

# Toelichting voortgang woningbouwprojecten Gemeente Woerden

oktober 2023

## Woerden

Project	Projectontwikkeling en voortgang
<b>Binnenstad</b>	
Wagenstraat	Dit project is geprioriteerd. Op het moment dat het prioriteit krijgt, komt deze opnieuw in beeld.
Havenstraat 2A	Transformatie van de plint van de Mariaschool naar 8 zelfstandige woningen. Vergunning is verleend. Start bouw is najaar 2023.
<b>Bloemen- en Bomenkwartier</b>	
Hoge Rijndijk fase C	De ontwikkelaar heeft een bestemmingsplan opgesteld en verwacht wordt dat deze in 2023 in procedure wordt gebracht. Er zit geen sociale huur in, want dat zat in de vorige fase (A+B) (19,4% op het totaal). De verkoop staat gepland voor medio 2024. Start bouw vindt plaats in 2025. Er wordt in deze fase wel betaalbare koop gerealiseerd.
Hoge Rijndijk fase D	Dit project is geprioriteerd. Op het moment dat het prioriteit krijgt, komt deze opnieuw in beeld. Project is vertraagd door vondst van bodemvervuiling. De financiële haalbaarheid voor de ontwikkelaar wordt momenteel doorberekend. Hier zit geen sociale koop in, deze is reeds opgenomen in fase A-C. De focus bij de ontwikkelaar ligt op fase C. Oplevering onbekend.
<b>Poort van Woerden</b>	
<b>Snellerpoort algemeen</b>	De bestemmingsplannen 'Woongebied Snellerpoort' en 'Uitbreiding Winkelcentrum Snel&Polanen zijn vastgesteld en onherroepelijk. Inmiddels is er 1 koop-realisatieovereenkomst en 1 ontwikkelovereenkomst gesloten. We houden rekening met een gemiddeld totaal van 800 woningen die op termijn in Snellerpoort gebouwd kunnen worden, de bandbreedte ligt tussen de 737 en 900 woningen. In de indicatieve planning wordt gerekend tot 2030 voor het woongebied Snellerpoort.
Bouwweld B0	De volgende stap is dat de uitgangspunten voor dit bouwweld moeten worden uitgewerkt. Het getal is indicatief.
Bouwweld B1	Begin 2022 is het eerste ontwikkelrecht in Snellerpoort gegund aan Cazas wonen. Q3 2023 is de kooprealisatieovereenkomst gesloten. Naar verwachting gaat Heijmans Q4 2023 starten met de bouw van 100 sociale en 20 middenhuurwoningen.
Bouwweld B2	In Q2 2023 is er een ontwikkelovereenkomst gesloten met de winnaar van de tender (Bemog). Medio 2024 wordt er gestart met de verkoop en de bouw.
Bouwweld B3	De tender is in Q2 2023 uitgezet. De verwachting is dat eind 2023 een ontwikkelovereenkomst gesloten kan worden.
Bouwweld B4	De tender wordt naar verwachting begin 2024 uitgezet.
Bouwweld B5/B6	Vanwege het Didam-arrest wordt er in Q3 2023 een voorselectie gehouden via Tendersnet.
Bouwweld B7 + B8 + B9 + B10	De volgende stap is dat de uitgangspunten voor deze bouwwelden moeten worden uitgewerkt. De getallen zijn indicatief.

<b>Stationsgebied algemeen</b>	Stedenbouwkundige visie is zomer 2021 vastgesteld door de raad. Momenteel wordt gewerkt aan een verdiepingsslag van deze visie van nadere onderzoeken en condities op weg naar een stedenbouwkundig plan. In de stedenbouwkundige visie zijn voor dit gebied in totaal 750 woningen opgenomen.
Bouwveld A (incl. Oude Minkema)	De eerste stap is dat er randvoorwaarden opgesteld gaan worden in 2023. Voor deze locatie wordt o.a. gerekend met 36 woningen in de Oude Minkema.
Bouwveld B	Dit project is op ontwerp gereed. Het concept bestemmingsplan is bijna gereed en wordt in 2023 in procedure gebracht.
Bouwveld C	Dit project is geprioriteerd. Op het moment dat het prioriteit krijgt, komt deze opnieuw in beeld. De volgende stap is dat de uitgangspunten voor dit bouwveld moeten worden uitgewerkt.
Bouwveld D	Dit project is geprioriteerd. Op het moment dat het prioriteit krijgt, komt deze opnieuw in beeld. De volgende stap is dat de uitgangspunten voor dit bouwveld moeten worden uitgewerkt.
Bouwveld Noord	Dit project is geprioriteerd. Op het moment dat het prioriteit krijgt, komt deze opnieuw in beeld. De volgende stap is dat de uitgangspunten voor dit bouwveld moeten worden uitgewerkt.
<b>Nieuw-Middelland algemeen</b>	Nieuw-Middelland betreft een organische ontwikkeling van sloop/nieuwbouw of transformatie van kantoorpanden naar wonen. Er zijn diverse projecten waarvan de haalbaarheid onderzocht wordt. Inmiddels zijn er 3 exploitatieovereenkomsten en 3 intentieovereenkomst gesloten. We houden rekening met een gemiddelde van 2.100 woningen die op termijn in Nieuw-Middelland gebouwd kunnen worden.
De Houttuin	Project is opgeleverd. Blok A en blok C zijn in najaar 2022 opgeleverd, de overige woningen in 2023. Bij dit project wordt nog gebruik gemaakt van de regeling uit de oude woonvisie (2015-2020) waarin andere percentages van woningcategorieën van toepassing waren. (25% sociale huur óf sociale koop). De ontwikkelaar heeft ervoor gekozen om boven het percentage sociale huur te bouwen én betaalbare koopappartementen te realiseren. Inmiddels zijn alle woningen bewoond.
The Mill	Project is opgeleverd. Voor dit project gold eerder de woonvisie Middelland-Noord waarin andere percentage van woningcategorieën van toepassing waren. (20% sociale huur én 15% goedkope koop / middeldure huur). De ontwikkelaar heeft ervoor gekozen om alle woningen in de middeldure huursector te realiseren. Inmiddels zijn alle woningen bewoond.
Watermolenlaan 1	Bestemmingsplan is juni 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. Voor dit project gold eerder de woonvisie Middelland-Noord waarin andere percentage van woningcategorieën van toepassing waren. (20% sociale huur én 15% goedkope koop / middeldure huur).
Zaagmolenlaan 4	Intentieovereenkomst gesloten in 2022. Het stedenbouwkundig programma wordt nu verder uitgewerkt. Voor dit project gelden de afspraken uit het addendum (december 2021) op de woonvisie (20% sociale huur, 10% middenhuur en 20% goedkope- of betaalbare koop.)
Terrein St. Antonius Ziekenhuis	In april 2023 is de intentieovereenkomst gesloten en wordt de haalbaarheid nu verder onderzocht.
Watermolenlaan 4	Begin 2023 is de intentieovereenkomst gesloten en wordt de haalbaarheid nu verder onderzocht. Het in de gemeenteraad vastgestelde addendum op de woonvisie is het uitgangspunt, maar de ambitie uit het collegewerkprogramma 2023-2026 is onderdeel van de haalbaarheidsstudie.
<b>Schilderskwartier</b>	

