

RAADSINFORMATIEBRIEF

VAN HET COLLEGE VAN B&W

VOOR de gemeenteraad

CC

DATUM 11 november 2025

ONDERWERP Toezeggingen wethouder Boere bij raadsvoorstel NvU Noordse Weide

Beste meneer, mevrouw,

Bij behandeling van het raadsvoorstel 'NvU woningbouwontwikkeling Noordse Weide, Stolwijk' zijn de volgende toezeggingen genoteerd:

Wethouder Boere zegt vóór de behandeling in de raad met een korte notitie te komen met betrekking tot de volgende punten:

1. *Vijfde bouwlaag in relatie tot parkeren, ook juridische haalbaarheid*
2. *Verdeling naar prijsklassen binnen het segment 'betaalbaarheid'*
3. *Mogelijkheid om aantal sociale huurwoningen te vergroten tot 34%, volgens de aangepaste Woonvisie*
4. *Een doorsnedeschets in aanvulling op de stedenbouwkundige schets*

Met deze raadsinformatiebrieven ontvangt u de toegezegde notitie waarin ingegaan wordt op de vier bovenstaande punten.

1. Het toevoegen van een vijfde bouwlaag op het appartementengebouw hebben wij in overleg met de stedenbouwkundige van plan Noordse Weide onderzocht. Naar aanleiding hiervan het volgende. Het toevoegen van een vijfde bouwlaag heeft diverse gevolgen voor het plan. Wij noemen daarbij de volgende aspecten:
 - Er zijn diverse stedenbouwkundige scenario's bekeken en beoordeeld. Het meer naar de (noord)rand plaatsen van de hogere elementen is daarbij geen mogelijkheid door de ligging van het paalrecht van de eendenkooi. Hierbinnen kan niet worden gebouwd en stuit bovendien op weerstand van de eigenaar van de eendenkooi.
 - Het bundelen van de twee hogere wooncomplexen heeft als voordeel dat de parkeeroplossing voor beide gebouwen gecombineerd kan worden op één parkeerplaats en daarmee ruimte en afstand biedt voor de directe omgeving.
 - Met het toevoegen van een vijfde bouwlaag worden er extra woningen toegevoegd. Echter dienen er ook meer parkeerplaatsen op maaiveld te worden gerealiseerd. Bij 6 extra woningen betekent dit circa 7 extra parkeerplaatsen. Deze ruimte gaat ten koste van het aanwezige groen. Daarnaast dient er ook nog rekening te worden gehouden met onder andere ondergrondse containers (huisvuil) en een traforuimte die een ruimteclaim doen op het plan.
 - Wanneer extra woningen worden toegevoegd, zonder dat extra parkeerplaatsen worden toegevoegd, ontstaat een tegenstrijdigheid met het parkeerbeleid van de gemeente. Er is in dit geval geen (juridisch) steekhoudende onderbouwing gevonden voor het afwijken van het parkeerbeleid. Een onderbouwing om vanuit financieel of woonprogramma oogpunt af te wijken van het parkeerbeleid, houdt zeer waarschijnlijk geen stand in een eventuele juridische procedure.
 - Met het toevoegen van een vijfde bouwlaag wordt het complex hoger. De twee appartementengebouwen staan gedeeltelijk naast elkaar met een tussenruimte van 11m. Deze maat is afdoende en gebruikelijk, het is niet wenselijk deze tussenruimte feitelijk of gevoelsmatig te verkleinen. Een vijfde bouwlaag met set-back zou vanuit stedenbouwkundig oogpunt kunnen, een



volledige vijfde bouwlaag is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Het toevoegen van een extra bouwlaag kan leiden tot meer schaduw hinder op het naastgelegen appartementengebouw, minder uitzicht en privacy vanuit het naastgelegen appartementengebouw. Gezien de bovenste terugliggende laag van de naastgelegen koopappartementen penthouses betreffen, is dat een belangrijk aspect.

- Vanuit de klankbordgroep is er geen draagvlak voor meer hogere appartementengebouwen.

Dit alles overziend adviseert het college geen vijfde bouwlaag voor het appartementengebouw; niet als set-back en niet als volledige bouwlaag. De ruimtelijke kwaliteit komt te veel onder druk te staan. De benodigde parkeerplaatsen kunnen niet gerealiseerd worden in combinatie met een buitenruimte met voldoende ruimtelijke kwaliteit.

2. De geactualiseerde Woonvisie 2023-2028 benoemt een tweedeling binnen de categorie betaalbaar. Onderscheid is gemaakt tussen goedkope koop (tot € 315.000) en overig betaalbaar (€ 315.000 tot € 405.000). Daarnaast dient 34% sociale huur te worden gerealiseerd. Het percentage betaalbaar is vastgesteld op totaal 67%.
Het woonprogramma en de stedenbouwkundige schets zoals opgenomen in de voorgestelde NvU, zijn gebaseerd op de Woonvisie 2023-2028. Dit komt doordat de planvorming in het voorjaar 2025 al gereed was. Wanneer het programma wordt afgezet tegen de update van de Woonvisie zijn er twee verschillen te constateren:
 - a. het percentage sociale huurwoningen is met 4% verhoogd tot 34%;
 - b. het percentage betaalbare woningen is verlaagd van 75% naar 67%.

