

## **Bijlage 2: Schetsontwerp 2022 en ingekomen reacties**

Wij hebben diverse vragen gekregen van omwonenden na de commissie- en gemeenteraadsvergaderingen in februari en maart 2022. Ook zijn er veel vragen en opmerkingen op het plan gemaakt voor en na de informatieavond van 6 april 2022.

We hebben alle ingekomen brieven en reacties op een rij gezet. De meest voorkomende vragen/opmerkingen op het plan zijn:

- De gehanteerde parkeernorm voor het plan en het parkeren in de Spoorstraat.
- De afstand tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing, zowel in de Spoorstraat als bij de Waterhof.
- De hoogte van de nieuwbouw versus de bestaande bebouwing in de Spoorstraat en de Waterhof, ook in relatie tot de bezonning.
- De keuze voor architectuurstijl en daaraan gerelateerd de keuze voor donkere metselstenen en sheddaken.
- De gevolgen voor de verkeersafwikkeling en het beoogde gebruik bij de inrichting van het Stationsplein.
- De functie van het Stationsgebouw (horeca/wonen/maatschappelijk).

Hieronder vindt u de belangrijkste opmerkingen en aanpassingen:

1. **De gehanteerde parkeernorm voor het plan en parkeren in de Spoorstraat.**

**Vraag / opmerking:** *Bewoners vragen zich af of het mogelijk is om dubbelzijdig te parkeren in de Spoorstraat in relatie tot de huidige breedte. Ze geven aan dat door de aanpassing in het woningtype de parkeerdruk zal toenemen in de Spoorstraat en omliggende straten.*

**Antwoord:** Het ontwerp voor de Spoorzone moet voldoen aan het bestemmingsplan Binnenstad Schoonhoven en de daarin gestelde parkeernormen volgens CROW en de verkeersdeskundige van de gemeente Krimpenerwaard. Er zullen dus voldoende parkeerplaatsen gecreëerd worden voor het aantal en type te realiseren woningen. Tegelijkertijd met de vervanging van de leidingen van algemeen nut (NUTS en riool), wordt de huidige bestrating en het profiel van de Spoorstraat aangepast. De weg wordt zodanig verbreed dat tweezijdig parkeren mogelijk is. Het parkeren aan de nieuwbouwzijde wordt afgewisseld met plantvakken en nieuw aan te planten bomen, zodat de oude bomenstructuur weer terugkeert in de Spoorstraat.

2. **Onderlinge afstand bestaande- en nieuwbouw en bouwhoogte.**

**Vraag / opmerking:** *Bewoners maken bezwaar op de afstand tussen de bestaande woningen en de beoogde nieuwbouw. Dit geldt voor zowel de Spoorstraat als het appartementengebouw de Waterhof.*

*Ook maken de bewoners bezwaar op de bouwhoogte zoals getoond in de plannen van 6 april 2022. Bewoners geven aan dat de woningen een nokhoogte hebben van maar liefst 14 m. (7 zuidelijk gelegen eengezinswoningen). Tevens geven bewoners aan dat er in eerdere overleggen dan wel raadsbesluiten toezeggingen zijn gedaan over maximale bouwhoogtes. Bewoners eisen goede inzichten in afstanden, hoogtes en gevolgen voor bezonning en daaraan gerelateerd eisen bewoners aanpassingen in het plan.*

**Antwoord:** Na de inspraakreacties op de informatieavond van 6 september 2020 zijn de gevelafstanden in de Spoorstraat vastgesteld op minimaal 18,5 m. De correcte afstanden tussen gevels zijn inzichtelijk gemaakt en aan omwonenden gepresenteerd op 6 april 2022. De afstand van 18,5 m wordt ook door diverse omwonenden van de Spoorstraat genoemd als de minimale eis en voldoet daarmee aan hun wensen. De afstand van de eerste nieuwbouwwoning naast de appartementen van de Waterhof is groter dan in het plan van september 2020. De afstand tussen de Waterhof en de nieuwbouw was 21.8 m (in de massastudie van september 2020) en wordt 28.3 m (in het ontwerp van april 2022). Ook is er een nieuwe en kwalitatief hoogwaardige groenzone toegevoegd.

