



2015/19

**Raadsvragen** van het raadslid **B.R. van Druiten** van de fractie **burgerBelangen**, ingevolge artikel 43 van het reglement van orde van de gemeenteraad van Ede.

**Binnengekomen d.d.** 5 juni 2015

**Onderwerp:** Sloop Edese Tuindorp uit de jaren 20

Vol verbazing nam Burgerbelangen via een krantbericht kennis van het besluit van Woonstede om 163 woningen in de Kolkakkerbuurt te slopen. Onze partij betreurt dit bericht. Hoe kan het dat het college hier niet tegen in het verweer gaat?

Deze woningen staan synoniem voor het begin van de verstedelijking van Ede. Zij zijn een belangrijk onderdeel van onze wording tot een volwaardige stad. Het is deze kern die in onze Edese historie onze collectieve identiteit weergeeft.

Burgerbelangen ziet een parallel met het tuindorp Oud Ede-Zuid. In 1995 zagen de gemeente Ede en Woonstede ook daar sloop als enige oplossing voor de verpauperde huizen. De bewoners hebben zich toen hevig verzet en na het verwerven van subsidies kon de buurt behouden blijven. Een renovatie, waarbij alleen de buitenmuren bleven staan, was het gevolg, dit terwijl sloop ook als onvermijdelijk werd gezien.

Burgerbelangen hekelt de wijze waarop de sloop van deze woningen als een voldongen feit gepresenteerd wordt. In tuindorp Oud Ede-Zuid is rondom de Poortlaan uiteindelijk een van de mooiste stukjes van Ede gerealiseerd, waarom worden de woningen van tuindorp Kolkakker niet in deze lijn en stijl gerenoveerd? Burgerbelangen vindt dat zowel Woonstede als het college de kans laat liggen om deze succesvolle formule opnieuw toe te passen.

Dit college constateert in het plan van aanpak van Ede Centrum dat Ede Centrum sfeer en identiteit mist, die nodig is om interessant te zijn voor de eigen inwoners en bezoekers van buiten Ede. Een sterk centrum zou goed zijn voor de identiteit en de aantrekkingskracht voor Ede als geheel. Geldt dit niet voor de aansluitende historische wijken? Hebben deze geen uitstraling naar buiten toe? Denkt het college dat deze elementen alleen belangrijk zijn voor de Veluwe Poort?

Wordt het niet tijd dat Ede het tijdperk van de sloophamer achter zich laat en de historie daadwerkelijk gaat koesteren? Burgerbelangen wil geen tweede zielloos Almere gaan worden en hoopt dat dit college begrijpt dat cultuurbehoud een langere adem betreft dan steeds hetzelfde korte termijn denken met als oordeel dat sloop goedkoper dan renovatie is.

De Edese politiek rept over het belang van historisch behoud, beaamt dat er in het verleden te veel in Ede gesloopt is, maar ondertussen staat men wederom sloop toe, ditmaal de sloop van 163 woningen in een voor Ede een belangrijke historische wijk, waarvoor tevens een bijzonder welstandsbeleid geldt.

Burgerbelangen stelt het college dan ook de volgende raadsvragen:

1. Is het niet opmerkelijk dat uw beleidstukken veelvuldig de waarde van de Edese historie erkennen en vervolgens de sloop van authentieke stukjes Ede gewoon verder gaat? Denkt dit college dat cultureel erfgoed behouden wordt door steevast fragmentarisch sloop toch toe te laten?
2. Is de authentieke sfeer en identiteit alleen behouden aan het Edese centrum en de voormalige kazerneterreinen of bent u van mening dat deze sfeer en identiteit ook belangrijk is voor de Edenaren en hun woonomgeving?

