

Woningbeleid aan de WA-laan, Harmelen.

Ik spreek hier namens de Belangenvereniging TTG <http://www.belangenvereniging-ttg.nl> en mede namens DGB. Ik ga u zeggen wat we er echt van denken. Als u denkt dat het anders ligt, laat het ons dan weten.

Zoals de gemeente Woerden nu bezig is met het woningbeleid Harmelen, moer er ook gebouwd worden in Polder Haanwijk (dat is buiten de Rode Contour). Dan beschadig je dit dorp, dat juist een Groene Buffer moet zijn naar stad Utrecht. **0)** En jongeren en senioren zien nog alsmar geen concrete oplossing **1)** voor hun woningvraag. We geloven ook niet, dat die oplossing er zo in voldoende mate komt.

De gemeente wil 7 bungalows (CPO) op de voormalige Fontein-locatie en 9 (patio-) woningen (Kwakkenbos) op de voormalige zwembadlocatie bouwen. Woningbouw ligt al jaren stil in Harmelen. Maar als je dan eindelijk begint, begin dan niet verkeerd. Het rapport 'Hart voor Harmelen' van de TU Delft Bouwkunde **2)** geeft aan, dat er aan de WA-laan **3)** veel meer mogelijk is dan 16 woningen. **4)**

Op donderdag 16 februari jl. hadden we met de gemeente het eerste en enige inhoudelijke gesprek over dat rapport. Eén van de opstellers Cas Klaverstijn was daarbij ook aanwezig. Wethouder Ten Hagen, de stedenbouwkundige Bart Visser en Nathalie Bink (projectleider) waren aanwezig namens de gemeente. Bart en Cas werden het niet eens over wel/geen appartementen aan de WA-laan. Mijn conclusie van het gesprek is, dat de welhouder/de gemeente de huidige plannen niet wil heroverwegen. Reden: potentiële claims van de CPO en van Kwakkenbos? **5)**

Wij hebben het antwoord op de artikel 40 vraag van Toos van Soest (CDA) gezien. Het antwoord is gezocht. Wij denken dat het antwoord is ingegeven door de vrees voor claims. De stedenbouwkundige van Woerden zegt, dat een appartementengebouw lastig is in te passen aan de WA-laan. TU-Delft Bouwkunde wil de WA-laan verlevendigen en ziet daar juist een goede mogelijkheid voor een 3-laags appartementengebouw. **6)**

Claims? Onzin; die houden geen stand. Kwakkenbos maar ook de CPO behoren te weten, dat het hele voortraject nog geen recht geeft op bouwen. **7)** U – de Raad - bepaalt wat er gebeurt.

Ik vind het onbegrijpelijk, dat de gemeente de vraag naar woningen/appartementen voor jongeren en senioren prijscategorie € 200.000- € 225.000,- niet concreet invult. **8)** Als Raad zou ik daar nu echt op ingrijpen; het gaat om een fors aantal van uw kiezers. Dat de gemeente het (allemaal) lastig vindt, is natuurlijk geen geldig argument. Mogelijke claims, die ook nog eens geen standhouden, zijn ook geen argument.

Dat forse aantal woningen (prijscategorie € 200.000- € 225.000,-) kan aan de WA-laan gerealiseerd worden. Door daar de mogelijkheden niet te benutten en dus te doen aan grondverspilling **9)**, moet er gebouwd worden in Polder Haanwijk. En dan blijft het niet bij 90 woningen.

Zorgt u er a.u.b. voor dat de mogelijkheden aan de WA-laan echt benut worden. Dat is goed voor ons dorp en voor onze jongeren en senioren.

Harmelen, 13 april 2017

Henk Brandenburg, voorzitter Belangenvereniging TTG

Achterliggende feiten, 13 april 2017

0) Harmelen is ooit bij Woerden gekomen en niet bij Utrecht. De gemeente benut de mogelijkheden van de herbouwlocaties niet goed en belast ons dorp zo te zwaar.