De Veste	Bestemmingsplan reeds vastgesteld. Naar verwachting zullen de kavels in Q4 2023 in verkoop gaan.
Leidsestraatweg 42	Dit project is geprioriteerd. Op het moment dat het prioriteit krijgt, komt deze opnieuw in beeld.
Leidsestraatweg 132	Dit project is geprioriteerd. Op het moment dat het prioriteit krijgt, komt deze opnieuw in beeld. Er wordt door initiatiefnemer o.a. gedacht aan een concept met wonen en zorg.
Tournoysveld	Er wordt gewerkt aan het bestemmingsplan, deze komt naar verwachting eind 2023 in de gemeenteraad ter besluitvorming. Start bouw staat gepland voor 2025.
Van Kempensingel	Bestemmingsplan reeds vastgesteld. Er wordt op deze locatie onderzoek gedaan naar woningbouw, maar ook de vestiging van een maatschappelijke functie is niet uitgesloten. De besluitvorming hierover volgt medio 2023.
<b>Snel en Polanen</b>	
De Heem / Veldwijk	Dit project is geprioriteerd. Op het moment dat het prioriteit krijgt, komt deze opnieuw in beeld. Beoogd is om 25 woningen te slopen en hiervoor vervangende nieuwbouw te plegen. Gemeente is in afwachting van initiatiefnemer.
<b>Staatsliedenkwartier</b>	
Johan de Wittlaan 12	Bestemmingsplan wordt in 2023 in procedure gebracht. Het betreft hier eengezinswoningen in een duurder segment.
WITT	Project is in aanbouw. Bouw is gestart september 2021. Alle woningen voor eind 2023 opgeleverd.

## Harmelen

<b>Project</b>	<b>Projectontwikkeling en voortgang</b>
Buitenhof	Dit project is geprioriteerd. Op het moment dat het prioriteit krijgt, komt deze opnieuw in beeld. Door initiatiefnemer wordt ook nagedacht over een andere invulling dan woningbouw op deze locatie.
Haanwijk	Dit project is geprioriteerd. Op het moment dat het prioriteit krijgt, komt deze opnieuw in beeld.
Hof van Harmelen	Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld in 2023. Er loopt nu een procedure bij de Raad van State.
't Raadhuys	Per februari is er een ontwikkelovereenkomst gesloten met de nieuwe ontwikkelaar. In totaal komen in het plan 22 appartementen. De start bouw staat gepland voor begin 2024. De verkoop staat gepland voor eind Q3 2023.
Willem-Alexanderlaan 2-6	De bouw van de patiowoningen (project De Hoffelijkheid) en CPO woningen zijn in juli 2023 gestart. In totaal komen hier 6 CPO woningen, 11 patiowoningen en 25 appartementen van Cazas Wonen (21 sociaal en 4 middenhuur). Alle patiowoningen en CPO woningen zijn verkocht. De start bouw van de huurwoningen is een jaar later.

## Kamerik

<b>Project</b>	<b>Projectontwikkeling en voortgang</b>
Weidse Weelde	Alle woningen zijn verkocht. Bouw is gestart, oplevering gepland voor medio 2024.
Kavels Mijzijde 76A	De kavels worden gebruikt als bouwplaats voor de appartementen Weidse Weelde. Na oplevering van de appartementen zullen de kavels in 2025 in verkoop gaan. Bestemmingsplan is reeds vastgesteld.
Kavels Mijzijde 88A	Bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en deze zal eind 2023 aan de gemeenteraad worden aangeboden. De start verkoop van de kavel is medio 2024.

De Opkamer	Ontwikkelaar is geselecteerd. Er komen 37 woningen van goedkope koop tot dure koop. De verkoop zal naar verwachting plaatsvinden medio 2024. Bestemmingsplan is reeds vastgesteld.
Kamerik NO3	Dit project is geprioriteerd. Op het moment dat het prioriteit krijgt, komt deze opnieuw in beeld. Eind 2022 is de raad geïnformeerd dat er een uitvraag wordt gedaan bij de Provincie Utrecht voor het verruimen van het aantal woningen buiten de rode contour.