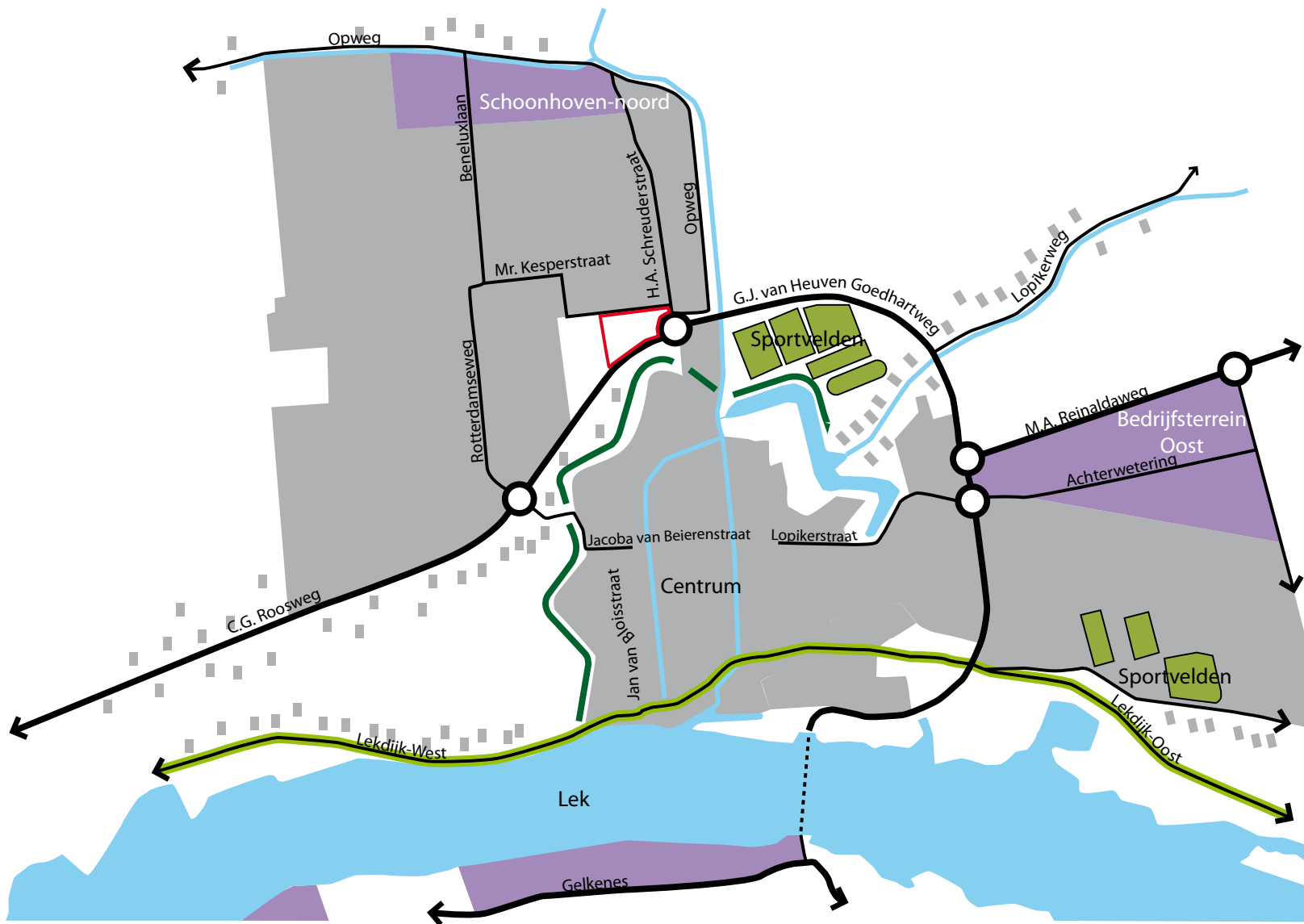
### Archeologie en cultuurhistorie

Het Europees verdrag van Malta werd in 1992 ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder Nederland. Doelstelling van het verdrag is de veiligstelling van het (Europees) archeologisch erfgoed. De implementatie van het verdrag in een nieuwe wet is inmiddels inwerking getreden. De Monumentenwet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen, rekening te houden met de in hun bodem aanwezige archeologische (verwachtings)waarden.



### Cultuurhistorische waardenkaart

De Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zuid-Holland, geeft aan dat onderhavig plangebied is aangemerkt als gebied met een lage trefkans, oftewel een kleine kans op archeologische sporen. Voor een gebied met een kleine kans op archeologische sporen hoeft geen verkennend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.





### 3. Analyse

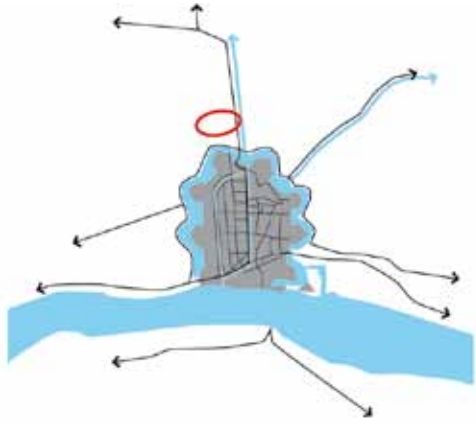
#### Ligging in het grotere geheel

Het plangebied ligt aan de noordkant van het centrum van Schoonhoven, direct ten noorden van de provinciale weg N210 (C.G. Roosweg). De N210 is de belangrijkste ontsluiting van Schoonhoven en vormt nagenoeg een ring rondom de oude vesting. Aan de noordzijde van de locatie ligt de Mr. Kesperstaat. Ten westen van de locatie ligt de Zilvervakschool Zadkine, ten oosten ligt de rotonde.

