RAADSINFORMATIEBRIEF

VAN HET COLLEGE VAN B&W
VOOR de gemeenteraad
CC

DATUM 17 januari 2023

ONDERWERP Brandbrief bewoners Koningin Julianastraat, Krimpen aan de Lek

Beste meneer, mevrouw,

De Woonstichting QuaWonen is voornemens de Koningin Julianastraat in Krimpen aan de Lek te herontwikkelen. Het betreft een plan voor 55 appartementen en 17 grondgebonden eengezinswoningen in de sociale huursector. Voor de bestaande woningen is een integrale renovatie naar Energielabel B financieel onhaalbaar gebleken, daarom heeft QuaWonen gekozen voor een algehele herontwikkeling. De bestaande woningen, waarvan 32 duplexwoningen en 28 grondgebonden eengezinswoningen, worden gesloopt. In een raadsinformatiebrief van 27 september 2022 bent u eerder geïnformeerd over de betreffende plannen.

De bestaande woningen worden op basis van de leegstandswet tijdelijk verhuurd door de leegstandsbeheerder Gapph. De bewoners weten vanaf het begin dat ze tijdelijk huren. Gapph heeft besloten om over te gaan tot beëindiging van de tijdelijke huur, waardoor de tijdelijke huurders eind januari moeten vertrekken. Op 9 januari 2023 hebben een aantal tijdelijke bewoners een ‘brandbrief’ verstuurd aan de raad en de burgemeester met daarin onder andere de oproep tot een democratisch proces en het in de verkoop plaatsen van de betreffende woningen.

De ‘brandbrief’ is als ingekomen stuk geagendeerd voor de raadsvergadering van 31 januari 2023. Vanwege de aanstaande beëindiging van de tijdelijke verhuur heeft het college besloten u eerder te informeren middels een raadsinformatiebrief. Het college wil graag ingaan op een aantal inhoudelijke punten uit de brief; een democratisch proces, de sloop, vleermuizen, historisch en cultureel erfgoed.

De realisatie van de plannen van QuaWonen vragen om het in procedure brengen van een bestemmingsplanwijziging. Deze is al enige tijd in voorbereiding. Het college zal naar verwachting in maart om een besluit worden gevraagd om over te gaan tot de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. Er is dan voor iedereen de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Als een indiener van een zienswijze van mening is dat er onvoldoende aandacht aan besteed is bij het nemen van het definitieve besluit kan de indiener vervolgens bezwaar maken en/ of in beroep gaan.

De sloop van de bestaande woningen staat los van de nog in procedure te brengen bestemmingsplanwijziging. Het huidige bestemmingsplan staat toe de huidige bebouwing te slopen zonder omgevingsvergunning. De bebouwing is namelijk niet bestempeld als beschermd dorpsgezicht. Volstaan kan worden met een sloopmelding.

gemeente Krimpenerwaard Postbus 51 2820 AB Stolwijk
www.krimpenerwaard.nl

De start van de sloop is door QuaWonen gepland voor februari/ maart 2023. In de planning is rekening gehouden met het uitvoeren van voorbereidende werkzaamheden om de sloop van de bestaande woningen mogelijk te maken, zoals maatregelen treffen buiten het broedseizoen en het uitvoeren van een asbestinventarisatie. QuaWonen vindt het onverantwoord om over te gaan tot uitstel, omdat ze de geplande werkzaamheden ordentelijk willen uitvoeren en bouwprijzen blijven oplopen.

QuaWonen heeft in 2021 aanvullend ecologisch onderzoek laten uitvoeren. De aangeleverde beelden met vleermuizen die rondvliegen in de straat zijn ook door QuaWonen ontvangen en onderzocht. Het aanvullend ecologisch onderzoek heeft uitgewezen dat er geen vleermuizen in de bestaande bebouwing aanwezig zijn. Op basis van het onderzoek is er ontheffing aangevraagd door QuaWonen in het kader van de Wet Natuurbescherming. De ontheffing is op 24 november 2022 door de Omgevingsdienst Haaglanden verleend.

In het verleden heeft de voormalige gemeente Nederlek een inventarisatie naar cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren laten uitvoeren. In 2008 is de gemeentelijke monumentenlijst vastgesteld. In 2017 heeft de gemeente Krimpenerwaard wederom een inventarisatie naar erfgoedwaarden laten uitvoeren. De betreffende bebouwing aan de Koningin Julianastraat is in bovengenoemde onderzoeken niet gewaardeerd als cultuurhistorisch waardevol. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan.