Wij hebben overleg gehad met initiatiefnemer en gevraagd om het woningbouwprogramma zoveel mogelijk in lijn te brengen met de geactualiseerde woonvisie. Het resultaat is dat een alternatief woningbouwprogramma mogelijk is waarbij 10 woningen (afgerond 11%) kunnen worden gerealiseerd in de goedkope koop (tot € 315.000). Het aantal woningen in overig betaalbaar (tussen € 315.000 en € 415.000) komt dan op 25 woningen (afgerond 27%). Het aandeel betaalbare woningen komt dan uit op totaal 67%, waarvan 30% sociale huurwoningen. Om dit mogelijk te maken is het woningbouwprogramma verhoogd met één woning tot totaal 94 woningen.

Op basis van de grondexploitatie is het niet mogelijk gebleken om conform de update van de woonvisie circa 16,5% van het totale aantal woningen in de goedkope koop te realiseren. Dit komt mede doordat de ontwikkelaar in de grondexploitatie rekening moet houden met een verbreding van de Bilwijkerweg ter plaatse van het plangebied, waarvoor een substantieel bedrag geraamd moet worden. Verder zijn in deze planfase de financiële-, en planeringsrisico's nog te groot om af te wijken van het schetsplan waarop de haalbaarheid is berekend.

Tegen deze achtergrond adviseert het college het bovenstaande alternatief met 10,5% woningen in de categorie betaalbaar 1.



Type	segment	aantal	%	Woonvisie	opmerkingen
appartementen	sociale huur	28	30%	34%	sociale huur 30%
appartementen	betalbaar 1	10	11%	33%	totaal 37%, waarvan 10,5%
appartementen	betalbaar 2	12	13%		tot € 315.000 en 26,5% tussen
Hofwoningen tusser	betalbaar 2	3	3%		€ 315.000 en 405.000
Rijwoning	betalbaar 2	10	11%		
appartementen	vrije sector	2	2%	33%	
Hof woningen kop	vrije sector	6	6%		
Hofwoningen tusser	vrije sector	6	6%		dure koop 33%
Rijwoning kop	vrije sector	4	4%		
Twee^ kap	vrije sector	10	11%		
vrijstaand	vrije sector	3	3%		
Totaal		94	100%	100%	

3. Het percentage sociale huurwoningen bedraagt in het huidige schetsplan en de voorgestelde Nota van Uitgangspunten 30%. Dit is conform het percentage dat gold tijdens de ondertekening van de intentieovereenkomst en het ontwerpen van het schetsplan. Het percentage van 30% is ook overeenkomstig rijksbeleid. Deze woningen bevinden zich in het appartementenblok dat door Groen Wonen Vlist wordt afgenomen. Om te kunnen voldoen aan het percentage van 34% van de aangepaste woonvisie 2025 zou het aantal woningen in deze categorie verhoogd moeten worden met vier woningen (32 ipv 28). Hiervoor is het nodig het appartementengebouw te voorzien van een vijfde bouwlaag. De argumenten om dit niet te doen zijn al genoemd onder punt 1. Het verkleinen van de appartementen binnen het huidige volume van het appartementengebouw is niet wenselijk vanuit het oogpunt van een leefbaar woonoppervlak. Andere woningtypes toevoegen zoals grondgebonden woningen resulteert in een veel lagere grondwaarde, waardoor de haalbaarheid van het plan te veel onder druk komt te staan. Concluderend kan worden gezegd dat het huidige percentage van 30% het maximaal haalbare is.

Bijkomend, doch niet onbelangrijk is dat in 2025 twee projecten in Stolwijk zijn opgeleverd met uitsluitend sociale huurwoningen:

Project Hoflaan, een netto toevoeging van 23 sociale huurwoningen.

Project Rembrandtlaan, een netto toevoeging van 10 sociale huurwoningen.

De kern Stolwijk kent verder geen andere woningbouwprojecten.

Voor het voorgestelde plan Noordse Weide zoals opgenomen in de voorgestelde Nota van Uitgangspunten, komt het totaal hiermee uit op een toevoeging van 126 woningen in Stolwijk, waarvan 61 sociale huurwoningen en 40 overig betaalbare woningen. Procentueel is dat 48% sociale huurwoningen en 80% betaalbare woningen.

Voor het in deze memo voorgestelde alternatief, komt het totaal uit op een toevoeging van 127 woningen in Stolwijk, met 48% sociale huurwoningen en 76% betaalbare woningen.