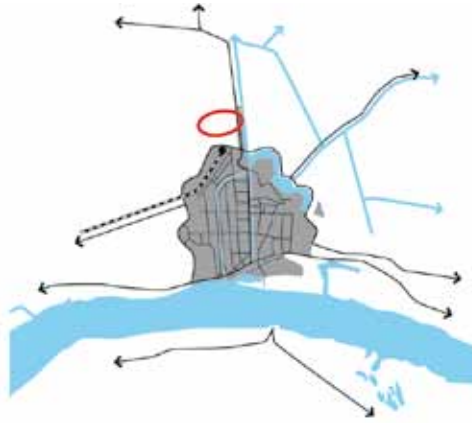
De locatie vormt de zuidelijke beëindiging van de uitbreidingswijk Schoonhoven-Noord. Dit is een van de eerste planmatige uitleggebieden van Schoonhoven. De oude vestingwal ligt direct ten zuiden van de N210 en verder zuidelijk, op circa 300 meter ligt het historische centrum. Aan de Oude haven ligt het Zilvermuseum.

De provinciale weg is de fysieke scheiding tussen de vesting en de planmatige uitbreidingen. De rotondes aan de ring zijn de entrees van de omliggende wijken.

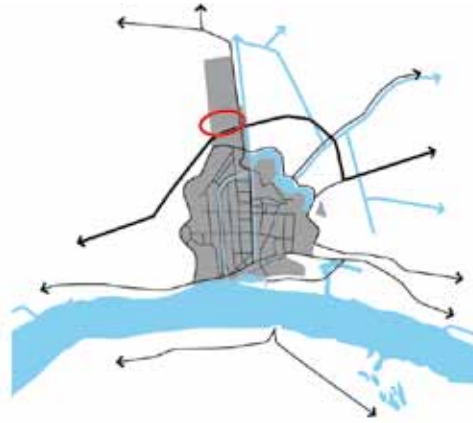
1850



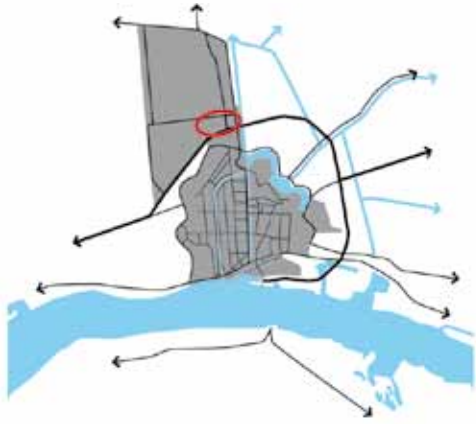
1940



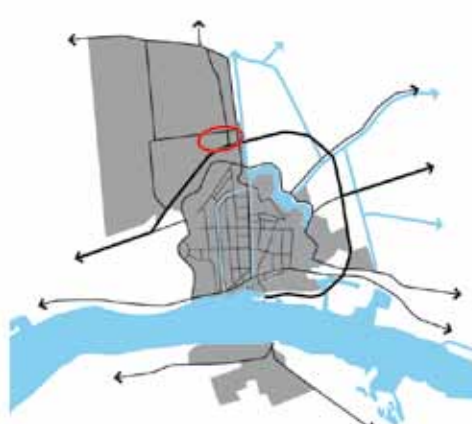
1960



1970



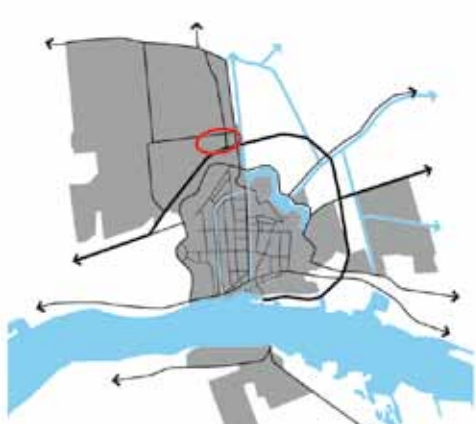
1980



1990



2000



2010



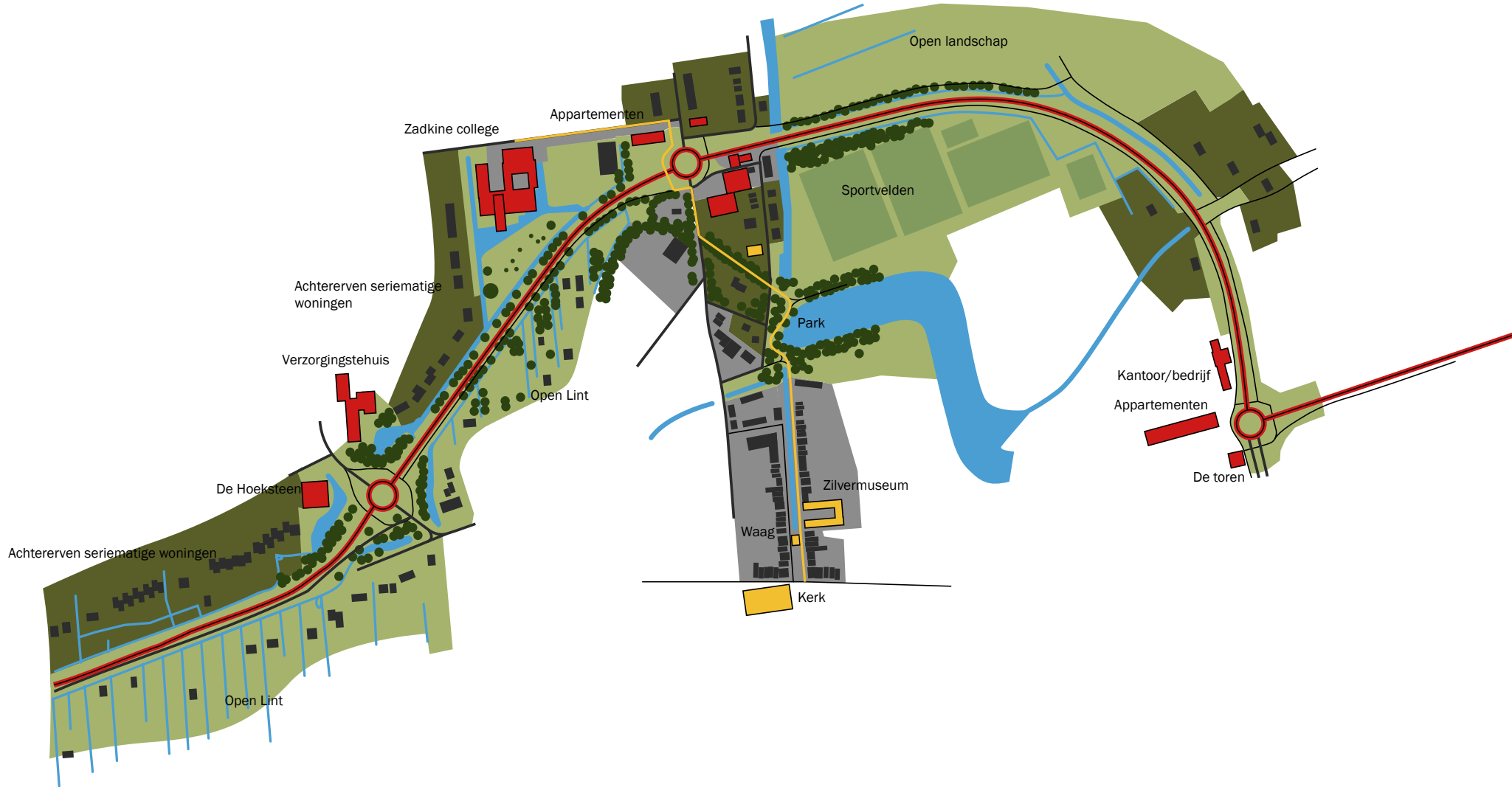


## Historische ontwikkeling

Schoonhoven is een oude vestingstad uit de 13de eeuw. De binnenstad kent een fijnmazige structuur met daaromheen de oude vestingwal. De wal is bijna geheel nog in takt. Met name het westelijke deel wordt gekenmerkt door een groene structuur.

Van 1914 tot 1942 heeft Schoonhoven een treinverbinding met Rotterdam gehad. Het station bevond zich aan de noordzijde van het oude centrum, net binnen de oude vestingwal. In 1942 is de verbinding opgeheven, maar het oude strationsgebouw is blijven staan en fungeert nu als busremise.

