

**Van:** [redacted]

**Verzonden:** 11-10-2023 14:13

**Aan:** [redacted]

**CC:** [redacted]

**Onderwerp:** Schoonhoven - Nieuw West & Krimpen aan de Lek - Het Polderland; brief nav speeddate 27-09-2023

Beste [redacted]

Bijgaand tref je ons schrijven naar aanleiding van de speeddate van 27-september jl. Naar de inhoud mag ik je graag verwijzen.

De bijlagen bij het schrijven zijn te groot om als bijlage per mail te verzenden. Deze kan je downloaden via onderstaande link;

<https://we.tl/t-JVUoVB2s8H>

We zijn benieuwd naar de conclusie van de advies/intekentafel, we horen het dan ook graag!

Met vriendelijke groet,



Projectontwikkelaar **Van Wijnen Projectontwikkeling West**

Calandstraat 4 | Postbus 729 | 3300 AS Dordrecht | KvK 23044199

078-633 39 11 | [redacted] | [www.vanwijnen.nl](http://www.vanwijnen.nl)

Volg ons op [Facebook](#) en [Twitter](#)



Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan vertrouwelijke informatie bevatten. Het is niet toegestaan om een bericht dat niet voor u bestemd is te vermenigvuldigen dan wel te verspreiden. Indien u niet de geadresseerde(n) bent, wordt u verzocht de afzender hiervan op de hoogte te stellen en het bericht onmiddellijk te verwijderen. Van Wijnen aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade ten gevolge van of voortvloeiende uit dit e-mailbericht, tenzij er bij Van Wijnen sprake is van opzet of bewuste roekeloosheid.

Gemeente Krimpenerwaard

Dorpsplein 8  
2821 AS STOLWIJK

Onderwerp: Locaties Polderland-Krimpen aan de Lek / Nieuw West-Schoonhoven  
Referentie: WK/evdg/11900971-23-0003  
Datum: 9 oktober 2023

Geachte [redacted] en [redacted]

Allereerst willen wij u nogmaals bedanken voor de gelegenheid om onze twee potentiële woningbouwlocaties in de gemeente Krimpenerwaard aan jullie te presenteren. De speeddate van 27 september jl. is wat ons betreft geslaagd! Wij voelden zeker een klik en zijn nieuwsgierig naar een verdere samenwerking met jullie en dus de gemeente Krimpenerwaard. We gaan dan ook graag samen aan de slag met beide locaties; 'Het Polderland' in Krimpen aan de Lek en 'Nieuw West' in Schoonhoven!

U heeft ons gevraagd een korte reflectie te geven op het gesprek tijdens de speeddate en eventueel een nadere toelichting te geven op enkele thema's die aan de orde zijn geweest. Dit als aanvulling op de visiedocumenten die we voor beide locaties hebben gemaakt<sup>1</sup>. We proberen in deze brief daarom niet de informatie uit de visies te herhalen, maar enkel aan te vullen. De brief en visies moeten dus in gezamenlijkheid worden gelezen. De visies gaan in op de twee specifieke locaties afzonderlijk. In de speeddate hebben we aanvullend een aantal overkoepelende thema's benoemd die we hieronder graag nog even aanhalen en toelichten:

#### Eigendom

Zoals aangegeven in het visiedocument is de locatie Krimpen aan de Lek volledig in eigendom van **Van Wijnen**. Deze locatie is goed te ontsluiten doormiddel van doorsteken naar de bestaande woonwijk. Goed om te weten dat er inmiddels ook gesprekken lopen met de eigenaren van de aanpalende gronden om de ontwikkellocatie daar waar mogelijk te vergroten!

De locatie in Schoonhoven is ook grotendeels in eigendom. Belangrijk om van deze locatie te weten dat het huidige eigendom doorloopt tot aan de N210. Hierdoor is de ontsluiting vanaf de provinciale weg gewaarborgd. Over de verkrijging van de aangrenzende percelen loopt momenteel het gesprek met de huidige eigenaren. Maar ook zonder de verkrijging van deze percelen ziet **Van Wijnen** hier ruim voldoende ontwikkelpotentieel en kansen om een goede toevoeging te realiseren voor Schoonhoven.

Voor de volledigheid hebben we in de bijlage 4 en 5 de huidige eigendommen van **Van Wijnen** weergegeven.

---

<sup>1</sup> De beide visies hebben we voor de volledigheid nogmaals als bijlage aan dit schrijven toegevoegd.

