

Van: : college van burgemeester en wethouders

Datum : 28 maart 2017

Portefeuillehouder(s) : wethouder Ten Hagen

17R.00205

Portefeuille(s) : Ruimte

Contactpersoon : P. Lagarde

Tel.nr. : 8319

E-mailadres : lagarde.p@woerden.nl



Onderwerp: Beantwoording vragen ex artikel 40 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad gesteld door Mw. T. van Soest-Vernooij van de fractie van het CDA over "woningbouw Harmelen locatie Fontein".

Beantwoording van de vragen:

N.B. Wat nu CPO Amaliahof heet is de voormalige locatie van de Fontein.

- 1. In welk stadium bevindt de ontwikkeling van locatie 'De Fontein' zich. Op welk moment is de gemeenteraad aan zet om eventueel een bestemmingsplan te wijzigen?**

Begin 2015 zijn gesprekken tussen de gemeente en vertegenwoordigers van het CPO initiatief gestart. In juni 2016 is de CPO-vereniging opgericht en is de planvorming gestart gericht op een Grondreserveringsovereenkomst. In deze overeenkomst worden afspraken over onder andere programma, verkaveling, woningtypologie, financiën, procedure en proces vastgelegd. De overeenkomst is vrijwel gereed.

Momenteel worden de woningontwerpen en de verkaveling in overeenstemming gebracht met de ruimtelijke mogelijkheden en beperkingen, zoals bijvoorbeeld eigendomsposities van derden. Nadat met de CPO-vereniging over de laatste financiële voorwaarden overeenstemming is bereikt en het plan in overeenstemming is gebracht met het eigendom van derden kan de Grondreserveringsovereenkomst worden getekend. Dit is voorzien medio maart- april 2017.

Het woningbouwplan van de CPO-vereniging vereist een wijziging van het bestemmingsplan die door de gemeenteraad wordt vastgesteld. De huidige planning gaat ervan uit dat het bestemmingsplan in het eerste kwartaal van 2018 aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Voorafgaand wordt een voorontwerpbestemmingsplan gepresenteerd en een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd.

- 2. In hoeverre is het college van mening dat de realisatie van 7 woningen (in een hogere prijsklasse) past bij de voor Harmelen vastgestelde woonvisie, waarin duidelijk staat aangegeven dat er behoefte is aan betaalbare/goedkope woningen voor starters en senioren?**

De woonwens voor grondgebonden gelijkvloerse woningen in diverse prijsklassen komt uit de Woonvisie als één van de woningbehoeftes in Harmelen. Deze willen we faciliteren op de locatie van de voormalige Fonteinschool en deels ook op de voormalige zwembadlocatie. Onderstaand het beleid zoals vastgesteld is in de Woonvisie en de strategische woningbouwplanning.

Woonvisie, deelvisie Harmelen:

"Senioren hebben ook aangegeven graag in Harmelen te willen blijven wonen. De wensen zijn divers: huur en koop, grondgebonden en appartement. Een verhuizing komt voor de meeste mensen pas in beeld 'als het echt nodig is'. Er is weinig aanbod voor senioren in Harmelen, met name de grondgebonden woning."

Als uitwerking van de Woonvisie is vervolgens de Strategische woningbouwplanning opgesteld waarin is opgenomen: "Voor senioren geschikte huisvesting realiseren met name grondgebonden".

De locatie De Fontein is opgenomen om te ontwikkelen als "Gelijkvloers, grondgebonden, 55+".

Toelichting strategische woningbouwplanning 2016-2020:

Senioren: in aansluiting op de woonwensen wordt de voor senioren geschikte huisvesting, met name grondgebonden en appartementen in of nabij het centrum, gemêleerd qua prijsklassen. Uit marktonderzoek is gebleken dat het voor de doorstroming van belang is dat in ieder geval een deel van deze woningen in het prijssegment € 300.000 tot € 350.000 gerealiseerd wordt (woonoppervlak 85-100m²).

Locaties die

geschikt zijn om (deels) in te vullen met woningen voor senioren zijn het vml. Zwembad, CPO Amaliahof, vml. Gemeentehuis, Rabobank, Hof van Harmelen en Gaza.

3. In hoeverre kan het college meegaan met de suggestie van Stichting De Groene Buffer om op de genoemde locatie niet 7, maar een groter aantal woningen/appartementen te (laten) realiseren.

Het college is van mening dat verdichten op de voorgestelde locaties niet wenselijk is, voornamelijk vanwege stedenbouwkundige aspecten.