Het college vindt het vervelend voor de tijdelijke huurders en begrijpt dat het in de huidige woningmarkt niet gemakkelijk is een geschikte woning te vinden. Het college is positief gestemd over het voornemen van QuaWonen om een toename aan sociale duurzame huurwoningen te realiseren in Krimpen aan de Lek. De behoefte aan sociale huurwoningen is groot. De (on)mogelijkheid tot het bouwen op locaties elders staat los van dit project en heeft dan ook geen invloed op de herontwikkeling van de Koningin Julianastraat door QuaWonen.

Bijlagen RIB:
1. Brandbrief democratisch proces
2. Raadsinformatiebrief 27 september 2022

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Krimpenerwaard,
de secretaris, de burgemeester,

J. Hennip P.J. Bouvy-Koene

Krimpen aan de Lek, 9 januari 2023.

Geachte burgemeester,

Wij doen een klemmend beroep op u om ons, de bewoners van de Koningin Julianastraat in Krimpen aan de Lek, een eerlijke kans te geven deze historische, geliefde straat te behouden.

QuaWonen dwingt ons de woningen deze maand te verlaten. Maar: de bestemmingsplanprocedure moet nog gestart en doorlopen worden. **Wij willen als belanghebbenden meedoen aan dit democratische proces** en daarbij mogelijk de volgende bezwaren indienen:

- wij hebben videobeelden van vleermuizen, deze zijn van juli en september 2022, de natuurscan van QuaWonen is van 2021 en wellicht niet meer actueel;
- wij hebben contact opgenomen met de monumentencommissie met de vraag of de Koningin Julianastraat waarde heeft als historisch en cultureel erfgoed;
- gezien de woningcrisis doen we een beroep op de gemeenteraad om de woningen te laten verkopen aan woningzoekenden, waaronder een deel van de huidige bewoners en mogelijk oud-bewoners (sociale huurders). Het idee bestaat dat dit ten koste gaat van de voorraad sociale huurwoningen, maar dat houdt geen steek. De mensen die een van deze woningen kopen, hoeven dan immers niet meer sociaal te huren, waardoor er meer lucht komt. Nota bene: er is een gierende vraag naar koopwoningen van dit type en prijsklasse.

Onze hartstochtelijke oproep aan u: laat ons hier wonen totdat het raadsbesluit over de aanpassing van het bestemmingsplan is vastgesteld, zodat wij als belanghebbenden kunnen deelnemen aan de bestemmingsplanprocedure en QuaWonen niet voorbarig de woningen sloopt terwijl de bezwaren nog niet behandeld zijn.

Dan wordt het democratische proces gerespecteerd:

- U als volksvertegenwoordiger bent op dat moment zeker dat de zienswijzen van alle belanghebbenden zijn meegewogen; dat er is geluisterd naar de burgers die u vertegenwoordigt.
- En dan kunnen wij -weliswaar met tegenzin- accepteren dat wij worden overgeleverd aan de zeer krappe woningmarkt, omdat u tenminste naar onze overwegingen heeft geluisterd. We hebben in dat geval alles kunnen geven en zijn dan met elkaar het gesprek aan gegaan om samen tot de beste oplossingen te komen.

Op de volgende pagina leggen wij uit wat de route uit de woningcrisis is.

Vriendelijke groet,



- ESB: "Hoewel het aanscherpen van de leennormen na de financiële crisis een belangrijke oorzaak is van de afgenomen toegankelijkheid van de koopmarkt, liggen **ruimere leennormen als oplossing niet voor de hand**. Door het achterblijvende aanbod zouden deze vermoedelijk vooral tot hogere huizenprijzen leiden. Om de toegankelijkheid van de huurmarkt en de koopmarkt over de hele linie te verbeteren, **biedt hierbij vooral meer nieuwbouw soelaas**."
- EIB: "Als een kwestie duidelijk is geworden in deze studie, dan is het wel de onjuistheid van de stelling dat **kleinschalige woningbouw** niet genoeg woningen kan opleveren. Het tegendeel is het geval en de woningbouw kan bovendien **sneller en met minder risico** op vertraging en uitval tot stand komen."
- EIB: "Het beter tot ontwikkeling brengen van groene woonlocaties heeft nog een aantal andere belangrijke voordelen voor de woningbouwprogrammering. De eerste is dat **bouwen in het weiland sneller en beter exploiteerbaar** is, dan gemiddeld geldt voor binnenstedelijke locaties."