Tegen deze achtergrond achten wij het verdedigbaar dat in het plan Noordse Weide 30% sociale huurwoningen wordt gerealiseerd. Volledigheidshalve merken wij op dat de provincie op de hoogte is gebracht van de afwijking in het voorgestelde plan ten opzichte van het provinciale beleid. Voor de door ons aangevoerde argumenten is begrip getoond.

4. In bijlage 1 is een doorsnedetekening ter plaatse van de appartementen en enkele vogelvlucht-perspectieven bijgevoegd.

Met vriendelijke groet,



burgemeester en wethouders van Krimpenerwaard,
de secretaris,

de burgemeester,

J. Hennip

ir. J. Beenakker

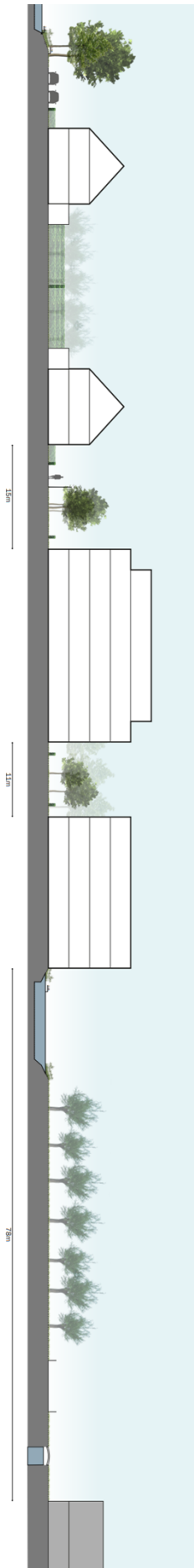
Bijlagen 1. doorsnedetekening en vogelvluchtperspectieven



Bijlagen 1. doorsnedetekening en vogelvluchtperspectieven

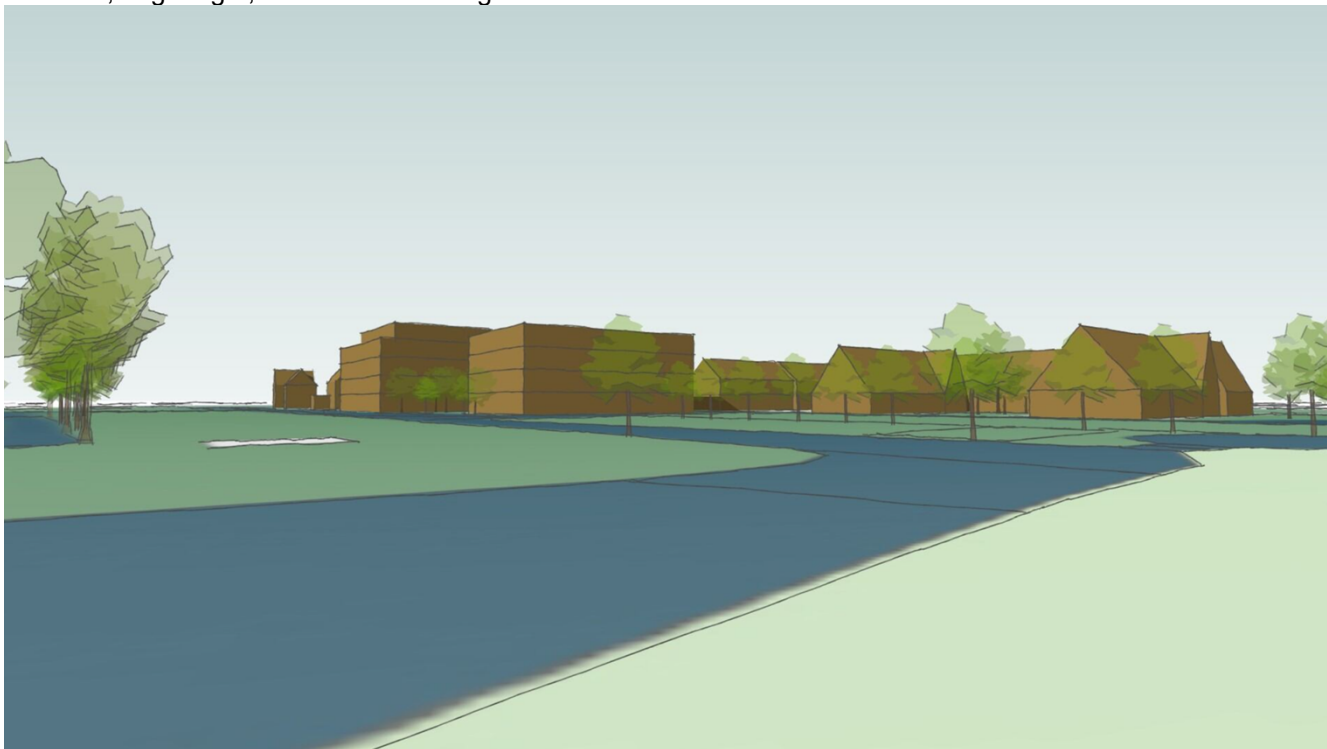


Situatietekening met daarop aangegeven op welke plek de doorsnedetekening is gemaakt en vanaf welke twee standpunten de vogelvluchtperspectieven zijn gemaakt.

