

Noordse Weide | Veelgestelde vragen en antwoorden

Versie November 2024

1. Wat worden de prijzen van de huizen?

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar is een intentieovereenkomst getekend. Daarin is de woningmix van de wijk beschreven, zoals in de woonvisie van de gemeente Krimpenerwaard is benoemd. Uitgangspunt is: 30% sociale huur, 20% middenhuur (in samenwerking met woningcorporatie,) en 5% dure huur; 25% is betaalbare koop en 20% zijn dure koopwoningen.

2. Zijn er beelden van de bouw/stijl?

Die zijn er nog niet. Op dit moment wordt een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd en bevindt het project zich nog niet in de fase waarin bouwstijlen en aanzichten van woningen zijn gemaakt.

3. Zijn het allemaal energiezuinige woningen?

In de intentieovereenkomst is duurzaamheid van de woningen een belangrijk aandachtspunt. De woningen worden allemaal energiezuinig. Als de gemeenteraad na het gereedkomen van het haalbaarheidsonderzoek instemt om dit project te realiseren, wordt dit concreet uitgewerkt.

4. Hoe zit het met het zonlicht t.o.z van de achterliggende huizen? (bij hoogbouw)

Zie antwoord op vraag 2. Daarnaast zal in de volgende fase een bezonningsstudie worden uitgevoerd om te bekijken wat de impact is van de voorgestelde bebouwing op de omgeving.

5. Waarom wordt er 4 lagen hoog gebouwd?

Centraal in de haalbaarheidsstudie staat de woningmix uit de intentieovereenkomst, het projectgebied van circa 2 hectare en het aantal te realiseren woningen (circa 80-100 wooneenheden). In de gemeentelijke woonvisie staat ook als uitgangspunt benoemd dat nieuwe woningbouwprojecten voor 60% uit zogenaamde nultredenwoningen moet bestaan (vaak appartementen). Verder is het een wens om de nieuwe wijk landschappelijk goed in te passen. Een stedenbouwkundig bureau is ingeschakeld om dit met expertise zo optimaal mogelijk uit te werken. Om het aantal woningen van verschillende typen in het projectgebied op een ruimtelijk- en landschappelijk verantwoorde wijze te kunnen plaatsen, is een ontwerp met appartementen in 4 lagen in onderzoek.

6. Het ruimtelijk afwegingskader geeft aan waar er in Nederland goed gebouwd kan worden. Vanwege het water- en bodemsysteem geldt voor bouwplannen in een deel van de polder Bilwijk 'nee, tenzij' (paars op de sturingskaart). Welke maatregelen worden genomen om eventuele risico's te beheersen?

In het westen en noorden van Nederland zijn er veel gebieden met veen en klei. Het is gebruikelijk om in deze gebieden woningen en delen van de openbare ruimte te funderen op lange heipalen. In andere delen van Nederland zijn dergelijke lange funderingen niet nodig. Met deze technieken is er al vele jaren een goed antwoord op risico's voor bodemdaling en wateroverlast. Niet alleen de polder Bilwijk, maar ook andere delen van Stolwijk liggen in het paarse gebied uit dit afwegingskader. En daar zijn de risico's met goede funderingen goed en verantwoord verkleind.

7. Waarom wordt er precies in dit gebied gebouwd?

Het college van B&W van de gemeente Krimpenerwaard heeft de ambitie om 4.000 woningen in de gemeente te (laten) bouwen tot 2040. De woningen, die onder andere aan de randen van de kernen zijn voorzien, moeten onder andere starters en doorstromers op weg helpen. De gemeente heeft rond de jaarwisseling een intentieovereenkomst getekend met projectontwikkelaars om de haalbaarheid van woningbouwontwikkeling op zes locaties in de gemeente te onderzoeken. De locatie Noordse Weide is er één van. De gemeenteraad zal na deze onderzoeken besluiten of deze locaties haalbaar zijn voor nieuwbouw.

8. Hoe gaat deze ontwikkeling binnen de polder vallen (uitzicht/aanzicht)?

Goede landschappelijke inpassing in het poldergebied is één van de aandachtspunten die voor de invulling van het plangebied met woningen van belang is. Het project is nog niet in de fase waarin bouwstijlen en aanzichten van woningen zijn gemaakt.

9. Hoe wordt de veiligheid van fietsers en wandelaars gewaarborgd?

Er is verkeerskundig onderzoek uitgevoerd in verband met deze planontwikkeling. Uit verkeersmodellen en -berekeningen is duidelijk geworden, dat ook zonder de bouw van Noordse Weide op verschillende wegen in Stolwijk en ook op de Bilwijkerweg de verkeerveiligheid een knelpunt wordt (autonome groei). Het extra verkeer als gevolg van Noordse Weide geeft eigenlijk maar een heel beperkte extra druk op die verkeerveiligheid. Ondanks dat, wordt onderzocht welke maatregelen aan de Bilwijkerweg kunnen worden genomen om de verkeerveiligheid op de Bilwijkerweg te verbeteren. Dat zal in een volgende fase van het project nader worden uitgewerkt.