Aan: Gemeente Krimpenerwaard  
Referentie: WK/evdg/11900971-23-0003  
Datum: 9 oktober 2023  
Blad: 2 van 4

### Duurzaamheid

Het thema duurzaamheid is enorm breed en gaat onder andere over gezondheid, biodiversiteit, klimaatbestendigheid. Hierbij spelen zaken als een gezonde bodem, waterretentie en specifiek in beide plangebieden ook bodemdaling. **Van Wijnen** is zich zeer bewust van deze belangrijke thema's die in de plannen van nu ook leidend zijn. Om die reden gaan we uit van een robuuste groenblauwe structuur als fundament onder de plannen. Die structuur biedt ruimte om invulling te geven aan de meeste thema's, maar de bodemdaling is daarin een bijzondere. Bodemdaling is een opgave die in samenspraak met de gemeente, Waterschap en Omgevingsdienst moet worden gezien. **Van Wijnen** ziet hier kansen die we ook bij andere ontwikkellocaties in Nederland aan het uitzoeken en toepassen zijn. Een kant-en-klare oplossing is er echter niet, maar we gaan graag gezamenlijk op zoek naar deze passende en haalbare uitwerking.

De eerste stap in het proces van duurzaamheid is het werkelijk inventariseren van de locaties. Welke ecologie is er aanwezig, welke doelsoorten zijn er, hoe is de bodem opgebouwd en welke watersystemen zijn wenselijk maar welke zijn ook mogelijk. Op basis daarvan bouwen we in stappen en lagen op naar een specifiek, voor de betreffende locatie, passende oplossing!

### Participatie

Zoals duurzaamheid een ruimtelijke basis is onder de plannen, zo is participatie dat onder het proces. Elke stap in het proces vraagt om de betrokkenheid van omwonenden, stakeholders, geïnteresseerden, de woningcorporatie, ambtenaren en bestuurders. Participatie geeft ons nieuwe inzichten en levert vaak informatie op die we soms zelf niet hebben gezien, of hebben gevonden. Het is essentieel om bij de participatie werkelijk te luisteren, voldoende richting en ruimte te geven maar ook helder te zijn in het verwachtingspatroon. Alleen zo werkt participatie goed en verrijkt het gedurende de ontwikkeling het proces en eindresultaat.

Elke stap in het proces vraagt om een eigen participatie-aanpak. In het begin van het proces kan het consulterend en mogelijk meedenkend en meewerkend participeren zijn. Gedurende de voortgang van het proces en naar mate de kaders duidelijker worden gaat dit over op meer informierend participeren.

Mogelijkheden voor de participatie zijn legio. Denk hierbij aan interviews in het dorp, brainstormdagen, ontwerpessies en informatiebijeenkomsten. Maar ook een informatiecentrum op locatie behoort tot de mogelijkheden! Daarnaast is ook een informatieve website en de inzet van digitale enquêtes en social media noodzakelijk. Alleen zo kan je alle verschillende doelgroepen bereiken. Wij vatten participatie altijd in een plan welke we vooraf uitgebreid bespreken met de gemeente. Hierdoor ontstaat een gezamenlijk gedragen participatieplan met uiteindelijk het beste resultaat!

### Placemaking in de polder

Placemaking in de polder is eigenlijk een onderdeel van participatie en tegelijkertijd een manier om de gebieden te activeren door mensen kennis te laten maken met de gebieden. Wij denken aan het openstellen van het gebied door alvast wandelroutes aan te brengen, misschien op bepaalde tijden een informatiepunt te openen, of het tijdelijk inrichten van het gebied als moestuin en/of ontmoetingsplek voor bijeenkomsten. Dit zijn eerste ideeën die echt nadere uitwerking vragen. Het gaat ons erom de gebieden alvast te betrekken bij Schoonhoven en Krimpen aan de Lek voordat de eerste woningen worden gebouwd, en mogelijk zelfs terwijl ze worden gebouwd!

Aan: Gemeente Krimpenerwaard  
Referentie: WK/evdg/11900971-23-0003  
Datum: 9 oktober 2023  
Blad: 3 van 4

### Betekenis voor de bestaande omgeving

Wat betekent de nieuwbouw voor Schoonhoven en Krimpen aan de Lek is één van de eerste vragen die we ons hebben gesteld. Eenvoudig antwoord is dat we passende woningbouw toevoegen en extra draagvlak creëren voor de bestaande voorzieningen. Twee zeer belangrijke onderwerpen, maar wat kan de toevoeging nog meer betekenen?

De locatie in Krimpen aan de Lek heeft een 'beperkte' omvang en zal vooral voorzien in de gewenste extra woningbouw. Hier maken we een aangename, duurzame woonomgeving voor de lokale woningbehoefte. We zullen dus de producten moeten afstemmen op de actuele vraag vanuit de omgeving.