Wij merken op dat de voorgestelde dichtheid in het rapport "Hart voor Harmelen" voor de betreffende locaties aan de Willem Alexanderlaan zeer hoog is. Deze gaat uit van ca. 110 woningen per hectare, wat voor een dorpse setting zeer intensief is (ter vergelijking: Defensie-eiland heeft slechts 60 woningen per hectare). Ook het parkeren is ruimtelijk en financieel niet geïntegreerd in het voorstel.

Verdichten in de vorm van een appartementencomplex op deze locatie heeft een grotere ruimtelijke impact dan de huidige invulling met grondgebonden woningen. Gezien de situering in het dorp en de specifieke kenmerken van de locatie is het logisch om op deze plek te kiezen voor laagbouw. Qua maat, schaal en woningtypologie sluit het goed aan bij de omliggende 1- tot 2 - laags bebouwing. Ook de positie in het dorp leent zich niet direct voor appartementen. Het is geen strategische plek in het dorp die een accent verlangt (zoals bijvoorbeeld De Driespong) of een grote open ruimte waar een appartementencomplex ruimtelijk goed is in te passen (bijvoorbeeld het Koningspark). Ook het relatief geringe oppervlak en de ongunstige afmetingen van de locatie maken het lastig om een appartementengebouw goed in te passen. Bijvoorbeeld de voormalig Raadhuislocatie leent zich qua positie en maatvoering veel beter voor een wat grotere bouwmassa gebaseerd op appartementen. Voor deze locatie wordt momenteel gewerkt aan een programma en een kavelpaspoort.

Verdichten door middel van het toevoegen van grondgebonden woningen is in principe mogelijk en levert in geval van dezelfde woningtypologie mogelijk twee extra woningen op. Het conflicteert echter met de huidige plan- en contractvorming die ca. een jaar geleden is gestart en is gebaseerd op zeven woningen.

Bijlagen:

De ingekomen brief met corsanummer: 17.003628

De secretaris

drs. M.H.J. van Kruijsbergen MBA

De burgemeester

V.J.H. Molkenboer

From: Geldorp, Erwin <geldorp.e>
Sent: maandag 20 februari 2017 14:20:13
To: !Raadsleden; !Burgemeester en wethouders
Cc: Stadhuis; !Concernzaken
Subject: schriftelijke vragen ex artikel 40 RvO CDA inzake woningbouw Harmelen locatie "Fontein"
Attachments: cda inzake woningbouw harmelen locatie fontein.pdf

*Aan het College
Aan de Raad*

Bijgaand treft u aan schriftelijke vragen ex artikel 40 van het RvO van de fractie van het CDA inzake woningbouw Harmelen locatie "Fontein". Conform RvO dient het college de vragen binnen een termijn van 30 dagen te beantwoorden, te weten vóór 22 maart 2017.

Met vriendelijke groet,

Erwin Geldorp | raadsgriffier | Gemeente Woerden

Postbus 45, 3440 AA Woerden | De Bleek 10, 3447 GR Woerden

T 0348 - 428 510 | M 06 - 20094715 | E geldorp.e@woerden.nl | raadsgriffie@woerden.nl

W gemeenteraad.woerden.nl

aanwezig: ma, di, wo, do



Woerden

Artikel 40 vragen

Woningbouw Harmelen locatie 'Fontein'

Het CDA heeft kennis genomen van het voornemen van de gemeente om in Harmelen op de voormalige locatie van Basisschool de Fontein 7 woningen te realiseren. Het zou hier een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) betreffen. Op de bewonersavond in Harmelen waar gesproken werd over de opvang en huisvesting van statushouders is dit onderwerp aan de orde geweest. Het CDA benieuwd naar de stand van zaken rondom het genoemde project en heeft om die reden de volgende vragen:

1. In welk stadium bevindt de ontwikkeling van locatie 'De Fontein' zich. Op welk moment is de gemeenteraad aan zet om eventueel een bestemmingsplan te wijzigen?
2. In hoeverre is het college van mening dat de realisatie van 7 woningen (in een hogere prijsklasse) past bij de voor Harmelen vastgestelde woonvisie, waarin duidelijk staat aangegeven dat er behoefte is aan betaalbare/goedkope woningen voor starters en senioren?
3. In hoeverre kan het college meegaan met de suggestie van Stichting De Groene Buffer om op de genoemde locatie niet 7, maar een groter aantal woningen/appartementen te (laten) realiseren.

Namens de CDA Fractie:
Toos van Soest- Vernooij