1) Artikel 40 vraag- antwoord 17R.00205:

'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'. Dat is indirect (doorstroom) en nog steeds niet concreet voor de categorie tot € 200.000,-/225.000,- ; onzeker dus.

2) Opgesteld door 3 jonge ir's onder supervisie van ir. drs. Eireen Schreurs.

3) TU Delft Bouwkunde plant daar 110 woningen per hectare (75 appartementen op 6.840 m²). Meerdere keren is opgemerkt, dat dit aantal te hoog is. Een inhoudelijke discussie welk aantal appartementen dan wel past, is nooit gevoerd. Overigens is het aantal 110 woningen per hectare gelijk aan de gerealiseerde Driesprong: 36 appartementen op ca. 3.540 m² maakt ca. 110 woningen per hectare (de huisartsenpraktijk is in die berekening verdisconteerd). Voor bewoners en bezoekers zijn er ook nog eens in totaal 32 parkeerplaatsen op eigen grond van de Driesprong. De geplande 7 bungalows op de voormalige Fonteinlocatie (3.352 m²) maakt 20,9 woningen per hectare. Tussen 110 en 20,9 zit een factor ruim 5 (VIJF)!

4) De mogelijkheden zijn nog groter wanneer ook het Kinderdagverblijf betrokken wordt in de plannen.

5) Naar aanleiding van ons gesprek stuurden wij wethouder Ten Hagen cc Bart Visser en Nathalie Bink op 17 februari 2017 een e-mail. Wij gaven onder meer aan dat het meningsverschil over wel/geen appartementen aan de WA-laan onbegrijpelijk is; wij een integrale benadering met concrete oplossingen voor jongeren en senioren in de lagere prijsklasse missen; in ieder geval is in sociale woningbouw aan de WA-laan en op de voormalige Gemeentehuis-locatie was toen niet voorzien; 'Wij hebben de indruk dat ...u zich niet meer vrij voelt naar Van der Kooij c.s. (*de CPO*) en naar Kwakkenbos'. Wij hebben verder contact voorgesteld; dat is niet gebeurd.

6) We hadden daar voorheen levendige activiteiten: HI-gebouw, zwembad, scholen, gemeentehuis.

7) CPO staat voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (7 bungalows). Naar zeggen heeft de CPO maar 4 opdrachtgevers. Het collectief moet dus nog 3 opdrachtgevers aan zich binden i.c. een bungalow verkopen. Zo is het geen zuivere CPO maar een Particuliere Ontwikkelaar. Als overheid steunt u dan oneigenlijke concurrentie; deze (Particuliere) Ontwikkelaar betaalt ook nog eens geen winstbelasting. Overigens heeft in ieder geval één van de (oorspronkelijke) deelnemers de CPO verlaten i.c. dhr. Bartels.

8) Deze behoefte wordt genoemd in de Woonvisie (9 juli 2015) op blz. 9: 'Focus opsenioren en mensen met een laag inkomen'. Op blz. 8 blijkt hoe fors Harmelen achterloopt: In de gehele gemeente Woerden valt 31% van de bestaande woningen in de categorie tot € 225.000,-; in Harmelen is dat 24%. Tot € 200.000,- is dat 16% versus 9%. Overigens zit Harmelen ook weer in de cijfers van de gehele gemeente Woerden.

9) In de zomer van 2015 keurde u de Woonvisie (Harmelen) goed. Wat er nu gebeurt aan de WA-laan is in strijd met die Woonvisie. Blz. 5: 'In een dorp van beperkte omvang moet extra zorgvuldig omgegaan worden met de nieuwbouwmogelijkheden die er nog zijn'. Laat u niet afschepen met "Het is lastig". "We bouwen 16 woningen aan de WA-laan .. voor senioren (?) in de prijscategorie boven € 400.000,- (?)". Dat aantal is +0,5% op het huidige totaal van 3.150 woningen.