De bal ligt nu bij de gemeente:
1. bouwlocatie aan de rand van het dorp voorleggen aan woonregio Midden-Holland mbt woonbehoefte en doelgroep;
2. raadsbesluit over aanpassing bestemmingsplan voor het stukje grond;
3. verzoek bij provincie om akkoord te gaan met bouwen buiten Bestaand stads- en dorpsgebied (in casu kleiner dan 3 hectare oppervlakte);
4. aanpassing bestemmingsplan.

Tegelijkertijd kunnen de woningen in de Koningin Julianastraat verkocht worden.
Het Kontakt 12 oktober 2022: *Wat haar betreft kiest QuaWonen dan ook een andere locatie om het beoogde nieuwbouwproject uit te voeren: "Pas dan is **nieuwbouw echt nieuw en niet 'in plaats van'**. In plaats van een straat, die ons herinnert aan vroeger tijden.*
De Telegraaf 13 december 2022: *"Realiseer die nieuwbouw vlak buiten het dorp", stelt Hogewoning voor. "En verkoop deze portiekwoningen aan starters. **Dan voeg je echt iets toe aan de woningvoorraad.**"*
[...] "Bouwen buiten de bebouwde kom is op dit moment op grond van provinciale regels niet mogelijk", aldus de VVD-wethouder. [Maar heeft de gemeente al een concreet (kleiner dan 3 hectare) voorstel gedaan? Waarschijnlijk niet.]
Algemeen Dagblad 21 december 2022: *Op Funda staan in heel Nederland 2200 woningen van 2 ton te koop. Als de woningbouwcorporatie mijn straat te koop zet, dan groeit dit aantal direct met bijna 3 procent. Als gemeente en provincie de woningbouwcorporatie een nieuwe locatie geven om een nieuw straatje te realiseren, dan hebben we **nieuwe sociale huurwoningen én betaalbare starterswoningen**.*
Binnenlands Bestuur 27 december 2022: *Ga maar na: als de woningen tussen de 160.000 en 200.000 euro verkocht worden, dan haalt de woningbouwcorporatie 11 miljoen euro aan kapitaal op. Dat is 10 procent van wat minister Hugo de Jonge nu in de woningmarkt investeert. Als de provincie dan nog eens toestaat om **buiten onze dorpskern een of twee nieuwe straten te bouwen, dan komen we ergens**. Op die wijze heb je 1) in één klap zestig goedkope starterswoningen, 2) extra kapitaal voor energieneutrale nieuwe sociale huurwoningen, en 3) effectieve uitbreiding van de woningvoorraad in plaats van een aanhoudend tekort.*

gemeente Krimpenerwaard

RAADSINFORMATIEBRIEF

VAN HET COLLEGE VAN B&W
VOOR de gemeenteraad
CC
DATUM 27 september 2022
ONDERWERP Het sloop-nieuwbouwproject Koningin Julianastraat van QuaWonen in Krimpen aan de Lek

Beste meneer, mevrouw,

Hierbij informeren wij u over een planontwikkeling van de Woonstichting QuaWonen aan de Koningin Julianastraat te Krimpen a/d Lek. QuaWonen is voornemens om aan de Koningin Julianastraat 55 appartementen en 17 grondgebonden eengezinswoningen te realiseren in de sociale huursector.

De bestaande woningen, waarvan 32 duplexwoningen en 28 grondgebonden eengezinswoningen, worden gesloopt. Voor de bestaande woningen is een integrale renovatie naar Energielabel B financieel onhaalbaar gebleken. Een renovatie die wel aansloot op het beschikbare budget was technisch en energetisch niet afdoende waardoor QuaWonen in de toekomst nog geconfronteerd zou worden met hoge onderhoudskosten. De technische- en woonkwaliteit van de bestaande woningen rechtvaardigt een forse investering niet meer. Daarom is door QuaWonen besloten om de Koningin Julianastraat te herontwikkelen.