De bouwhoogte van de 7 eengezinswoningen is ca. 12,8 m. Dit is ruim 1 m lager dan door bewoners is aangegeven en ruim 2 m lager dan is toegestaan conform het vigerende bestemmingsplan. Er zijn



in eerdere besprekingen geen toezeggingen gedaan over maximale hoogtes. Deze zouden dan verwerkt zijn in het aangepaste bestemmingsplan.

De gevolgen voor de bezonning met de komst van nieuwbouw laten we onderzoeken. De onderzoeksresultaten wordt met u gedeeld.

In de bijlagen (bijlage 1.3) van dit schrijven zijn vier doorsnedes over de Spoorstraat en bij het Waterhof weergegeven. Hierin wordt de afstand tussen de bestaande woningen en de nieuw te realiseren woningen weergegeven. Ook is de beoogde hoogte ten opzichte van de overige woningen en het vigerende bestemmingsplan weergegeven.

**3. Een toelichting op de keuze voor architectuurstijl en daaraan gerelateerd de keuze voor donkere metselstenen en sheddaken.**

**Vraag / opmerking:** *Bewoners maken bezwaar op de gekozen architectuurstijl. Met name de donkere kleur van het metselwerk en de toepassing van sheddaken worden als bezwaarlijk ervaren. Ook het niet meer toepassen van twee-onder-één-kapwoningen wordt door het verminderen van doorzichten als bezwaarlijk gezien.*

**Antwoord:** Voor een toelichting op de stedenbouwkundige uitgangspunten en de gekozen architectuurstijl willen wij u graag verwijzen naar bijlage 1; A3 Architecten – Uitleg m.b.t. masterplan

De stedenbouwkundige opzet blijft gehandhaafd volgens het ontwerp gepresenteerd op 6 april 2022. Deze is als passend voor de omgeving bevonden door de stedenbouwkundige en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Wel is er besloten om een nieuw ontwerp te laten maken voor de eengezinswoningen met sheddaken langs de Spoorstraat (zie onderstaande afbeelding). Uit diverse reacties is naar voren gekomen dat de sheddaken als industrieel worden ervaren. Het nieuwe ontwerp blijft een eengezinswoning in een aaneengesloten rij, maar krijgt een meer klassieke uitstraling. Bij de overige woningen wordt het kleurgebruik van het metselwerk en materialisatie heroverwogen. De positionering van de bouwblokken wordt niet aangepast. Wel kan de volgorde van de verschillende bouwblokken worden veranderd, aan de hand van de aanpassingen in de kleuren metselwerk en de aanpassing van de woningen met sheddaken. Deze volgorde wordt architectonisch bepaald zodat de bouwblokken kwalitatief goed op elkaar aansluiten.



**4. De invulling van het Stationsgebouw (horeca/wonen/maatschappelijk)**

**Vraag / opmerking:** *Bewoners zetten nadrukkelijk vraagtekens bij de invulling van het voormalig Stationsgebouw met (dag)horeca. Bewoners geven aan dat er genoeg horeca in de omgeving is en dat het logischer is, gezien de huidige woningnood, woningen te maken in het Stationsgebouw.*

**Antwoord:** Zoals ook op 6 april aangegeven door de wethouder is de intentie om ontmoeten te stimuleren door een fysieke ontmoetingsruimte toe te voegen. We beogen dan ook een bredere functie dan alleen maar daghoreca. De uiteindelijke inrichting van het Stationsgebouw zal participatief worden ingevuld. Bewoners en belanghebbenden krijgen de mogelijkheid om aan te geven waar binnen de Spoorzone behoefte aan is. O.b.v. deze inzichten wordt er door Van Wijnen een aanbesteding uitgeschreven waarbij de ingekomen input richting moet geven aan de invulling



van het Stationsgebouw. Mocht er geen geschikte invulling gevonden worden voor ontmoeting, dan is wonen een alternatief denkbaar scenario.

**5. Gevolgen voor de verkeersafwikkeling en het beoogde gebruik met de inrichting van het Stationsplein**

**Vraag / opmerking:** *Bewoners hebben bedenkingen bij de verkeersveiligheid en mogelijk extra verkeersdruk door een nieuwe inrichting van het Stationsplein.*

**Antwoord:** Het ontwerp voor de openbare ruimte wordt nog uitgewerkt door de landschapsarchitect Lagendijk. De inspraakreacties van de informatieavond van 6 april worden meegenomen in het ontwerp.

Bijlagen:

1.3: 20220522 doorsnedes Spoorzone DEF

**-- EINDE --**