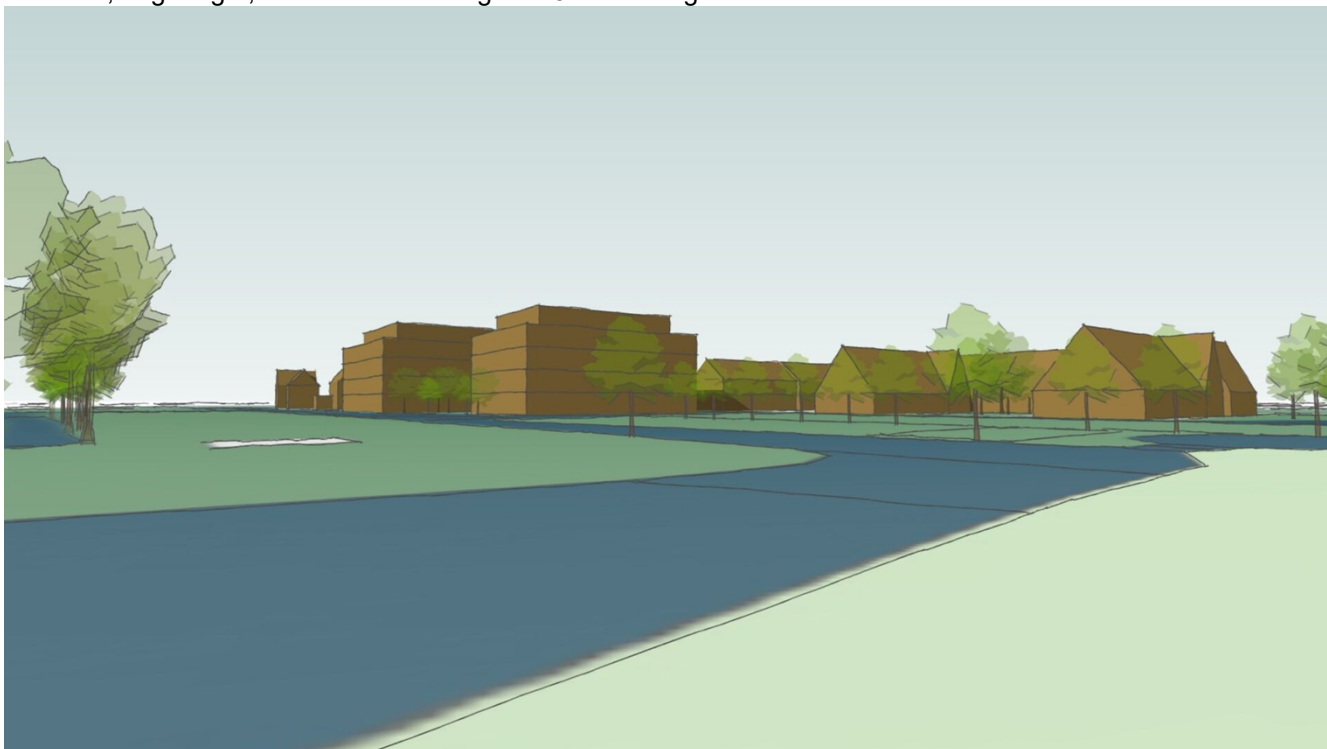




Positie 1, ooghoogte, scenario 4 bouwlagen

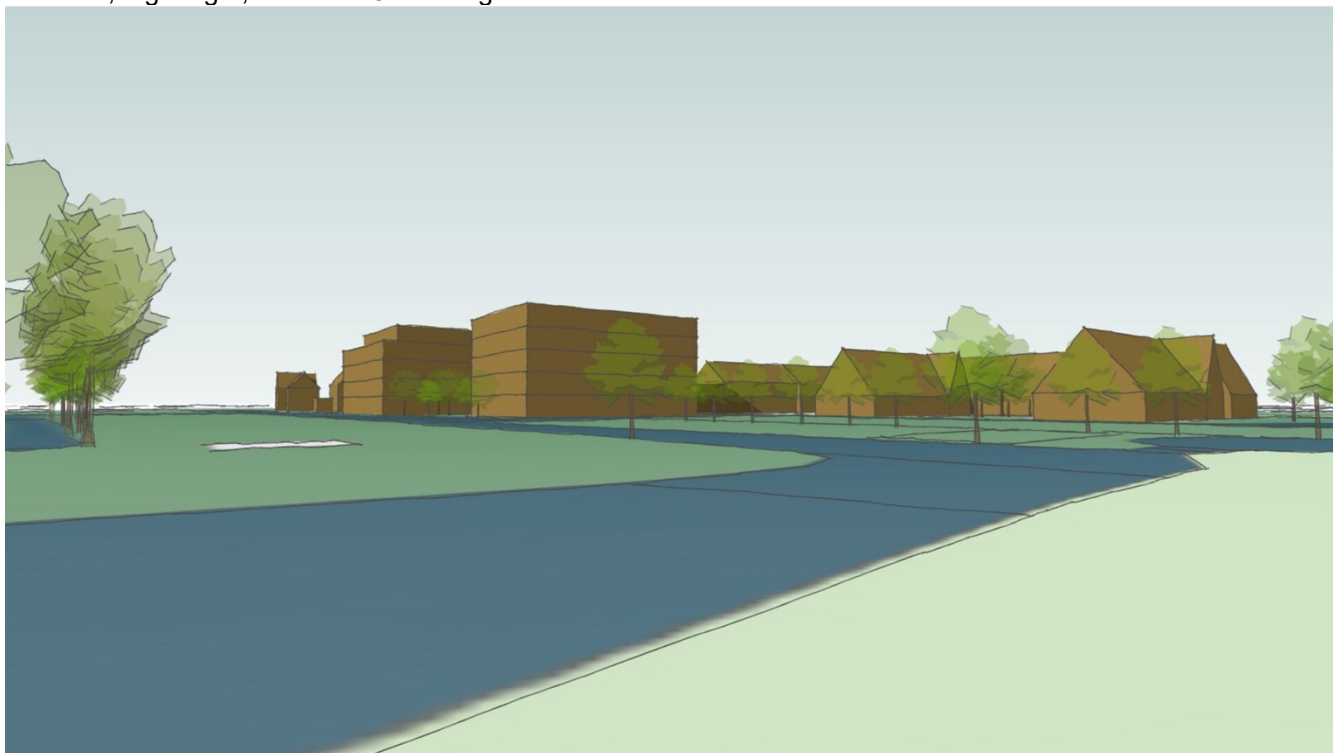


Positie 1, ooghoogte, scenario 4 bouwlagen + 5^e bouwlaag met set-back