In 1960 is het provinciale weg aangelegd. Het westelijk deel van de N210 volgt de route van een oud lint. Op de historische kaarten is dit duidelijk te zien. Verder in oostelijke richting wordt het oude lint niet meer gevolgd en doorsnijdt de weg de oude polder. Deze polder heeft slagen in noord-zuid richting, Vanaf de jaren 60 zijn ook de eerste grootschalige uitbreidingen buiten de oude vesting een feit. Schoonhoven breidt in de jaren die volgen met name aan de noord-west zijde uit. Aan het einde van de jaren '90 wordt er ook in westelijke richting nieuwe woningbouw gerealiseerd. In de jaren '70 wordt de Zilvervakschool gebouwd.







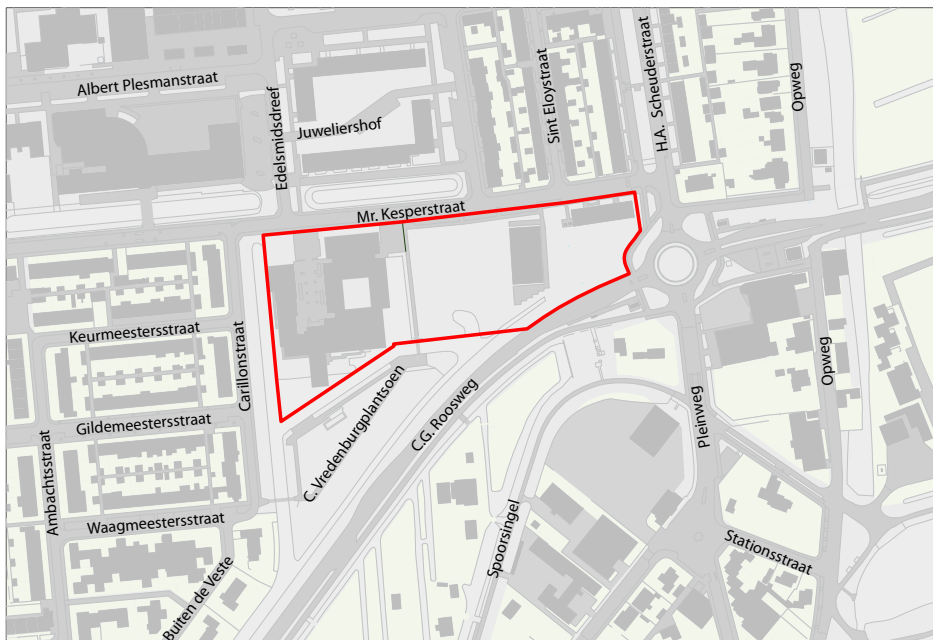
## Routes

De belangrijkste toegangsweg voor Schoonhoven is de N210. Via de rotondes zijn de aanliggende woonwijken en het centrum te bereiken. De route kenmerkt zich door een aantal grootschalige voorzieningen en bouwwerken. Deze gebouwen zijn belangrijke herkenningspunten voor de stad en dragen bij aan de oriëntatie. De grotere bouwwerken passen goed bij het profiel en functie van de weg.

