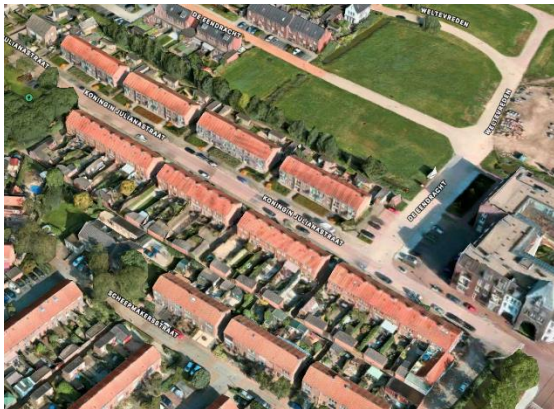


Datum: 1 September 2022



Inloopavond

Op 22 juni 2022 hebben we tijdens een inloopavond de stedenbouwkundige plannen gepresenteerd.

Communicatie vooraf

Ruim een week van tevoren hebben we aan meer dan 400 adressen in de directe omgeving een aankondiging per post gestuurd.

Daarnaast hebben we een week vooraf een aankondiging in huis-aan-huis blad "Het Kontakt" geplaatst.

Opkomst

De opkomst was hoog. Meer dan 100 geïnteresseerden hebben de avond bezocht.

Wat hebben we gepresenteerd?

We hebben de plannen op 4 panelen met elk een eigen onderwerp gepresenteerd.

1. Algemeen (plangebied, programma, parkeren, planning, aandachtspunten)
2. Stedenbouwkundig plan (plattegrond, doorsneden en themakaarten)
3. Beeldkwaliteit
4. 3D-beelden

De informatie (de 4 panelen met een korte toelichting) hebben we na de inloopavond ook op de website van QuaWonen geplaatst. Hier plaatsen we ook dit participatieverslag.



www.quawonen.com/over-quawonen/onze-projecten/koningin-julianastraat-2/

Namens de initiatiefnemer waren 4 personen aanwezig die de bezoekers te woord konden staan: projectleider en bewonersbegeleider van QuaWonen (ontwikkelaar) en 2 stedenbouwkundigen van Buro SRO (stedenbouwkundig adviseur). Ook de projectleider Ruimtelijke Ordening van de gemeente die dit project begeleidt, was ter plaatse aanwezig en heeft waar mogelijk vragen beantwoord.

Reacties

Over het algemeen zijn de reacties van geïnteresseerden positief. Veel vragen zijn ter plaatse beantwoord. Daarnaast hebben bezoekers van de inloopavond en van de website ook veel gebruik gemaakt van de contactformulieren. Met deze formulieren konden ze reactie/vragen achterlaten en aangeven of ze op de hoogte gehouden willen worden het project (ca. 80 geïnteresseerden).

We kunnen de geïnteresseerden die vragen en opmerkingen hebben achtergelaten onderverdelen in een aantal groepen met hun eigen aandachtsgebieden. De specifieke vragen/opmerkingen hebben we, waar mogelijk samengevat/geclusterd, beantwoord in de lijst met vragen (V) en antwoorden (A) in de bijlage.

1. Woningzoekenden

Het overgrote deel van de vragen/opmerkingen komt van mensen die willen verhuizen naar een nieuwbouwwoning als de nieuwbouw klaar is. Zij vragen naar: welk type woningen worden gebouwd, wat worden de prijzen, hoe kom ik in aanmerking voor een woning, zijn de woningen energiezuinig/gasloos etc.

2. Huidige huurders van de twee te slopen complexen

De huidige huurders van deze complexen huren via derden op basis van leegstandsbeheer. Zij ervaren veel problemen op de huidige woningmarkt bij het vinden van een woning en zijn vooral benieuwd naar de planning en de mogelijkheden om via QuaWonen te gaan huren. Ze ervaren een grote mate van onzekerheid aangezien ze niet standaard een andere woning krijgen aangeboden door hun leegstandsbeheerder.