10. Wordt er een extra ontsluiting voor het verkeer gemaakt?

Vanaf de ontwikkellocatie Noordse Weide zullen er enkele ontsluitingen op de Bilwijkerweg komen.

11. Hoe wordt het bouwverkeer naar het bouwterrein geleid?

Het project zit nu nog pas in de fase waarin de haalbaarheid wordt onderzocht. Er zijn nog geen concrete bouwplannen met een uitwerking hoe bouwverkeer precies zal rijden.

12. Wordt er iets aan geluidsdemping gedaan?

Er zijn eerder geluidsberekeningen uitgevoerd. Uit die berekeningen blijkt dat de woningen zover van de N207 liggen, dat ze buiten de contourlijn voor geluidsoverlast vanaf die weg vallen. De plannen van woningen worden in een volgende fase uitgewerkt. Er wordt dan een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Ook kan dan onderzoek plaatsvinden

naar geluidwering van gevels, zodat de woningen kunnen voldoen aan de isolatiewaarden uit het oogpunt van energiezuinigheid en geluid.

13. Zijn er nog meer bouwplannen in Stolwijk?

De gemeente heeft vorig jaar een nieuwe woonvisie vastgesteld. De woonvisie heeft een looptijd van 2023-2028, met een doorkijk naar 2040. De hoofddoelstelling van het woonbeleid is het versterken van onze kernen. Krimpenerwaard zet in op de bouw van 4.000 woningen in de periode 2023-2040. Met veel betaalbare woningen. Dat gebeurt in de kernen, maar er zal ook aan de randen van de kernen gebouwd (moeten) worden. Er zijn in totaal zeven locaties in onderzoek. Noordse Weide is het enige bouwplan in Stolwijk direct als uitwerking van de woonvisie. Daarnaast kunnen er mogelijk nieuwe (kleine) planinitiatieven plaatsvinden in Stolwijk die nu nog niet bekend zijn.

14. Hoe wordt er rekening gehouden met de natuur/buffergebied?

Er wordt nu in de plannen rekening gehouden met natuur en buffergebieden, maar de ontwikkelaar onderzoekt in de huidige projectfase alleen de haalbaarheid. Als het project verder wordt uitgewerkt komt dit aan de orde.

15. Waar kunnen de bewoners straks parkeren?

Voor de ontwikkeling dient de bijbehorende parkeeropgave binnen het plangebied opgelost te worden overeenkomstig de door de gemeente gestelde parkeernormen voor woningen. Er is een gedeelte in het gebied dat wordt bestemd voor het parkeren. Er zijn nu drie scenario's uitgewerkt en in elk van die scenario's is hetzelfde stukje van het projectgebied daarvoor bestemd. In de impressie van de eerste brede informatiebijeenkomst zijn de drie scenario's weergegeven en is dit stukje parkeergebied te zien. Bij vrijstaande woningen en twee-onder-een kapwoningen zal het parkeren op eigen grond gebeuren.

16. Wat is de planning van deze ontwikkeling?

Het is de bedoeling, dat de gemeenteraad begin 2025 een besluit neemt over dit plan (een zogenaamd GO/NO GO besluit). Bij een positief besluit wordt de stedenbouwkundige schets verder uitgewerkt tot concrete plannen. Ook in de volgende fase vindt er participatie plaats.

17. Komen er ook kavels?

Nee, er komen geen kavels.

18. Krijgen inwoners uit Stolwijk/Krimpenerwaard voorrang?

Het uitgangspunt van de gemeente is om, binnen de juridische mogelijkheden die hiervoor zijn, mensen die momenteel woonachtig of ingeschreven zijn in Stolwijk/de Krimpenerwaard voorrang te laten geven bij de aanwijzing van de woningen. Dit om de doorstroming binnen de gemeente te bevorderen.

19. Is er in de geurberekeningen rekening gehouden met windrichtingen?

Er zijn normen voor het uitvoeren van geurberekeningen. Deze specialistische berekeningen zijn voor Noordse Weide in opdracht van het Hoogheemraadschap van Schieland en de

Krimpenerwaard uitgevoerd door een hierin gespecialiseerd onderzoeksbureau. Op de website van Informatiepunt Leefomgeving wordt de norm (NTA 9065) beschreven. Daarin kunt u in detail lezen over de opzet en uitvoering van kwalitatieve en kwantitatieve geuronderzoeken.