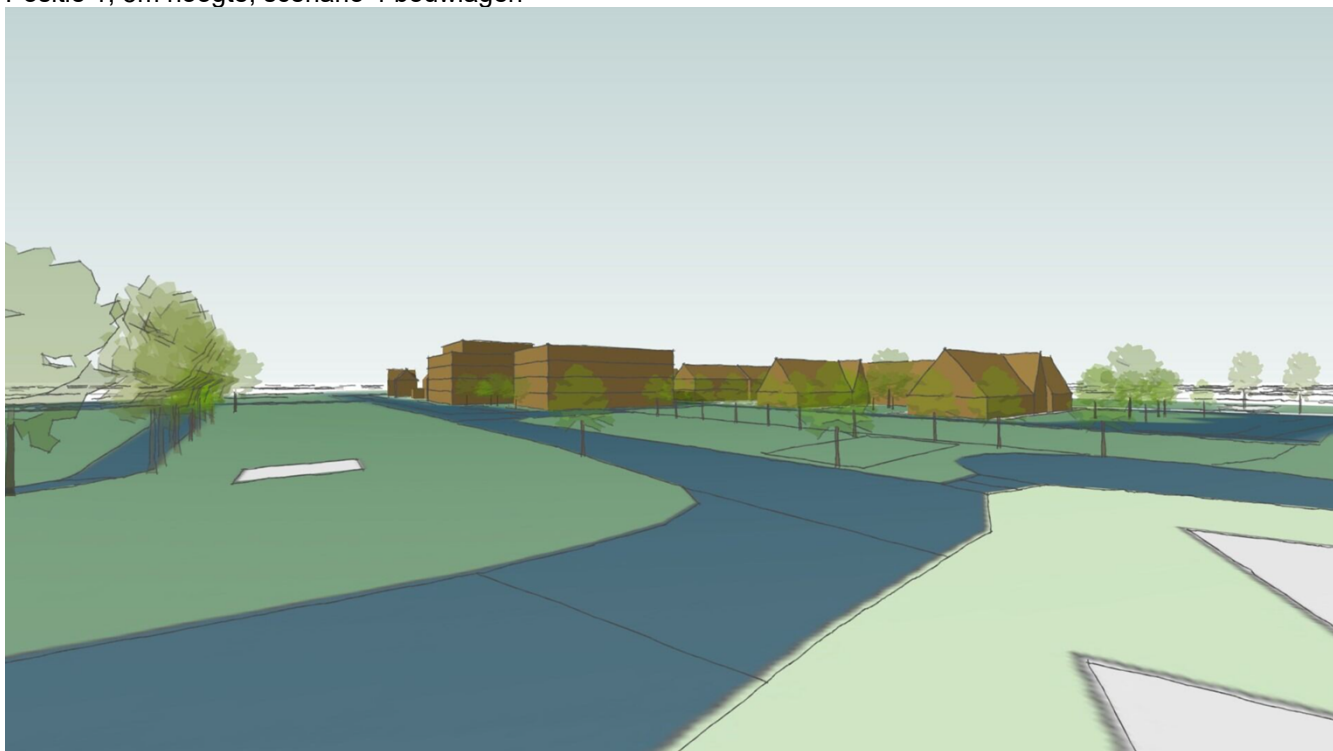


Positie 1, ooghoogte, scenario 5 bouwlagen

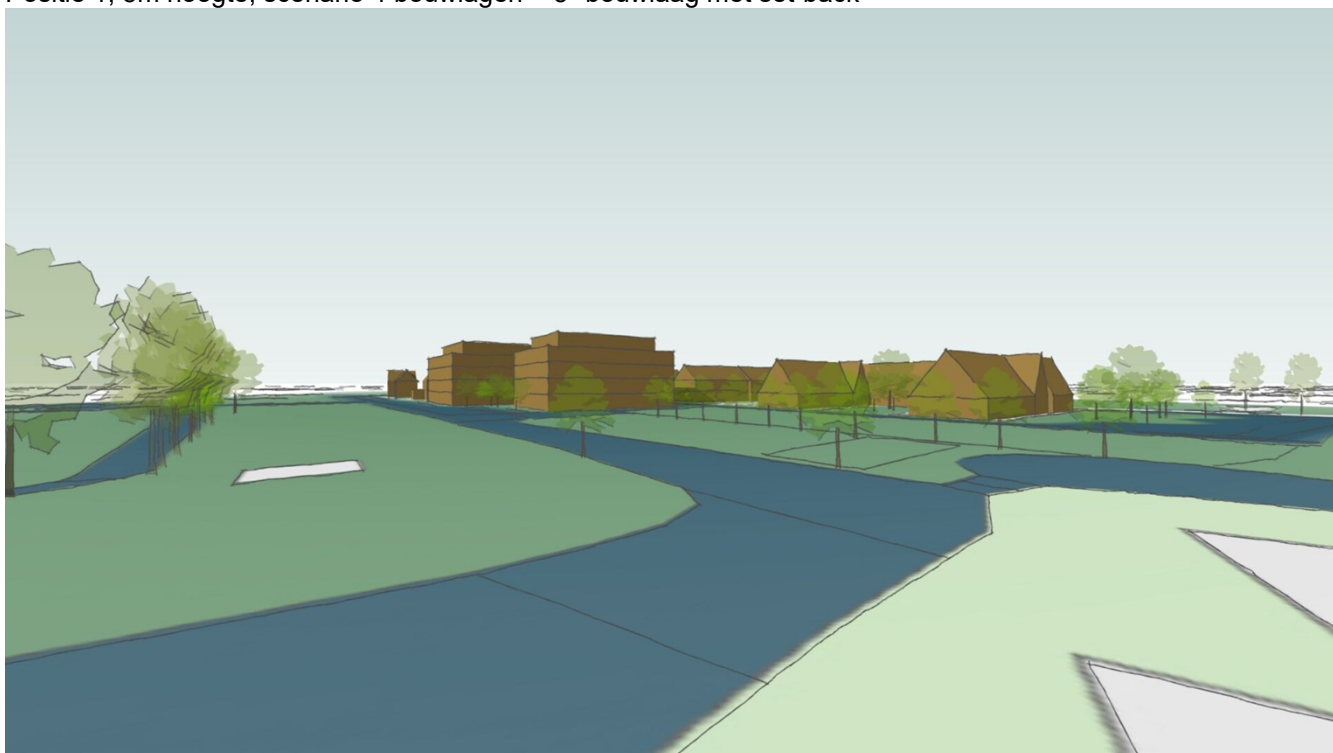




Positie 1, 5m hoogte, scenario 4 bouwlagen