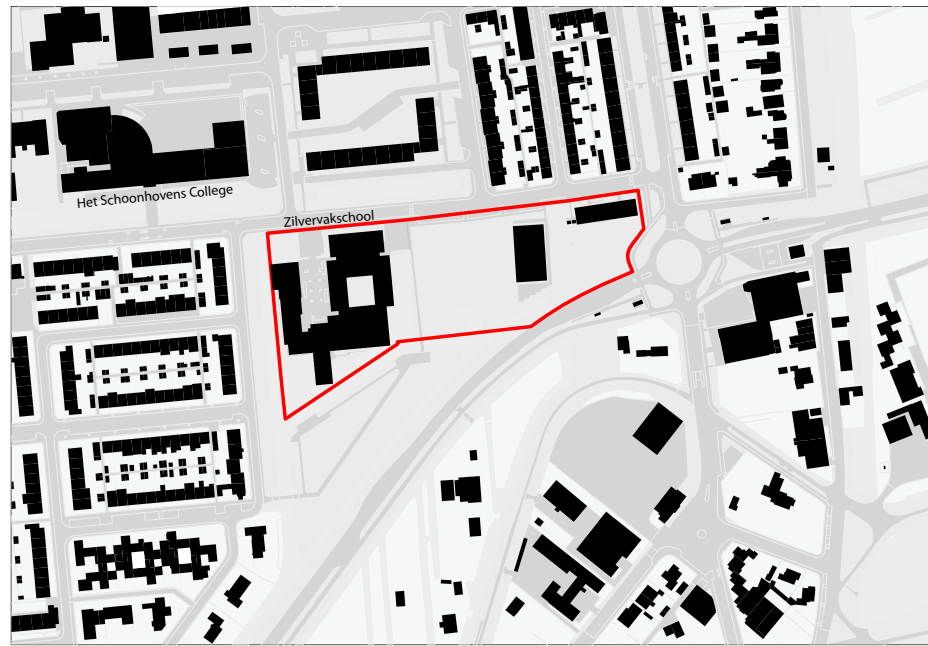
In het westelijke deel, bij de rotonde met de Rotterdamseweg, zijn dit de Hoeksteen en het verzorgingstehuis. De Hoeksteen is niet zozeer een grootschalig, maar wel goed zichtbaar vanaf de weg. Verderop is dat de Zilvervakschool. Schoonhoven profileert zich als zilverstad. De aanwezigheid van de zilvervakschool draagt daar in sterke mate in bij. De school is een opvallend gebouw dat zichtbaar is vanaf de N210, maar wordt ook deels opgenomen in de parkachtige omgeving. Bij de rotonde met de Pleinweg zijn de bestaande appartementengebouwen aan de noordzijde en het garagecomplex met tankstation beeldbepalend.

De toren, de appartementen en bedrijfsbebouwing bepalen het beeld bij de oostelijke entree van de stad, de rotonde met de M.A. Reinaldaweg.

Vanuit het centrum is er een wandelverbinding van Zilvermuseum naar Zilvervakschool gewenst. Deze route loopt vanaf het museum over de Oude Haven, via het park rondom de oude vestingwal, naar de Spoorsingel en de Pleinweg. Het eerste deel van de route is zeer fraai, met de oude binnenstad en de lommerrijke omgeving van de vestingwerken. Vanaf de rotonde lijkt de route minder aantrekkelijk en loopt hij via de Mr. Kesperstraat naar de Zilvervakschool. Met name het laatste deel van de route kan worden verbeterd, door een duidelijke (zicht)relatie met de Zilvervakschool te creëren



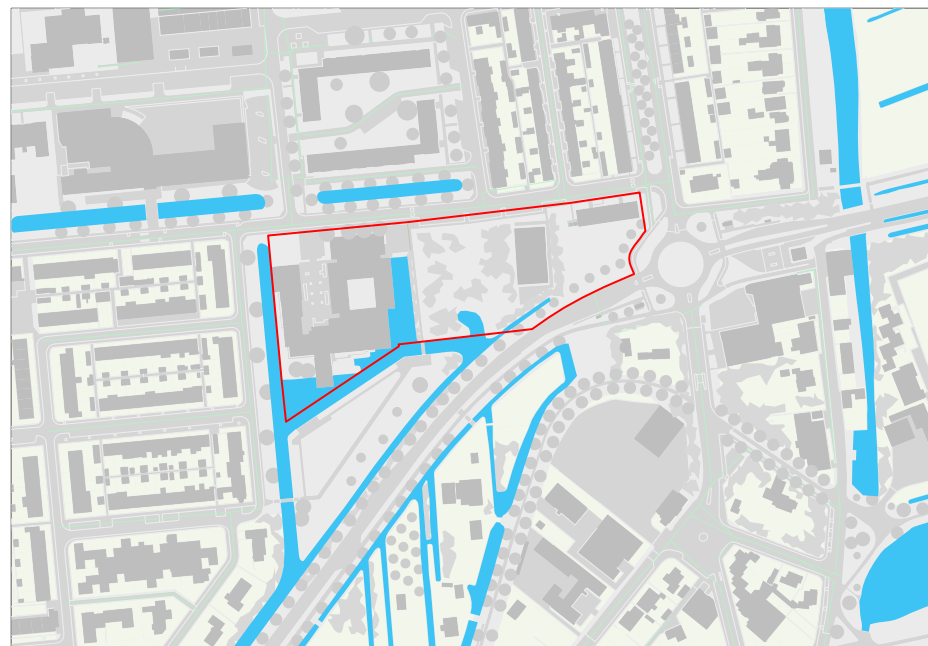
straatnamen



bebouwing



groen structuur



water structuur



## Bebouwing

Het gebied kenmerkt zich door het grootschalige bebouwingcomplex van de Zilvervakschool. Het gebouw dateert van de jaren '70 en is aan renovatie toe. Het is een markant gebouw dat goed past bij de functie en als visitekaartje voor Schoonhoven als zilverstad. Ten noorden van de locatie liggen de stroken- en blokverkaveling van Schoonhoven-Noord. De woonbebouwing ligt op enige afstand van de provinciale weg. Het woongebouw op het plangebied zal op termijn worden gesloopt. De wijk hierachter bestaat uit relatief kleinschalige woonbebouwing.