3A. Direct omwonenden

Huiseigenaren die direct naast het plangebied wonen. Enerzijds geven ze aan dat ze graag eerder en meer betrokken hadden willen zijn bij de ontwikkeling. Anderzijds geven ze aan zich zorgen te maken over:

- vermindering van privacy;
- meer overlast als gevolg van de voorgestelde bebouwing van 3 en 4 bouwlagen;
- waardevermindering van de eigen woning;
- mogelijke schade aan de eigen woning/overige overlast als gevolg van de bouwwerkzaamheden.

3 B. Bewoners van de Schoolstraat

Bewoners aan de Schoolstraat (met name het deel tussen de Koningin Julianastraat en de Dorpstraat) maken zich zorgen voor een eventuele tijdelijke afsluiting van de Koningin Julianastraat. Na de informatieavond hebben de bewoners een gemeenschappelijk ondertekende brief aan de gemeente gestuurd waarin ze met name hun zorgen uiten over veiligheid en bereikbaarheid van de Schoolstraat als QuaWonen ervoor kiest (en hier toestemming voor krijgt) de Koningin Julianastraat af te sluiten ten behoeve van de bouwwerkzaamheden.

5. Bewoners en middenstanders van het centrum van Krimpen aan de Lek

Zij maken zich zorgen over het aantal parkeerplaatsen in de voorgestelde ontwikkeling en verwachten dat de parkeerdruk die zij in de huidige situatie ervaren bij de huisartsenpraktijk en overige centrumvoorzieningen groter zal worden.

Vervolg

Een kleine 100 geïnteresseerden hebben hun contactgegevens achtergelaten. Zij ontvangen begin september via e-mail van ons een kopie van het participatieverslag inclusief de bijlage met "Vragen en antwoorden". Deze informatie plaatsen we ook op de projectpagina op de website van QuaWonen.

Vragen en antwoorden

V: Wat wordt er precies gebouwd en kunt u mij specifieke informatie over de woningen, de plattegronden en de huurprijzen geven?

A: We gaan sociale huurwoningen bouwen, maar hoe ze er precies uitzien en wat de huurprijzen worden, is nog niet bekend. Wel weten we dat het om zeer energiezuinige en gasloze woningen gaat. Ongeveer een jaar voor oplevering plaatsen we de informatie op de website. Heeft u op het contactformulier aangegeven dat op de hoogte wilt blijven? Dan sturen wij u een email als er nieuwe informatie geplaatst is op de website. QuaWonen reageert niet voor u op een woning, daar bent u zelf verantwoordelijk voor.

V: Gaan jullie appartementen of eengezinswoningen bouwen?

A: We gaan beide bouwen. In de huidige plannen gaan we uit van 17 eengezinswoningen en 55 appartementen. We verwachten dat we de woningen publiceren in 2024. Als de woningen gepubliceerd zijn, dan kunt u reageren op de woning van uw keuze (als deze passend is).

V: Bouwen jullie voor specifieke doelgroepen zoals ouderen of starters?

A: Daarover is nu nog niets bekend. Dit weten we ongeveer een jaar voor oplevering.

V: Hoe kom ik aan een nieuwbouwwoning in de Koningin Julianastraat?

A: U komt alleen in aanmerking voor een (nieuwbouw)woning als u ingeschreven staat als woningzoekende bij www.wonenindekrimpenwaard.nl en voldoet aan de voorwaarden.

V: Wat is de volgorde van toewijzing?

A: Hoe langer u ingeschreven staat, hoe groter de kans is dat u ook daadwerkelijk een woning krijgt toegewezen. Dus schrijf u in als woningzoekende bij www.wonenindekrimpenwaard.nl als u dat nog niet gedaan heeft. Zorg er ook voor dat uw gegevens actueel zijn. Bij nieuwbouwwoningen hebben bepaalde groepen soms voorrang. Daarover is nu nog niets bekend.

V: Wanneer kan ik reageren op de woningen?

A: Ongeveer een jaar voor oplevering publiceren we de woningen via www.wonenindekrimpenwaard.nl. U kunt dan met uw inschrijving reageren op een woning. U moet voldoen aan de voorwaarden die staan bij de woning. Naast andere zaken betekent dit in ieder geval dat uw inkomen past bij de huurprijs. U kunt zelf checken of uw inkomen past bij de huurprijs door te kijken op de huurinkomenstabel op www.wonenindekrimpenwaard.nl. U bent zelf verantwoordelijk voor uw inschrijving en het reageren op een woning.