De gemeente is in 2017 op de hoogte gesteld over de wens van QuaWonen voor herontwikkeling van de duplexwoningen aan de Koningin Julianastraat (Krimpen aan de Lek pakt door). In december 2020 kwam daarbij ook de wens om de eengezinswoningen te herontwikkelen. Voor de verkenning van de Koningin Julianastraat heeft QuaWonen regelmatig afstemming gezocht met de gemeente. Er zijn gesprekken gehouden waarin thema's als stedenbouw, groen, verkeer, participatie etc. worden afgestemd op het gemeentelijke beleid. Begin dit jaar resulteerde dit in schetsplannen. In juni van dit jaar heeft QuaWonen bewoners, omwonenden en belangstellenden geïnformeerd over de schetsplannen.

De schetsplannen voorzien in circa 55 appartementen en 17 grondgebonden eengezinswoningen. Opvallend aan dit plan is de verdichting van het aantal woningen. QuaWonen heeft onderzocht dat er in Krimpen a/d Lek een grote behoefte is aan sociale huurwoningen, met name aan appartementen. De verdichting wordt gerealiseerd door minder grondgebonden woningen en meer appartementen in complexen van 3 en 4 bouwlagen te ontwikkelen. Een stedenbouwkundige opbouw naar het centrum toe; de Waterpoort en het Bastion. Daarnaast wordt het straatprofiel gedeeltelijk verbreed en wordt er zoveel mogelijk geparkeerd in parkeerkoffers. Hierdoor ontstaat er een ruimtelijk straatbeeld met bomenrijen en groen.

In de bijlage zijn verbeeldingen opgenomen van de schetsplannen zodat u er kennis van kunt nemen. De verbeeldingen zijn bedoeld om u een indruk van de stedenbouwkundige opzet, bouwmassa's, groen, parkeren en architectonische uitstraling.

De realisatie van de beoogde plannen behoeft een wijziging van het bestemmingsplan. De afgelopen periode heeft QuaWonen vragen en suggesties van inwoners verwerkt. Op dit moment worden de benodigde onderzoeken afgerond ter voorbereiding op de bestemmingplanprocedure. Ook is de anterieure overeenkomst in voorbereiding. De verwachting is dat de bestemmingplanprocedure eind 2022 gestart kan worden. U zal naar verwachting in het eerste kwartaal van volgend jaar gevraagd worden om een besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Bijlagen RIB: Verbeelding schetsplannen QuaWonen - Koningin Julianastraat Krimpen aan de Lek