## Verkeer en parkeren

Het gebied wordt onsloten via de rotonde en de Mr. Kesperstraat. In noordelijke richting liggen de woonstraten om Schoonhoven-Noord te ontsluiten. Ter hoogte van het plangebied geldt op de provinciale weg een maximale snelheid van 80 km/h. Na de rotonde, geldt in oostelijke richting een maximale snelheid van 60 km/h.

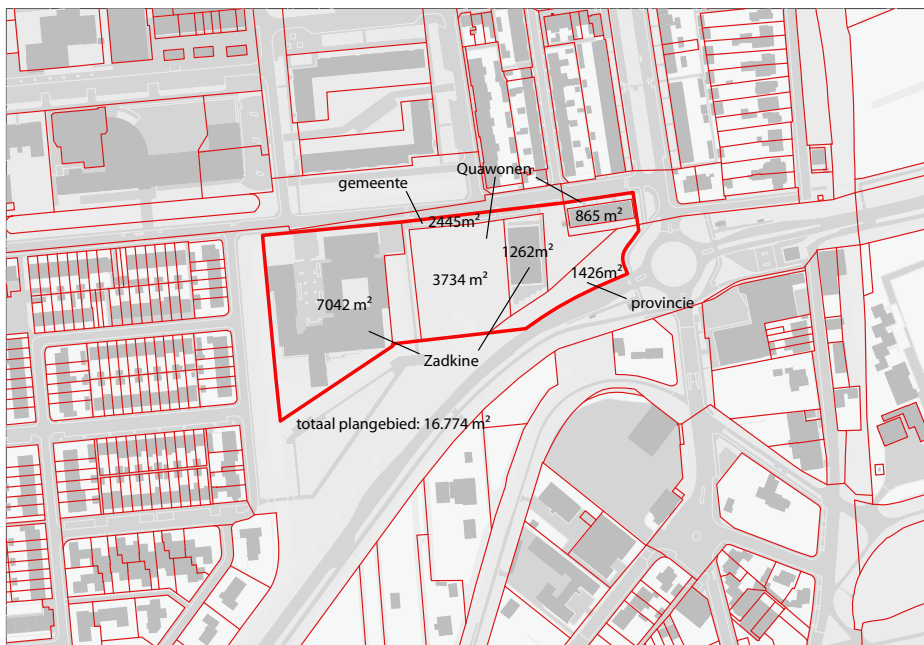
Momenteel liggen aan de zuidzijde van de Mr. Kesperstraat 7 langs parkeerplaatsen en 28 haakse parkeerplaatsen. Na een analyse van de parkeerdruk is bepaald dat van deze parkeerplaatsen er 17 moeten blijven bestaan. Deze kunnen dus niet toegerekend worden aan het plan. Voor het plan zijn de volgende parkeernormen van toepassing (bron: CROW)

- woning goedkoop - 1,7
- woning midden - 1,9
- woning duur - 2,1
- kamerverhuur - 0,6

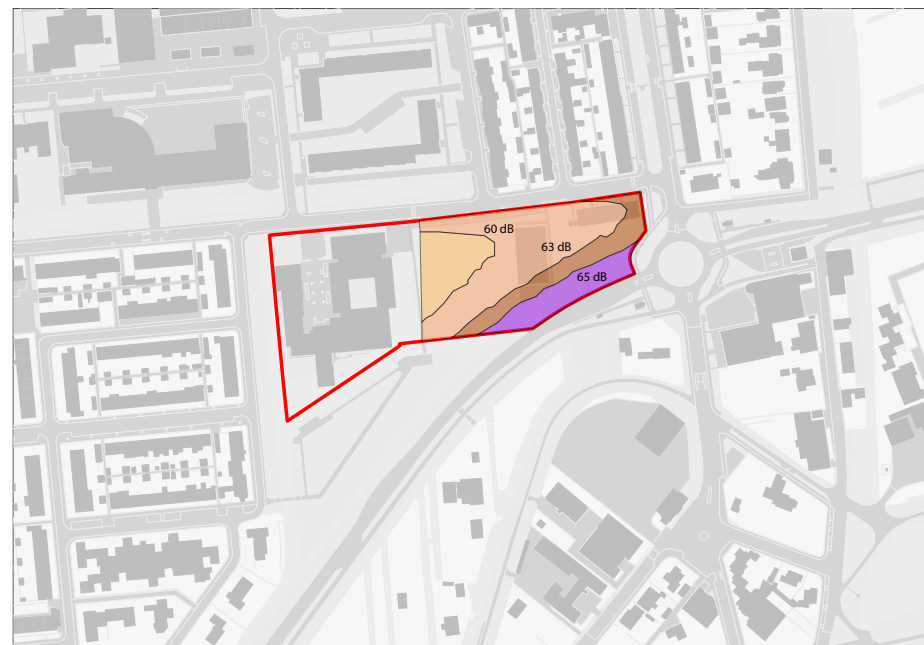
## Groen en water

De oorspronkelijke landschappelijke structuur is nog duidelijk zichtbaar. Groen en water zijn veelal gekoppeld waardoor een parkachtige en brede groene ruimtes zijn ontstaan. De Zilvervakschool ligt in een dergelijke parkachtige setting. Een deel van het gebouw staat in de waterplas. Aan de noordzijde van de Zilvervakschool ligt een brede watergang als buffer tussen de school en de woningen.