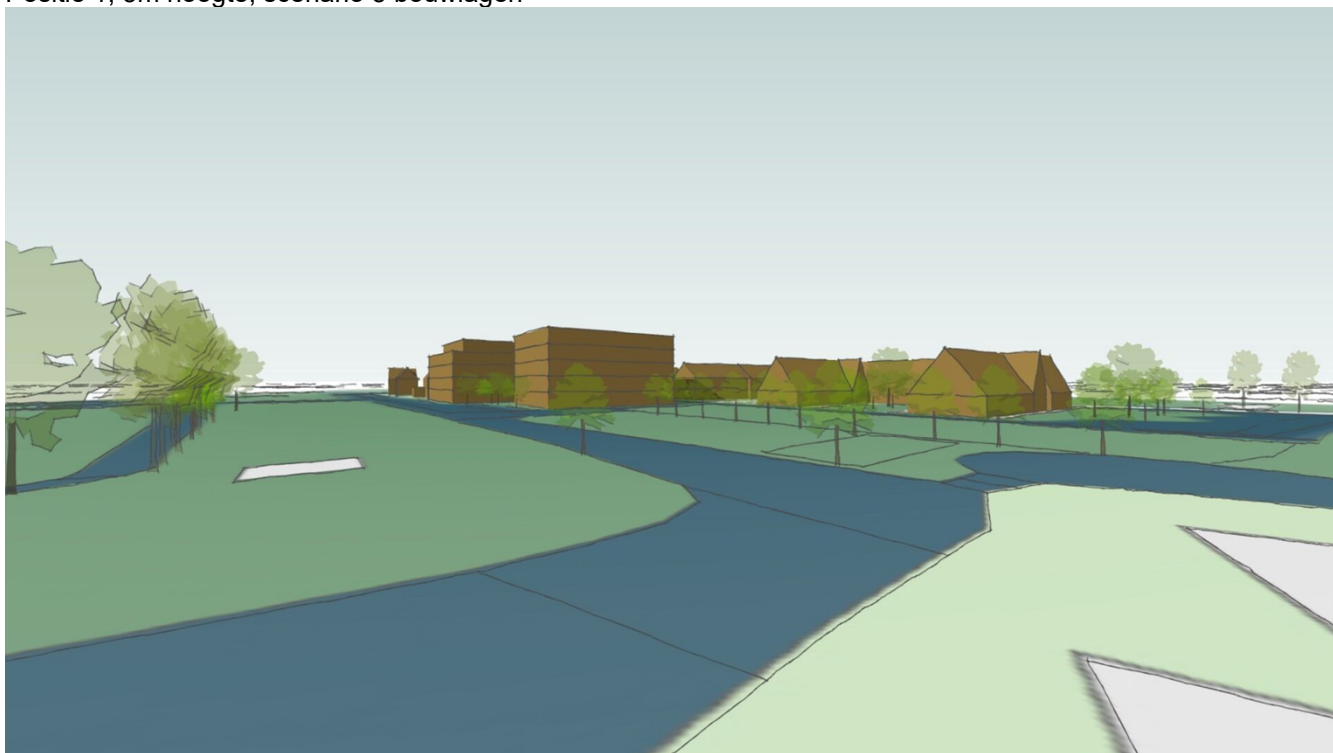


Positie 1, 5m hoogte, scenario 4 bouwlagen + 5^e bouwlaag met set-back





Positie 1, 5m hoogte, scenario 5 bouwlagen

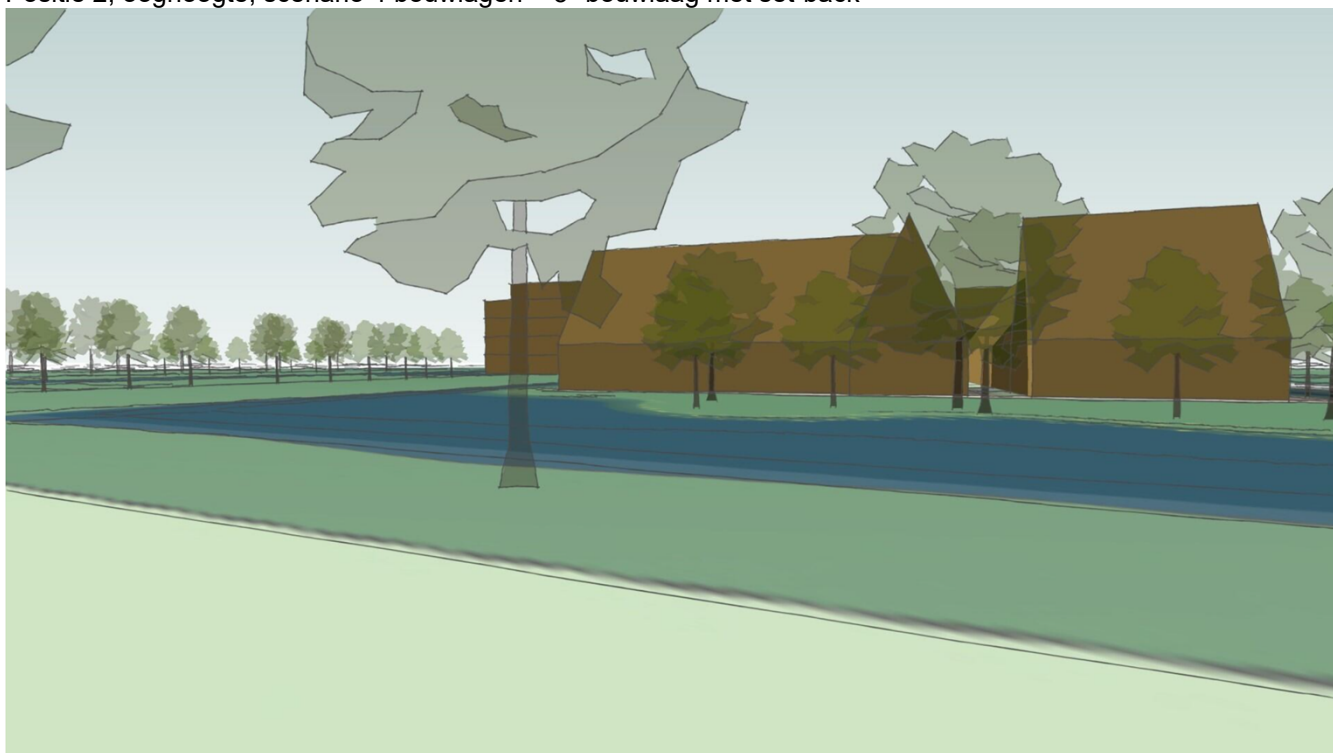