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Krimpenerwaard,

de secretaris,	de burgemeester,
J. Hennip	P.J. Bouvy-Koene

Algemeen

Koningin Julianastraat, Krimpen aan de Lek

Blad 1

LUCHTFOTO BESTAANDE SITUATIE



STRAATBEELD HUIDIGE COMPLEXEN



STRAATBEELD HUIDIGE COMPLEXEN



Stedenbouwkundig plan

Koningin Julianastraat, Krimpen aan de Lek

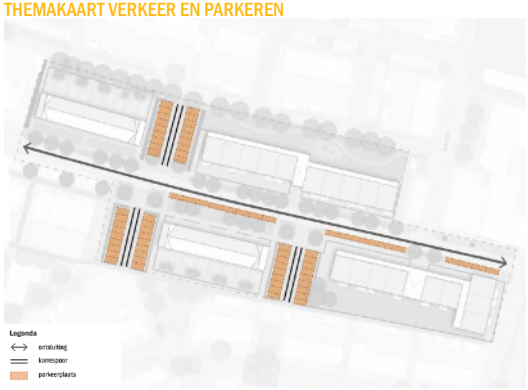
Blad 2

QuaWonen

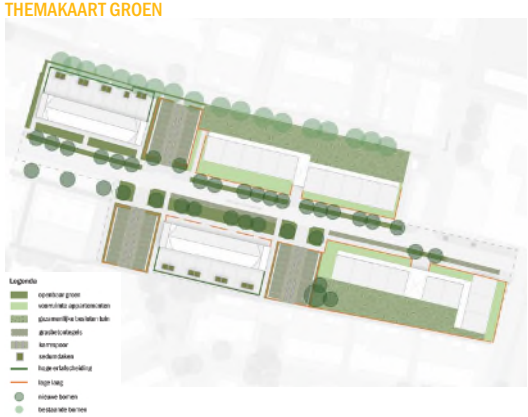
BURO SRO



THEMAKAART VERKEER EN PARKEREN



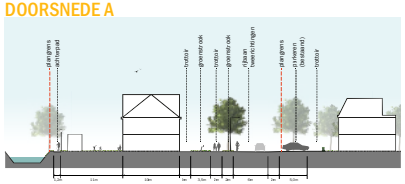
THEMAKAART GROEN



THEMAKAART BOUWHOOGTE EN ACCENTEN



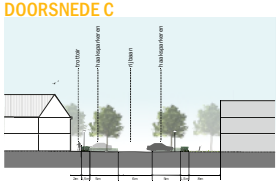
DOORSNEDE A



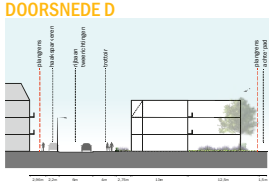
DOORSNEDE B



DOORSNEDE C



DOORSNEDE D



Beeldkwaliteit

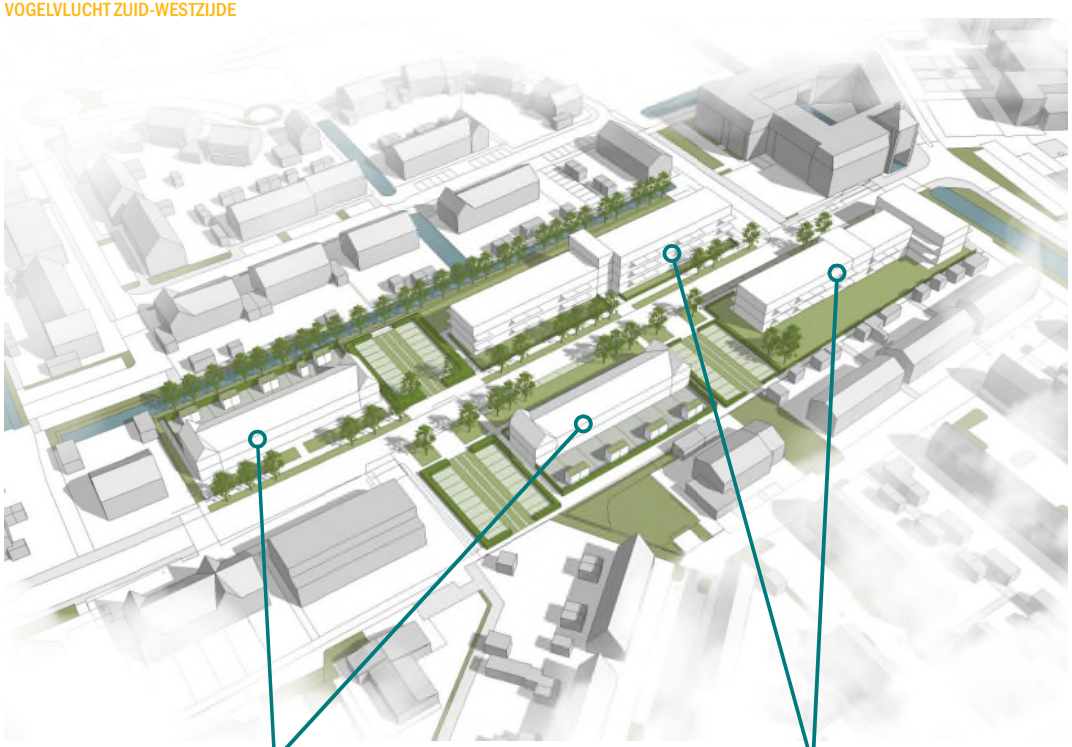
Koningin Julianastraat, Krimpen aan de Lek

Blad 3

QuaWonen

BURO SRO

VOGELVLUCHT ZUID-WESTZIJDE



VOGELVLUCHT NOORD-OOSTZIJDE



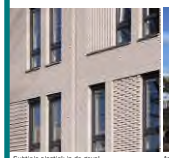
REFERENTIEBEELDEN GRONDGEBONDEN WONINGEN