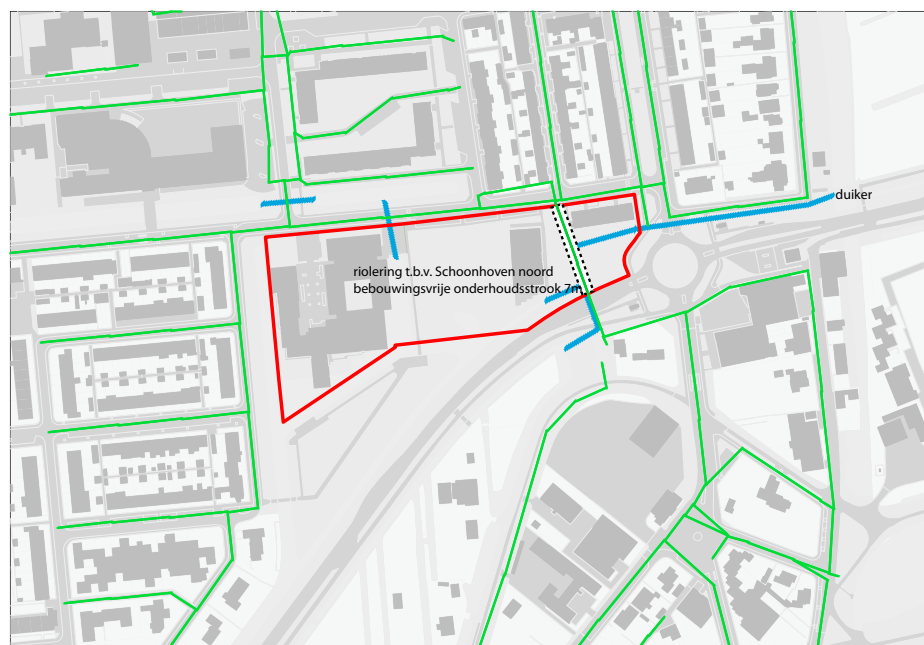
Het gebied tussen het noodgebouw en de bestaande school ligt nu braak en heeft door de vele bossages ook een groene uitstraling



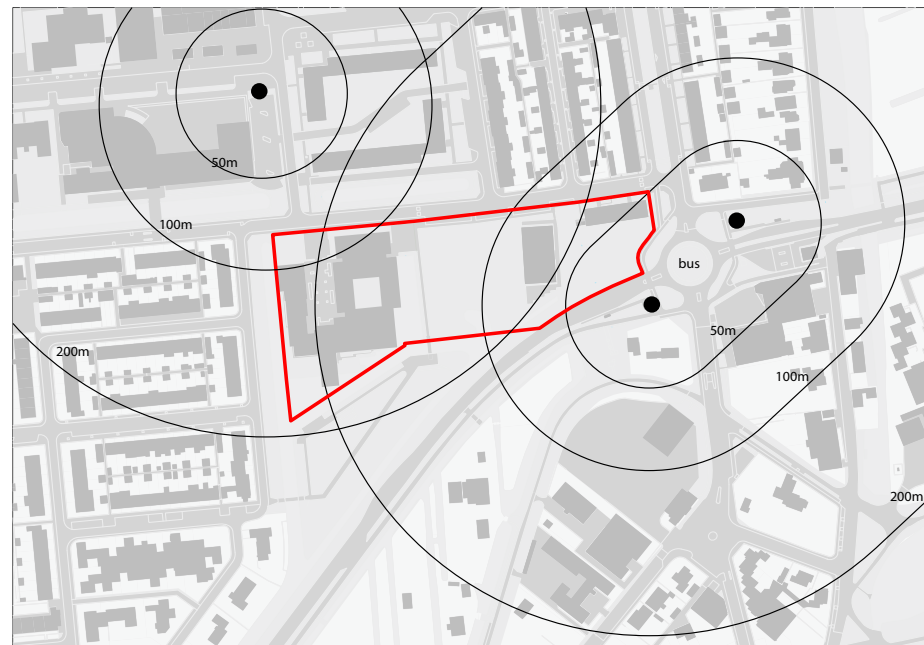
eigendommen



geluid



leidingen



openbaar vervoer



## Eigendommen

Binnen het plangebied zijn vier eigenaren, te weten Zadkine, Qua wonen, Provincie Zuid-Holland en de gemeente.

Zadkine:	8.304 m <sup>2</sup>
Qua wonen:	4.599 m <sup>2</sup>
Provincie Zuid-Holland:	1.426 m <sup>2</sup>
Gemeente:	2.445 m <sup>2</sup>

Totaal plangebied: 16.774 m<sup>2</sup>

## Geluid

Omdat het plangebied grenst aan de provinciale weg, is er binnen het plangebied sprake van verkeerslawaai. De contouren laten de geluidswaarden op de locatie zien. De maximale ontheffingswaarde van voor nieuwbouwwoningen ligt op 63 dB. De voorkeurswaarde ligt op 48 dB. Voor het plangebied geldt grofweg dus dat binnen de 63 dB contour geen bebouwing gesitueerd kan worden. In het onderzoek van de milieudienst (hoofdstuk 2) is de wegverkeerslawaaisituatie uitgebreider beschreven.

## Duikers en riool

Binnen het plangebied ligt een lange duiker van de watergang evenwijdig aan de provinciale weg naar de in het oosten gelegen watergang op de rand met het landelijk gebied. Deze duiker kan eventueel verlegd worden, maar dan moet deze wel bereikbaar blijven vanaf maaiveld.

Dwars over het gebied ligt een belangrijke rioolleiding. Deze moet onbebouwd blijven en er moet aan weerszijden een strook van 3,5 meter vrij blijven om de leiding te kunnen bereiken. De positie van de objecten op de kaart is indicatief, de exacte ligging is na inmeting definitief.

## Openbaar vervoer

De locatie ligt dichtbij bushaltes. Binnen een straal van 200 meter bevinden zich de bushaltes aan de C.G. Roosweg.



## 4. Programma van Eisen

### Woningbouwprogramma

Om een realistische visie te kunnen maken is het goed te weten welk programma voor de locatie beoogd is. Grondeigenaren in het gebied hebben een globaal programma gegeven. In de afbeelding hiernaast is het globale programma vertaald naar ruimtebeslag. *Let op:* hierbij is nog geen rekening gehouden met het stapelen van functies. Voor het parkeren is een norm van 1,7 voor de woningen aangehouden, voor de studenteneenheden 0,4 en voor de voorzieningen 2,0 per 100 m<sup>2</sup>.