Positie 2, ooghoogte, scenario 4 bouwlagen



Positie 2, ooghoogte, scenario 4 bouwlagen + 5^e bouwlaag met set-back





Positie 2, ooghoogte, scenario 5 bouwlagen

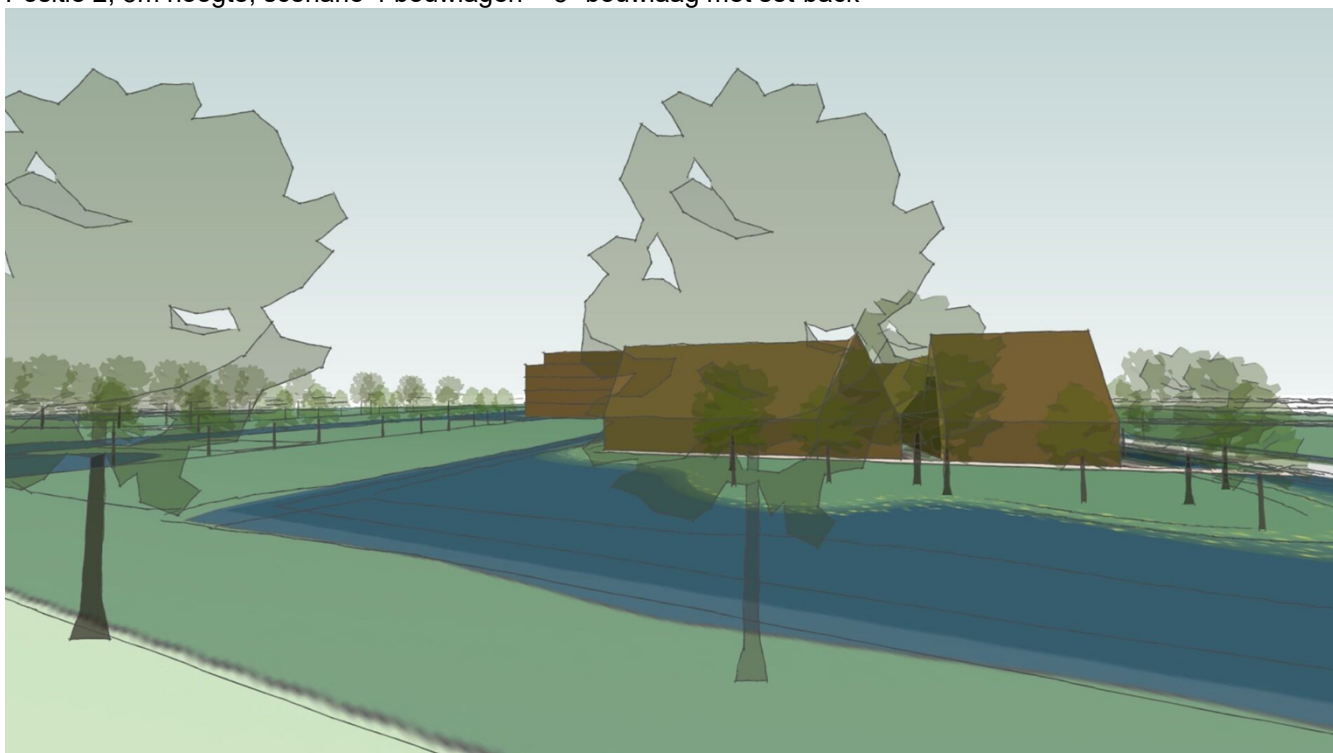




Positie 2, 5m hoogte, scenario 4 bouwlagen



Positie 2, 5m hoogte, scenario 4 bouwlagen + 5^e bouwlaag met set-back





Positie 2, 5m hoogte, scenario 5 bouwlagen