3. Staat deze sloop niet haaks op uw beleid om juist karakteristieke panden en gezichten voor Ede te behouden? Erkent u de historische waarde van de Kolkakkerbuurt, die tevens opgenomen is in de welstandsnota? Zo ja, waarom laat u toe dat deze markante charmante omgeving gesloopt mag worden? Zijn financiën wederom weer de afweging om dit toe te laten?
4. Bent u zich ervan bewust dat destijds in de jaren negentig precies zulke sloopplannen voor het tuindorp waren en dit nu een van de meest mooie wijken van Ede is geworden, juist door het behoud en renovatie van deze woningen? Zo ja, waarom wijkt de Kolkakkerbuurt af van het succesvolle gerestaureerde tuindorp uit 1922? Destijds was sloop daar ook de enige optie.
5. Waarom kiest het gemeentebestuur wederom voor verdere afbraak van historisch Ede en zet u de trend van de stadsvernieuwing nu in aangrenzende woonwijken gewoon door?
6. Is het mogelijk met andere of nieuwe woningcorporaties in zee te gaan?
7. Vindt u niet dat Woonstede een zorgplicht heeft voor het behoud van onze Edese identiteit en cultuur dan enkel een financiële afweging hierover te maken?
8. Waarom heeft Woonstede 30 jaar geen groot onderhoud aan deze woningen gedaan? Vindt u ook niet dat het lijkt of Woonstede dit bewust heeft laten gebeuren om nu makkelijk te kunnen kiezen voor sloop?
9. Bent u net als ons van mening dat Ede niet de financiële belangen van Woonstede dient? Bent u bereid om te onderzoeken of er andere opties zijn dan sloop zoals Woonstede stelt?
10. Dient dit college en de gemeente Ede niet te bewaken dat haar historische erfgoed voor de komende generaties bewaard blijven? Dient de gemeente Ede hier niet meer op aan te sturen?
11. Is het niet vreemd dat Woonstede in de kop van haar eigen persbericht stelt dat sloop onvermijdelijk is, terwijl men in het bericht spreekt van dat zij de kosten van renovatie en sloop/nieuwbouw op een rij heeft gezet en concludeert dat sloop/nieuwbouw het beste (financiële) alternatief is. Kortom bent u dan met ons eens dat het woord "onvermijdelijk" dan een typering is die te betwisten valt?
12. Gaat u spoedig actie ondernemen of moet er eerst weer wederom maatschappelijke onrust ontstaan voor het college wakker geschud wordt, zoals destijds in tuindorp Oud Ede-Zuid alvorens u bereid bent naar andere alternatieven te gaan zoeken en deze te realiseren?

## **Beantwoording door het college van burgemeester en wethouders d.d. 30 juni 2015**

### **Inleiding**

Woonstede is eigenaar van de woningen in de Kolkakkerbuurt en heeft aangegeven dat de woningen in een slechte woon- en bouwtechnische staat verkeren. Woonstede stelt, na onderzoek en berekeningen, dat sloop onvermijdelijk is. Hierbij hebben een aantal zaken een rol gespeeld, waaronder duurzaamheid, wooncomfort, leefbaarheid en financiën. Woonstede wil betaalbare, energiezuinige en comfortabele woningen die voldoen aan de eisen van deze tijd. Dit zijn de redenen geweest voor Woonstede om een voorgenomen besluit te nemen dat alle woningen gesloopt zullen worden. Uitgangspunt is dat de Kolkakkerbuurt een duurzame en toekomstbestendige woonbuurt wordt. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de karakteristieken van de buurt zodat de Kolkakkerbuurt de Kolkakkerbuurt blijft. Wat precies de karakteristieken van de Kolkakkerbuurt zijn, zal bepaald worden aan de hand van een open planproces waarbij bewoners, omwonenden, de gemeente en andere belanghebbenden betrokken zijn. Aan de hand van bewonersavonden en sessies met verscheidene gemeentelijke vakdisciplines zal Woonstede met behulp van een stedenbouwkundig bureau een stedenbouwkundige visie opstellen. Deze visie zal de leidraad vormen om van de Kolkakkerbuurt een duurzame en toekomstbestendige wijk te maken. De visie zal voorgelegd worden aan de stakeholders. Het college zal een besluit nemen over het wel of niet omarmen van deze visie.