V: Ik heb me ingeschreven om op de hoogte te blijven. Krijg ik nu alle informatie via de email?

A: Nee, u krijgt bericht als er nieuwe informatie op de website staat. U kunt zelf de website bezoeken en de informatie lezen.

V: Ik heb me ingeschreven om op de hoogte te blijven. Reageert QuaWonen nu voor mij op de woningen?

A: Nee, u kunt zelf reageren als de woningen op de website staan. Dat zal ongeveer een jaar voor oplevering zijn.

V: Ik woon in de Scheepmakersstraat en maak mij door de plannen voor de bouw van appartementen van 3 bouwlagen zorgen over mijn privacy, vrijheid, uitzicht en rust.

A: Wij begrijpen heel goed dat u zich daar zorgen over maakt. Bij dit bouwproject worden meer woningen teruggebouwd dan gesloopt (72 om 60). Daarmee willen we een bijdrage leveren aan het vergroten van het aantal woningen voor woningzoekenden in Krimpen aan de Lek en het beleid van de overheid om meer te verdichten binnen de dorpskern zelf. Uiteraard niet ten koste van alles. We hebben zorgvuldig gekeken naar een stedenbouwkundig plan dat goed op deze plek past. De hoogte van de huidige woningen is ca. 9 meter. De voorgestelde bouwhoogte van 3 bouwlagen (ca. 10 meter) vormt de overgang tussen de Waterpoort en de woningen in de Beroepenbuurt en wordt als passend beschouwd.

De afstand tussen de achtergevels van de woningen aan de Koningin Julianastraat en de Scheepmakersstraat, in de huidige situatie, varieert van 26 tot 29 meter. In de nieuwe situatie worden deze afstanden van achtergevel tot achtergevel verkleind tot 21 en 23 meter. Daarmee is er nog steeds voldoende ruimte/afstand in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Bovendien zullen we bij het uitwerken van de plannen de architect vragen speciale aandacht te hebben voor de afwerking van galerijen, balkons en kopgevels en voor uw uitzicht en privacy. Het gebouwontwerp willen we te zijner tijd graag aan u voorleggen om persoonlijk te kunnen toelichten wat we met uw zorgen en bezwaren hebben gedaan.

Voor wat betreft de inrichting van de buitenruimte/gemeenschappelijke tuin rondom de appartementen willen we u, als direct omwonende, betrekken bij de verdere uitwerking. Daarbij kunt u uw wensen kenbaar maken.

V: Door de plannen wordt mijn woning minder waard, word ik hierin gecompenseerd?

A: Als u van mening bent dat uw woning door de nieuwbouw minder waard wordt dan heeft u de mogelijkheid om een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Een dergelijke claim kunt u indienen als het gewijzigde bestemmingsplan onherroepelijk is.

V: We vinden het raar en vervelend dat we van oud bewoners hebben gehoord dat de woningen worden gesloopt en dat we niet zijn betrokken bij het besluit om achter onze woning aan de Scheepmakersstraat een appartementengebouw van 3 lagen hoog te bouwen.

A: Het besluit om de eengezinswoningen te slopen hebben we genomen in het voorjaar van 2020 en hadden we achteraf gezien beter ook met u kunnen delen. Het spijt ons dat we dit niet hebben gedaan.

Het besluit om een appartementengebouw van 3 lagen hoog te bouwen geeft invulling aan het overheidsbeleid om binnen de dorpskern te verdichten. Dit besluit passen we niet aan. Het gebouw is op deze plek vanuit stedenbouwkundig oogpunt logisch en passend (zie ook de beantwoording hierboven). Wel hebben we begrip voor de geuite zorgen over privacy, vrijheid, uitzicht en rust. We nemen deze zorgen serieus en betrekken deze als belangrijk aandachtspunt bij het uitwerken van de plannen. Verder overleggen we te zijner tijd graag de inrichting van de buitenruimte/gemeenschappelijke tuin met u.