Bijzonder metselwerk, twee kleuren en bijzondere verbanden

Beëindiging blok met rijwoningen

Verbijzondering hoekwoning



Subtiele plastiek in de gevel



Aantrekkelijke kopgevel met entree



Gedetailleerde uitwerking in het metselwerk

REFERENTIEBEELDEN APPARTEMENTEN



Hoogwaardige afwerking balkons



Balkons en/of galerij onderdeel van de architectuur



Duidelijk vormgegeven entree



Appartementen met een suggestieve kap



Dakkapellen zijn onderdeel van de architectuur



Zorgvuldige detaillering

REFERENTIEBEELDEN BUITENRUIMTE



Woonstraat met groenstroken en bomen



Woonstraat met groenstroken en langsparkeren



Groene rijloper parkeerkoffers



Nestgelegenheden opnemen in de gevel



Materialen aansluiten bij bestaand straatbeeld



Lage hagen aan de voorzijde



Achter de bergingen opstelruimte rolcontainers

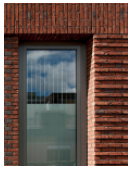
REFERENTIEBEELDEN MATERIAAL- EN KLEURGEBRUIK



Aandacht voor hemelwaterafvoer



Zonnepanelen evenwichtig ingepast



Verbijzonderingen metselwerk



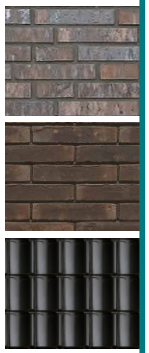
Afwisselend materiaalgebruik



Detaillering passend bij hoofdgebouw



Materialen degelijk en terughoudend



3D-beelden

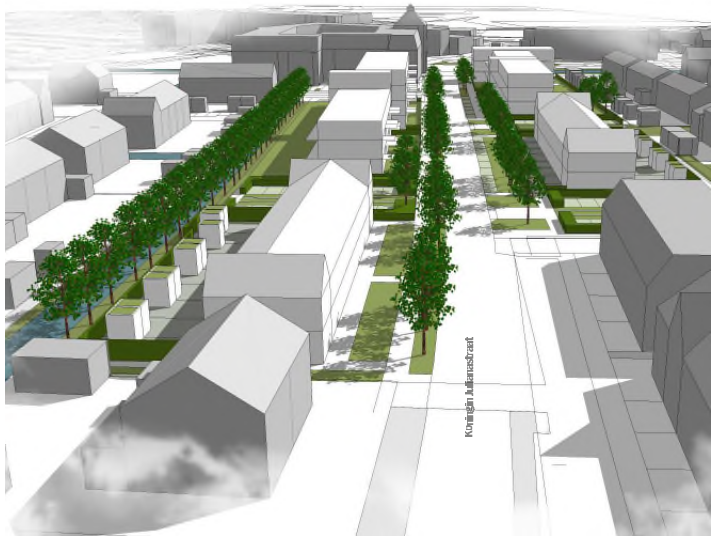
Koningin Julianastraat, Krimpen aan de Lek

Blad 4

VOGELVLUCHT VANUIT OOSTZIJDE (HOOFDSTRAAT)



VOGELVLUCHT VANUIT WESTZIJDE (SCHOOLSTRAAT)



OOGHOOGTE VANAF WELTEVREDEN MET KONINGIN JULIANASTRAAT



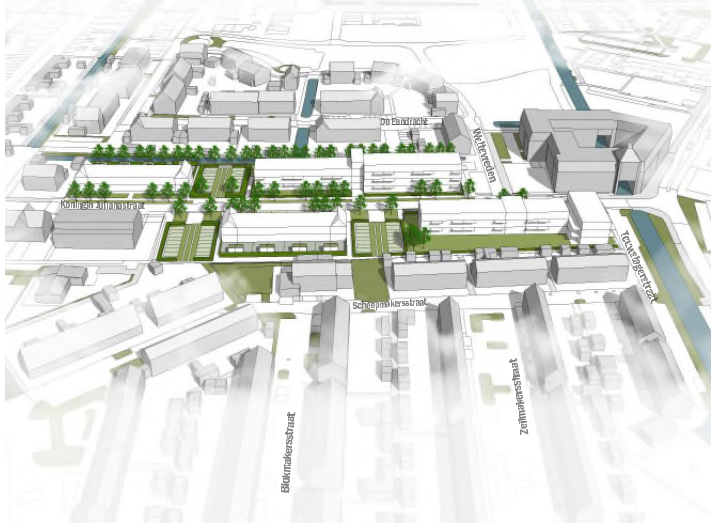
OOGHOOGTE VANAF KONINGIN JULIANASTRAAT 2A



VOGELVLUCHT VANUIT NOORDZIJDE



VOGELVLUCHT VANUIT ZUIDZIJDE



OOGHOOGTE VANAF NOORDELIJKE PARKEERKOFFER