Woonstede stuurt dit gehele planvormingsproces zelf aan, is hierin leiding. De gemeente is één van de stakeholders in het proces om te komen tot een stedenbouwkundige visie. Uiteraard is de gemeente aan zet op het moment dat het bestemmingsplan voor het gebied gewijzigd moet worden. Daarom zal de gemeenteraad in een vroeg stadium geconsulteerd worden over de stedenbouwkundige visie en de uitgangspunten van het plan. Het bij voorbaat tegengaan van de sloop door ons college behoort niet tot de mogelijkheden aangezien het hier niet gaat om panden die een beschermde status hebben. Bovendien willen wij graag als één van de stakeholders onze bijdrage leveren aan de visie op het gebied. De plannen van Woonstede voor een herstructurering bieden immers ook kansen en mogelijkheden voor dit deel van Ede.

Tot slot is van belang dat 70% van de huurders in het plangebied akkoord moet gaan met het nog door Woonstede op te stellen Sociaal Plan. Indien dit niet bereikt wordt, heeft Woonstede aangegeven zich te zullen beraden over de ontstane situatie.

Hieronder geven wij puntsgewijs antwoord op de vragen:

### **Vraag 1:**

Het college is voorstander van het behoud van cultureel erfgoed. De woningen in de Kolkakkerbuurt vallen echter niet onder beschermd cultureel erfgoed. Zij kennen geen monumentenstatus en worden ook niet als cultuurhistorisch waardevol beschouwd. De stedenbouwkundige opzet van deze buurt wordt daarentegen wel als cultuurhistorisch waardevol gezien. Het college en de gemeentelijke vakdisciplines zullen er dan ook op toezien dat de waardevolle stedenbouwkundige opzet van de Kolkakkerbuurt terug te vinden is in de plannen van Woonstede. De huidige Kolkakkerbuurt met al haar karakteristieke kenmerken dient in de stedenbouwkundige visie te herkennen zijn.

### **Vraag 2:**

Het college hecht waarde aan het behouden van de authentieke sfeer en identiteit die de Kolkakkerbuurt op dit moment kent. Tijdens de sessies met bewoners en de diverse gemeentelijke vakdisciplines zal duidelijk worden welke elementen deze authentieke sfeer en identiteit bepalen. Woonstede zal tijdens deze sessies op deze karakteristieke kenmerken worden gewezen en worden gevraagd deze te behouden en mee te nemen in de stedenbouwkundige visie.

### **Vraag 3:**

Voor de beantwoording verwijzen wij naar de inleiding en ons antwoord op vragen 1 en 2. Zoals hier gesteld kunnen de karakteristieke en cultuurhistorische waarde van de Kolkakkerbuurt gehandhaafd blijven in de nieuwe situatie. Sloop van de woningen hoeft dit niet in de weg te staan. Zoals onder de inleiding gesteld wordt, zijn niet alleen financiën een reden om in principe te kiezen voor sloop. Er zijn andere afwegingen die hierbij een rol spelen.

### **Vraag 4:**

Het tuindorp Oud-Ede-zuid is begin jaren '90 inderdaad gedeeltelijk gerenoveerd. Het was toen echter een andere tijd, met andere financiële mogelijkheden voor corporaties; inmiddels is Woonstede, net als alle andere corporaties, verplicht om elk jaar ongeveer 2 maanduren af te dragen aan de

Rijksoverheid. Dit betreft de zogenaamde Verhuurdersheffing. Dit beperkt de financiële speelruimte voor corporaties en dwingt tot andere afwegingen.