V: Er is mij verteld dat er een nieuw rijtje huizen zou komen, net als wat er nu staat. Als ik had geweten dat er een appartementengebouw van 3 lagen zou komen, dan weet ik niet of ik wel hierheen zou zijn verhuisd.

A: We begrijpen dat u dit vervelend vindt. We kunnen alleen niet beoordelen wanneer en van wie u die informatie hebt ontvangen. De inloopavond waarop we de plannen hebben gepresenteerd is het eerste moment waarop we concrete plannen openbaar hebben gemaakt.

V: Ik wil graag op de hoogte gehouden worden van de bouw in verband met heipalen en het brandpad tussen oude huizen en de nieuwbouw.

A: De aannemer die uiteindelijk de bouwwerkzaamheden gaat uitvoeren is verantwoordelijk voor de veiligheid van u en uw woning. De aannemer kiest een passende heimethode. De kans op schade aan de omliggende bebouwing nemen zij uiteraard in deze afweging mee. Verder laat de aannemer door een onafhankelijk expertisebureau vooraf een bouwkundige opname maken van de omliggende bebouwing, zodat achteraf beoordeeld kan worden of er schade is ontstaan door de bouwwerkzaamheden. De aannemer is ook verantwoordelijk voor het uitkeren van schadevergoedingen in geval van een dergelijke schade.

Daarnaast houdt de aannemer bij de bouwplaatsinrichting rekening met het bruikbaar blijven van de brandgang.

V: Ik woon in buurt en maak mij zorgen over de hoeveelheid parkeerplaatsen die worden gerealiseerd in de nieuwbouw.

A: In overleg met de gemeente heeft QuaWonen een onderzoek uitgevoerd naar de parkeerdruk in de buurt. Een onderbouwing voor de parkeernormen die we toepassen in het plan is besproken met de gemeente en wordt opgenomen in de aanvraag voor de bestemmingsplanwijziging. In verhouding komen er meer parkeerplaatsen t.o.v. de huidige situatie, daarmee gaan we ervanuit dat de parkeersituatie licht verbetert.

V: Wij wonen aan de Schoolstraat tussen de Koningin Julianastraat en de Dorpstraat. We maken ons zorgen om een eventuele afsluiting van de Koningin Julianastraat in verband met de veiligheid en bereikbaarheid van onze straat en woningen.

A: Op dit moment weten we niet of het noodzakelijk of wenselijk is om de Koningin Julianastraat tijdens sloop/nieuwbouw af te sluiten. We begrijpen uw zorgen. In het ontwerptraject wordt dit voor ons een belangrijk aandachtspunt. We zullen, wanneer een eventuele afsluiting in beeld komt, alternatieve mogelijkheden/alternatieve routes/noodzakelijke maatregelen bekijken. We moeten hierbij echter ook kijken naar de (on)mogelijkheden die we zien voor een veilige doorgang over de Koningin Julianastraat. Dit gaat echter pas spelen als we meer weten over het ontwerp van de woningen en de bouwmethode en gaat in goed overleg met de gemeente. Mocht een afsluiting van de Koningin Julianstraat aan de orde is nemen we contact met u op om u mee te nemen in de plannen voor de te nemen maatregelen. De gemeente moet uiteindelijk goedkeuring geven als een afsluiting aan orde is.

V: Postduivenvereniging PV de Reisduif heeft bij Koningin Julianastraat 2 een uitrit, houdt hier rekening mee in het plan. De wagen met duiven kan zo niet naar de straat om in de vrachtwagen geladen te worden.

A: De uitrit van de postduivenvereniging bevindt zich op een perceel van de gemeente Krimpenerwaard. Wij adviseren u daarom in eerste instantie contact op te nemen met de gemeente Krimpenerwaard.

V: Ik ben het niet eens met de plannen en dien bij deze bezwaar in.

A: We hopen met het beantwoorden van de vragen dat we uw zorgen en bezwaren weggenomen hebben. Mocht u bezwaar blijven houden, dan kunt u formeel bezwaar indienen als het bestemmingsplan ter inzage bij de gemeente ligt. Indienen van een bezwaar is op dit moment juridisch niet mogelijk.