Hieronder het globaal gewenste programma per eigenaar:

Qua Wonen:

- 10-15 vierkamer woningen (ca. 110 m<sup>2</sup> b.v.o.)
- 50-55 driekamerwoningen (ca. 90 m<sup>2</sup> b.v.o.)

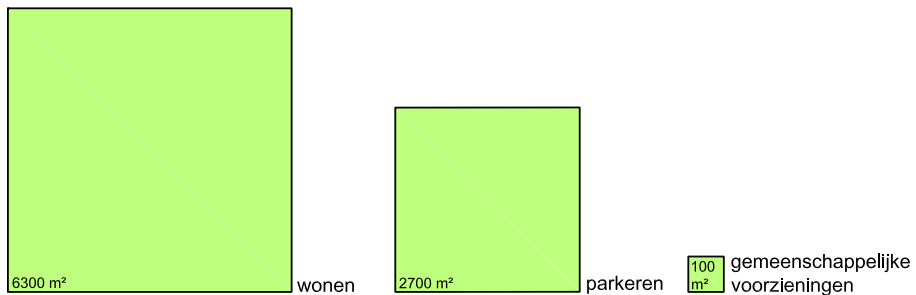
Totaal 65 levensloopgeschikte appartementen

- 100m<sup>2</sup> gemeenschappelijke ruimte eventueel in combinatie met Zadkine.
- Parkeren op maaiveld

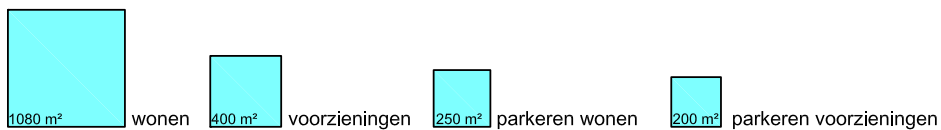
Zadkine:

- 20 units van 40 m<sup>2</sup> b.v.o.
- fietsenberging op de begane grond
- startersteliërs ca 80-100 m<sup>2</sup> b.v.o.
- 6-8 etalagemogelijkheden
- Parkeren op maaiveld

### Qua Wonen



### Zadkine





## Beperkingen

Door de ligging aan de provinciale weg en de Mr. Kesperweg worden de ontwikkelingmogelijkheden binnen het plangebied beperkt vanwege het verkeerslawaai. Ook de bestaande duiker en rioolpersleiding beperken de bebouwingmogelijkheden.

- **Geluidscontour**

Bij de ontwikkeling van het gebied is het verkeerslawaai een beperkende factor. Binnen de contour van 63dB kunnen geen woningen gebouwd worden, daarbuiten, indien het meer dan 48 dB betreft, heeft de gemeente een aantal aanvullende eisen opgesteld in haar ontheffingsbeleid. Daarbij dient een woning tenminste één geluidonbelaste gevel te hebben.

- **Rioolleiding**

Dwars over het plangebied ligt de rioolleiding ten behoeve van Schoonhoven Noord. Deze belangrijke leiding moet vrij blijven van bebouwing en op 3,5 meter weerszijden ervan mag niet gebouwd worden.

- **Duiker**

De watergang parallel aan de provinciale weg is met een lange duiker gekoppeld aan de watergang ten noordoosten van de rotonde. Deze verbinding moet gehandhaafd blijven. Het bestaande tracé mag eventueel iets wijzigen.

- **Bouwhoogte**

Qua bouwhoogte moet aansluiting worden gezocht met de bestaande bouwhoogtes ten noorden van de locatie. Een te grote overgang van de laagbouw ten noorden van de locatie is niet wenselijk.





## 5. Stedenbouwkundig model

Voor deze visie is een schetsmodel opgesteld dat zoveel mogelijk aansluit bij het gevraagde programma en stedenbouwkundig een kwalitatieve invulling voor de locatie betekent.

### Stedenbouwkundige opzet

Uitgangspunt voor het model is een ensemble van zes bouwvolumes van verschillende hoogtes. Het blok nabij de rotonde vormt door de ligging een bijzonder element in het ensemble. De overige vijf bouwblokken zijn zo gesitueerd dat een besloten binnenruimte met een aantrekkelijk leefklimaat ontstaat.

De vorm en massa van het ensemble sluiten aan bij het volume van de Zilvervakschool, wat eveneens een samengesteld volume is met wisselende hoogtes. De ruimte tussen de gebouwen heeft een groene inrichting. Om het openbare karakter van het gebied te versterken en het te verweven in te bestaande structuur wordt de Zilverroute, de wandelverbinding tussen school en het centrum, door het binnenterrein gelegd.

Het binnenterrein is een geluidsluwe ruimte waar de buitenruimtes en ontsluitingen van de woningen aan gesitueerd zijn. De onderlinge bouwmassa's variëren van 3 tot 5 bouwlagen. Onder de zuidelijke gebouwen wordt op maaiveld geparkeerd. Bovendien is op de begane grond laag van deze blokken ruimte voor bergingen. Op de begane grondlaag aan de Mr. Kesperstraat wordt wel gewoond. Deze woningen hebben een eigen voordeur aan de straat, waardoor een levendig straatbeeld ontstaat. De woningen op de verdiepingen worden met galerijen aan de noordzijde ontsloten.

Aan de zijde van de provinciale weg is de overgang van bebouwing naar groen met een talud ingevuld zodat een zachte rand ontstaat. Dit wordt verstrekt door tevens een natuurvriendelijke oever te realiseren.

### Programma

56 goedkope levensloopbestendige appartementen

7 levensloopbestendige appartementen (eventueel transformeerbaar naar 14 studentenwoningen) in het blok bij de rotonde

### Parkeren

21 parkeerplaatsen bij Zadkine (voor bezoek/personeel)

45 parkeerplaatsen Mr. Kesperstraat

25 parkeerplaatsen op het binnenterrein

32 parkeerplaatsen onder de gebouwen

123 parkeerplaatsen totaal

17 parkeerplaatsen niet toerekenen aan plan (bestaand gebruik)

Volgens de parkeernorm (1,7 voor appartementen) zijn minimaal 107 parkeerplaatsen nodig. In dit model zijn 106 parkeerplaatsen ingetekend.