In Nieuw West in Schoonhoven is veel meer ruimte om bijvoorbeeld ook recreatieruimte toe te voegen. Denk hierbij aan het toevoegen van extra routes van groen en water, maar wellicht ook openbare voorzieningen zoals een buurtcentrum of MFA. Zo kan Nieuw West een aanvulling worden voor heel Schoonhoven!

Qua woningbouwopgave stellen we voor om naar de volle breedte van de stad en het dorp te kijken. Wat is de sociale opbouw, welke woningtypes zijn aanwezig en wat mist er. Zo kunnen we echt maatwerk leveren en de aanvulling doen die Schoonhoven en Krimpen aan de Lek daadwerkelijk versterken. Uiteraard zijn daarbij beleidsstukken de basis, maar met aanvullende analyse en onderzoek kunnen we dit nader uitwerken naar specifieke doelgroepen. Zo kan ook per doelgroep worden gekeken naar de wenselijke woningtypes, woonomgeving en voorzieningen. Daarmee kan je doelgroepen goed positioneren in de nieuwbouw, afgestemd op de bestaande bebouwing.

Goed om hierbij te vermelden dat we een goede samenwerking met de woningcorporatie (QuaWonen) kennen en we het "goede gesprek" met de corporatie voeren over de verschillende kansen in de gemeente Krimpenerwaard!

### Ontsluiting

Een goede ontsluiting is uiteraard van groot belang. Ook hier zijn de twee locaties wel verschillend. Bij Krimpen aan de Lek is het aantal woningen relatief beperkt en zijn er diverse aansluitingsmogelijkheden op het bestaande dorp. Bij Schoonhoven willen we niet, of voor slechts een heel beperkt aantal woningen, aansluiten op de Opweg. Uitsluitend een ontsluiting via de bestaande woonbuurten is voor de honderden nieuwe woningen niet wenselijk. Dus moeten we werken aan een goede aansluiting op de N210. Die ruimte is er en daarvoor zullen we in overleg moeten met de gemeente en provincie voor wat betreft de mogelijkheden en voorwaarden.

### Tot slot

Wij zijn enthousiast over de speeddate van 27 september jl. en gaan dan ook graag verder met de onderzoeken en uitwerking van beide locaties. Omdat de beide locaties (grotendeels) in eigendom zijn bij **Van Wijnen** kunnen we ook direct starten met de verdere planvorming en uitontwikkeling!

De beide visies zijn een eerste aanzet en denkrichting van de mogelijkheden en moeten zeker niet worden gezien als concreet plan. De verdere uitwerking en planvorming doen we graag in overleg met de provincie, gemeente, corporatie, omgeving en belanghebbenden. Voor Krimpen aan de Lek zou dat kunnen in de vorm van een concreet stedenbouwkundig plan. Voor Schoonhoven zien we een tussenstap in de vorm van een gebiedsvisie met een robuust ruimtelijk raamwerk waarbinnen de flexibiliteit is om op basis van de marktvraag de deelgebieden uit te werken. Deze gebiedsvisie dient dan als basis voor een meerjarige ontwikkeling.

Aan: Gemeente Krimpenerwaard  
Referentie: WK/evdg/11900971-23-0003  
Datum: 9 oktober 2023  
Blad: 4 van 4

We hebben met beide gebiedsvisies en onze presentatie<sup>2</sup> tijdens de speeddate laten zien wat onze ambities zijn. Deze brief is hier een aanvulling op. Uiteraard zijn we graag bereid nog veel meer toe te lichten over onze ambities en plannen. Ook kunnen we u aanvullend voorzien van diverse illustratieve en inspiratieve voorbeelden. We kijken dan ook uit naar het vervolg van onze samenwerking!

Met vriendelijke groet,  
**Van Wijnen** Projectontwikkeling West B.V.



Projectontwikkelaar

**BIJLAGEN:**

- Bijlage 1: Visiedocument Krimpen aan de Lek Het Polderland
- Bijlage 2: Visiedocument Schoonhoven - Nieuw West
- Bijlage 3: Presentatie Speeddate d.d. 27-09-2023
- Bijlage 4: Overzicht bezit Van Wijnen Krimpen aan de Lek - Het Polderland
- Bijlage 5: Overzicht bezit Van Wijnen Schoonhoven - Nieuw West

---

<sup>2</sup> De presentatieborden zoals getoond tijdens de speeddate zijn als bijlage 3 aan dit schrijven toegevoegd.