Overigens is ook in Oud-Ede Zuid een groot deel van de woningen gesloopt vanwege de slechte bouw- en woontechnische staat van de woningen. Het ging daarbij om alle bebouwing ten westen van de Kerkweg. Aan de oostzijde zouden oorspronkelijk 20 woningen blijven staan; dat zijn er uiteindelijk 90 geworden. Een ander verschil met Oud-Ede Zuid betreft het thema 'duurzaamheid'. 20 jaar geleden golden daarvoor andere normen en een andere publieke opinie dan nu. Dat zorgt ook weer voor andere investeringsplaatjes en andere afwegingen.

**Vraag 5:**

Voor de beantwoording verwijzen wij naar de inleiding.

**Vraag 6:**

Gezien het feit dat de woningen in de Kolkakkerbuurt eigendom zijn van Woonstede is het onmogelijk om met andere woningcorporaties in zee te gaan.

**Vraag 7:**

Woonstede heeft als woningcorporatie een primaire sociale huisvestingsplicht voor lagere inkomensgroepen. Bij deze huisvestingsplicht dient onder andere rekening gehouden te worden met de betaalbaarheid van de woningen voor deze doelgroep. Gezien de slechte staat van de woningen geeft Woonstede aan dat de betaalbaarheid van deze woningen in gevaar komt en dat door vernieuwing onder andere energiekosten kunnen verminderen. Woonstede dient bij deze vernieuwing rekening te houden met de identiteit, cultuur en sfeer van de Kolkakkerbuurt. De Kolkakkerbuurt moet ook na vernieuwing herkenbaar zijn. Hierbij kan gesteld worden dat de gebouwen niet door de gemeente zijn aangewezen als beschermd gemeentelijk of rijksmonument. Dit betekent dat Woonstede als vastgoedeigenaar in principe de keus heeft voor sloop of nieuwbouw. Verder verwijzen wij graag naar de inleiding en het antwoord op vragen hierboven.

**Vraag 8:**

Woonstede voert gemiddeld genomen 1x per 30 jaar groot onderhoud uit aan haar bezit. Tussentijds vindt vervolgens met een hogere frequentie planmatig onderhoud uit zoals schilderwerk etc. De woningen in de Kolkakkerbuurt zijn voor het overgrote deel gerenoveerd in 1972 en 1985. Het is dus inderdaad zo dat de afgelopen 30 jaar geen groot onderhoud heeft plaats gevonden, maar dat is dus niet ongebruikelijk. Overigens zijn de woningen in 2007 nog geschilderd.

**Vraag 9:**

Wij verwijzen naar de inleiding en het antwoord op de vragen hierboven.

**Vraag 10:**

Het college is verantwoordelijk voor de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van stad en dorp. Dat kan betekenen dat in sommige gevallen behoud nodig is. Maar kan dat in sommige gevallen ook betekenen dat sloop prevaleert boven instandhouding. Verder neemt het college haar verantwoordelijkheid als het gaat om het behoud van het Edese erfgoed. Daarom is er onlangs meer dan een veertigtal panden beschermd als gemeentelijk monument en borgen wij als gemeente karakteristieke panden in bestemmingsplannen. De gebouwen in de Kolkakkerbuurt zijn in het verleden meegenomen in de inventarisaties en dus gewogen en gewaardeerd. Uit deze weging is de buurt als niet beschermenswaardig bevonden en dus niet beschermd. Overigens, de stedenbouwkundige opzet van de wijk wel. Daarom is deze buurt als stedenbouwkundig waardevol opgenomen in de cultuurhistorische waardenkaart.

**Vraag 11:**

Naast een financiële afweging spelen ook andere factoren een rol. Enerzijds is dat de onlogische en incurante woningindeling, met een aangebouwde douche op de begane grond achter/naast het huis. Anderzijds is dat de onmogelijkheid om de woningen een goed energielabel te geven zonder de toch al kleine woningen nog verder te verkleinen. Zie hiervoor ook de inleiding en het antwoord op vraag 4.

**Vraag 12:**

Wij verwijzen graag naar de inleiding.