Indien de 7 appartementen getransformeerd worden naar studentenwoningen zijn volgens de parkeernorm (0,6 voor studentenwoningen) 104 parkeerplaatsen nodig.



massa's



stedenbouwkundige accenten

### Massa's en rooilijnen

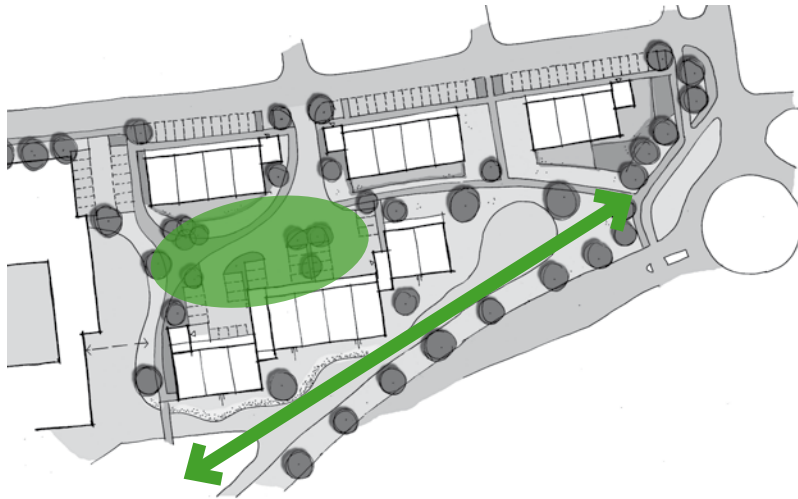
Om het gebied in te passen in het bestaande stedenbouwkundige structuur moet aansluiting worden gezocht met de aangrenzende bouwmasa van de Zilvervakschool en kleinschalige structuur van de woningbouw in Schoonhoven Noord. Nieuwe bebouwing in het plangebied bestaat uit verschillende volumes om massaliteit binnen het gebied te voorkomen. Zo ontstaat een gevarieerd beeld aan alle zijden van het plangebied. De gebouwen hebben een plat dak. De bouwhoogten sluiten aan bij de directe omgeving. Met name aan de oostzijde van de locatie, waar ten noorden kleinschalige woonbebouwing aanwezig is, mag de bebouwing niet hoger zijn dan drie lagen. De maximale bouwhoogte binnen het plangebied is 5 lagen.

De rooilijn aan de Mr. Kesperstraat tussen de Zilvervakschool en de 's Heerenbergstraat ligt in het verlengde van het gebouw van de Zilvervakschool. Een kleine verspringing ten opzichte hiervan (tot maximaal 2 meter) is mogelijk, mits het haaksparkeeren aan de Mr. Kesperstraat mogelijk blijft en er voldoende ruimte voor een trottoir aanwezig is. Aan de Mr. Kesperstraat bevinden zich namelijk entrees van de begane grondwoningen.

Op de kruising met de 's Heerenbergstraat maakt de Mr. Kesperstraat een lichte knik. De rooilijn tussen de 's Heerenbergstraat en de H.A. Schreuderstraat ligt evenwijdig aan de straat. De rooilijn van het van het bestaande woongebouw (dat gesloopt wordt) mag niet worden overschreden in noordelijk richting.

### Stedenbouwkundige accenten

Op een aantal punten binnen het plangebied dient stedenbouwkundig ingespeeld te worden op de directe omgeving. Punten die zicht hiervoor lenen liggen op de zichtlijnen vanaf de provinciale weg en in het verlengde van de wegen in van Schoonhoven Noord. ('s Heerenbergstraat en bij rotonde) Dit kan een accent in hoogte, massa of architectuur zijn.



continueren groene rand en groene binnenruimte



duiker en rioolleiding

### Groen en water

Een groene parkachtige ruimte ten noorden van de provinciale weg maakt dat het gebied goed past binnen de grotere schaal en het nabijgelegen groen. Het continueren van de groene zone langs deze weg is cruciaal. Daarnaast schept dit mogelijkheden om de Zilverroute te versterken en een aantrekkelijk uitzicht te bieden voor woningbouw. De bestaande boombeplanting dient zoveel als mogelijk te worden ingepast. Er moet gestreefd worden het aantal bomen ten opzichte van de oude situatie te handhaven.

Binnen het plan moet ruimte zijn voor het compenseren van water. Logischerwijs gebeurt dit aan de zuidzijde van het plangebied door het uitbreiden van de bestaande watergang.

### Overgang openbaar prive

De overgangen van openbaar en privé moeten zorgvuldig ontworpen zijn, waarbij aandacht is voor sociale veiligheid. Blinde gevels aan de straatzijde zijn niet toegestaan. De buitenruimtes van de woningen op de begane grond zijn onderdeel van het parkachtige binnenterrein. Overgangen tussen openbaar en prive te worden meeontworpen om verrommeling op het binnenterrein te voorkomen.

### Duiker en rioolleiding

Er blijft voldoende ruimte vrij rondom de rioolleiding en het trace van de duiker is ongewijzigd.

### Geluidscontour

Bij de ontwikkeling van het gebied is het verkeerlawaai een beperkende factor. Binnen de contour van 63dB kan geen woningbouw gerealiseerd worden, daarbuiten, indien het meer dan 48 dB betreft, heeft de gemeente een aantal aanvullende eisen opgesteld in haar ontheffingsbeleid. Daarbij dient een woning tenminste één geluidonbelaste gevel te hebben. Voor de stedenbouwkundige opzet van het plan betekent dit dat een geluidsluwe binnenzijde gerealiseerd moet worden.



**[buro-sro.nl](http://buro-sro.nl)**

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement