

# RAADSINFORMATIEBRIEF

15R.00602



**Van** : college van burgemeester en wethouders  
**Datum** : 13 oktober 2015  
**Portefeuillehouder(s)** : wethouder Schreurs en wethouder Stolk  
**Portefeuille(s)** : Ruimtelijke Ordening, Projecten, Wonen  
**Contactpersoon** : N. Bink  
**Tel.nr.** : 8316  
**E-mailadres** : bink.n@woerden.nl

15R.00602



## Onderwerp:

Strategische woningbouwplanning 2015-2020

---

## Kennisnemen van:

1. De Strategische Woningbouwplanning 2015-2020
2. De Toelichting op de Strategische Woningbouwplanning 2015-2020

---

## Inleiding:

De strategische woningbouwplanning is een uitwerking van de Woonvisie "Woerden Woont 2015-2020". De Woonvisie en Strategische Woningbouwplanning vormen gezamenlijk een kader bij de verdere uitwerking naar een woningbouwprogramma door de ontwikkelaar in afstemming met de gemeente.

In de Strategische Woningbouwplanning is opgenomen wanneer de oplevering van een project verwacht wordt. In de praktijk weten we dat daadwerkelijke locatieontwikkeling afhankelijk is van veel factoren zoals de beschikbaarheid, omvang, ligging en overige kenmerken van locaties. Ook wensen en (financiële) mogelijkheden spelen een belangrijke rol. Deze planning is dus niet 'in beton gegoten' en zal jaarlijks bijgesteld worden. De markt zal zoveel mogelijk zijn werk doen, maar er wordt vinger aan de pols gehouden om er zoveel mogelijk voor te zorgen dat er niet teveel of te weinig woningen opgeleverd worden.

---

## Kernboodschap:

In de strategische woningbouwplanning is opgenomen wanneer de oplevering van woningbouwprojecten gepland zijn in de periode 2015 t/m 2020.

---

## Vervolg:

- Met het gereed komen van de Strategische woningbouwplanning kan de ontwikkeling van diverse woningbouwlocaties (verder) opgepakt worden.
  - Informatiebijeenkomst raad januari 2016: toelichting op de strategische woningbouwplanning samen met de Jaarbrief Wonen.
  - De strategische woningbouwplanning wordt jaarlijks herzien en wordt jaarlijks toegelicht aan de Raad.
-

---

**Bijlagen:**

1. Strategische woningbouwplanning 2015-2020 (15.020346)
  2. Toelichting op de strategische woningbouwplanning 2015-2020 (15.020347)
- 

De secretaris

drs. M.H.J. van Kruijsbergen



De burgemeester

V.J.H. Meijkenboer



# Strategische Woningbouwplanning Gemeente Woerden 2015 t/m 2020

(dd oktober 2015)

Ontwikkeling door gemeente  
Ontwikkelaar/particulier/corporatie

WOERDEN (145 woningen per jaar)		Aantal woningen	Sociaal 25%	Start Oplevering	Status project	Bijzonderheden	Planning per jaar							
Project	Opdrachtgever						2015	2016	2017	2018	2019	2020	>2021	
<b>Binnenstad</b>														
Defensie-eiland	Blauwhoed	225	27	2015-2020	Lopend project	Gedifferentieerd, deels vs huur	45		55	40		85		
Torenwal	Radix/Veerman	12		2015	Bouw gestart		12							
<b>Snel en Polanen</b>														
Waterrijk	Gemeente	216	15	2015-2020	Lopend project	Gedifferentieerd en gefaseerd	5	44	55	63	26	22	8	
Snellerpoort	Gemeente	700	175	2016-2021	Organische ontwikkeling	Gedifferentieerd en gefaseerd		25	25	50	50	50	500	
Vm Minkema	Gemeente	35	9	2018	Haalbaarheid in oz	Mogelijk Wonen en Zorg				35				
<b>Schilderskwartier</b>														
Pius X	GroenWest	30	30	2017	Lopend project	Nultredenwoningen			30					
Jan Steenstraat vm WA school	Gemeente	26	7	2018	Ontwikkeling kan starten	Doorstroming in de wijk				26				
De Veste	Gemeente	4		2017	Ontwikkeling kan starten	Kavels past in vigerend bplan			4					
Van Kempensingel	Gemeente	3		2017	Ontwikkeling kan starten	Grenst aan Brediuspark			3					
Leidsestraatweg 229	Heijwaal	12		2019	Verbouw			12						
<b>Staatsliedenkwartier</b>														
Campina	Hollands Midden	230	58	2015-2019	Lopend project	Doorstroming buurt	41	50	40	40	60			
Campinaast	Synchroon	75	19	2018-2019	Ontwikkelaar kan starten	Doorstroming buurt				40	35			
Oudelandseweg 44	Boer projectontw	20	5	2018	Ligt stil	Doorstroming buurt				20				
Den Oudsten	DOGM/Burgland	160	40	2018-2020	Ontwikkelaar kan starten	Deels vrije sector huur				55	55	50		
t Oude Landt	St. 't Oude Landt	48	36	2016-2017	Verbouw, lopend	Wonen en Zorg		30	18					
<b>Bloemen/Bomenkwartier</b>														
Berberis/Hazelaarstraat	GroenWest	38	24	2015	Bouw gestart	Senioren, deels vrije sector huur	38							
Hoge Rijndijk fase C en D	Bunnik	61	15	2019	Mogelijk herontw.	NB afstemmen op verkeersplan HR					31	30		
Essenlaan	Slokker	17	4	2018	Lopend project	Doortstroming in de wijk				17				
<b>Overigen</b>														
Waardsedijk (naast Harmonie De Vriendschap)		2				Eigendom gemeente								
<b>TOTAAL</b>		<b>1914</b>	<b>464</b>				<b>141</b>	<b>161</b>	<b>230</b>	<b>386</b>	<b>257</b>	<b>237</b>	<b>508</b>	

Planning: gemiddeld 235 woningen per jaar, rekening houdend met planuitstel: 165

HARMELEN (32 woningen per jaar)		Aantal woningen	Sociaal	Start oplevering	Status project	Bijzonderheden	Planning per jaar							
Project	Opdrachtgever						2015	2016	2017	2018	2019	2020	> 2021	
Hof van Harmelen	particulier	60	15	2020-2022	Haalbaarheid onderzoeken	NB ontsluiting en grondposities							15	
Buitenhof	St. Rijnhoven	60	15	2018-2020	Haalbaarheid onderzoeken	Wonen en zorg mogelijk				20	25	15		
Vm gemeentewerf	Gemeente	pm		2018-2020	Haalbaarheid onderzoeken	Gedifferentieerd								
Haanwijk	AM	90	23	pm	Inbreiding voor uitbreiding	Gedifferentieerd								90
Vm Gemeentehuis	Gemeente	6		2017	Ontwikkeling starten	Levensloopbestendig bouwen			6					
Vm Zwembad	Gemeente	6		2016	Lopende ontwikkeling	Levensloopbestendig bouwen		6						
Mauritshof vm Notenbalk	Gemeente	10	pm	2018	Ontwikkeling starten	Tbv starters en 1/2 pers hh				10				
WA laan vm Fontein	Gemeente	5		2017	Ontwikkeling starten	Gelijkvloers grondgebonden, 55+				5				
<b>TOTAAL</b>		<b>237</b>	<b>53</b>				<b>6</b>	<b>11</b>	<b>30</b>	<b>25</b>	<b>30</b>	<b>90</b>		

Planning: 102 woningen t/m 2020 opleveren

<b>KAMERIK (14 woningen per jaar)</b>		Aantal woningen	Sociaal	Start oplevering	Status project	Bijzonderheden	Planning per jaar					
Project	Opdrachtgever						2015	2016	2017	2018	2019	2020 > 2021
Kamerik NO2	Gemeente	23		2016-2017	Ontwikkeling voortzetten		10	13				
Kamerik NO3	Gemeente	60	15	> 2020	Buiten rode contour	Gedifferentieerd						60
Kanis-Miland (vm zorgcomplex)	Timpaan	7		2017	Herontwikkeling	Bouwen naar behoefte			7			
Vm scholenlocatie(s)	Gemeente	pm		2019	Afhankelijk scholenbouw							
<b>TOTAAL</b>		90	15				10	20				60

Planning: 30 woningen t/m 2020 opleveren

<b>ZEGVELD (10 woningen per jaar)</b>		Aantal woningen	Sociaal	Start oplevering	Status project	Bijzonderheden	Planning per jaar					
Project	Opdrachtgever						2015	2016	2017	2018	2019	2020 >2021
Hoofdweg-Milandweg	Bolton	35	9	2016-2019	Lopend project	Gediff., senioren, doorstroming		10	10	10	5	5
Kaaspakhuis vd Sterre	particulier	15	4	> 2020	Afhankelijk van aankoop							15
Zuidwest	particulier	55	14	2019		Gedifferentieerd, doorstroming				5	5	45
De Pionier	Gemeente	pm		2018	Ontwikkeling starten	Onderzoek Zorgcooperatie						
<b>TOTAAL</b>		105	27				10	10	10	10	10	60

Planning: 50 woningen t/m 2020 opleveren

## **Strategische Woningbouwplanning Gemeente Woerden 2015-2020**

*Team RBP, Natalie Bink, 1-10-2015*

### **1. Inleiding**

De strategische woningbouwplanning is een uitwerking van de Woonvisie "Woerden Woont 2015-2020". De Woonvisie en Strategische Woningbouwplanning vormen gezamenlijk een kader bij de verdere uitwerking naar een woningbouwprogramma door de ontwikkelaar in afstemming met de gemeente.

In de Strategische Woningbouwplanning is opgenomen wanneer de oplevering van een project verwacht wordt. In de praktijk weten we dat daadwerkelijke locatieontwikkeling afhankelijk is van veel factoren zoals de beschikbaarheid, omvang, ligging en overige kenmerken van locaties. Ook wensen en (financiële) mogelijkheden spelen een belangrijke rol. Deze planning is dus niet 'in beton gegoten' en zal jaarlijks bijgesteld worden. De markt zal zoveel mogelijk zijn werk doen, maar er wordt vinger aan de pols gehouden om er zoveel mogelijk voor te zorgen dat er niet teveel of te weinig woningen opgeleverd worden.

### **2. Meerjarige planning**

Voor de komende vijf jaar staan er gemiddeld 265 woningen per jaar in de planning. Het streefaantal is 200 woningen per jaar. Rekening houdend met planuitstel, zal het streefaantal haalbaar zijn. Het streefaantal is een richtlijn. Naar verwachting zal er het ene jaar meer opgeleverd worden dan het andere jaar. Met name in de kernen wordt gebouwd voor eigen woningbehoefte. Daar is het van belang om een geleidelijke oplevering na te streven.

In de praktijk duren woningbouwontwikkelingen vaak langer dan verwacht. Ook zien we dat de woningbouwontwikkeling op de markt afgestemd wordt: pas als het merendeel van de woningen verkocht is, wordt gestart met de bouw.

De strategische planning is vastgelegd in een tabel. Hierin worden de belangrijkste accenten en aandachtspunten aangegeven bijvoorbeeld aan welke doelgroep(en) / woningtype gedacht wordt. Dit wordt niet voor ieder plan gedetailleerd aangegeven omdat dat bij de daadwerkelijke woningbouwontwikkeling aan de orde komt. Hierbij wordt een brede afweging gemaakt zoals locatiekenmerken en aan welke woningen is behoefte aan deze wijk/kern.

### **3. Algemene uitgangspunten voor woningbouwprojecten**

*(specifiek per kern staat verwoord in de Woonvisie)*

#### **De kaders**

- Woningbouwprogramma (op basis van een woningmarktonderzoek) wordt uitgewerkt door de ontwikkelende partij in afstemming met de gemeente. De gemeente formuleert en toetst de kaders, daarna is het aan de markt.
- Nieuwbouw moet tekorten in de bestaande woningvoorraad aanvullen. Nieuwbouw en bestaande woningvoorraad moeten samen voldoende afgestemd zijn op de behoefte op de lange termijn. In de dorpen is hier extra aandacht voor omdat bouwmogelijkheden in kleine kernen gering zijn.
- Zo nodig voorrang geven aan locatieontwikkeling van woningen waar een tekort aan is.
- Uitgangspunt is 25% sociaal (huur en/of koop) per project. Een mogelijke differentiatie wordt op projectniveau bekeken. Hierbij wordt gekeken naar de locatie, de omvang van het project, het reeds aanwezig aanbod en de specifieke woonwensen.

- De kleine bouwkavels kunnen de komende 5 jaar uitgegeven worden als woningbouwlocatie
- Herziening van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie in de komende 2 jaar: Kamerik NO3 inbrengen.
- Rekening houden met de verstedelijkingsladder bij de ontwikkeling van woningbouwprojecten.
- U10: Verkenning woningbouwopgave U10: Er is een kwantitatief woningtekort in deze regio van ca. 7.000 woningen tot 2020 en tussen 18.000 en 25.000 woningen tot 2040. Bij de berekening is de huidige plancapaciteit gebruikt, het tekort is dus het tekort aan woningbouwlocaties/plancapaciteit.
- Grotere locaties (>10 woningen): gedifferentieerd bouwen.
- In de kernen zijn er de laatste 10 jaar nauwelijks nieuwbouwwoningen opgeleverd (met name in Harmelen en Zegveld). Dat betekent niet dat er een grote inhaalslag moet komen. Voorkomen moet worden dat er te veel woningen tegelijk te koop komen te staan. Daarom worden voor de dorpen streefaantallen aangehouden.
- Bij projecten die niet in de strategische woningbouwplanning zijn opgenomen wordt gekeken op welk moment het project ingepast kan worden, waarbij ook gekeken wordt naar het belang van de realisatie van het woningbouwproject. Zoals: voldoet het project aan de kwalitatieve vraag.

### **Het woningbouwprogramma**

- Vergrijzing: voor senioren geschikte woningen bouwen, met name in de dorpen
- Groei van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens: specifieke wensen ten aanzien van betaalbaarheid (soms één inkomen) en grootte van de woning.
- Voldoende aanbod voor starters. Dit aanbod is deels ook in de bestaande voorraad te vinden.
- Aanbod voor gezinnen op diverse (uitbreidings-)locaties
- Toevoeging vrije sector huur.
- Bouwen voor de doorstroming en om scheef wonen te reduceren.
- Aandachtspunten: levensloopbestendig en duurzaam bouwen

## **4. Uitvoering**

### **Ambtelijke capaciteit**

Om projecten op te starten, is er voldoende ambtelijke capaciteit nodig.

Nu de economie weer aantrekt zullen er veel woningbouwontwikkelingen van start gaan. Hiervoor is (extra) ambtelijke capaciteit nodig. Het gaat hierbij deels om projectleiding, maar vooral ook de capaciteit bij de vakdisciplines zoals planeconomie, vastgoedjuristen, bestemmingsplannen, milieu, verkeer, R&B, stedenbouw, wonen en archeologie.

Voldoende ambtelijke capaciteit, zorgt ervoor dat de vaart in de projectontwikkeling blijft.

### **Communicatie bij woningbouwontwikkeling**

Bij woningbouwontwikkelingen worden de potententiele kopers door de ontwikkelende partij zoveel mogelijk betrokken bij de planontwikkeling. Daarnaast moet er nadrukkelijk afstemming zijn met de omwonenden.

- Kostenverhaal van ambtelijke uren
- Betaling bovenwijkse voorzieningen
- De strategische woningbouwplanning wordt kortgesloten met R&B ten behoeve van de afstemming op de R&B-projecten. En daarnaast voorbereid zijn op de werkzaamheden voor R&B (bv Hoge Rijndijk en de geplande verkeersmaatregelen in 2016).
- De strategische woningbouwplanning wordt jaarlijks herzien.

## Aanvullende aandachtspunten per kern

### Woerden Stad

- Senioren: op stadniveau voldoende woningen, in bepaalde wijken (bv Staatsliedenkwartier) het aanbod vergroten.
- Starters: betaalbare nieuwbouw en vrijmaken bestaande bouw (dmv doorstroming)
- Toevoeging Betaalbare Vrije sectorhuur 710-900. Waaronder grondgebonden (patio)woningen
- Toevoegen twee-onder-een-kap en vrijstaand (van belang voor de doorstroming), dit vrijkomend woningaanbod is beperkt.

### Harmelen

- De ontwikkeling van de kleine gemeentelijke locaties wordt opgestart.
- Eerst inbreiding, daarna uitbreiding  
*Als de inbreiding aantoonbaar niet van de grond komt, dan kan uitbreiding pas doorgaan  
Onderzocht wordt of de locaties Hof van Harmelen en Buitenhof als eerste ontwikkeld kunnen worden. Eind 1<sup>e</sup> kwartaal 2016 moet duidelijk zijn of deze inbreidingsprojecten voldoende haalbaar zijn om op korte termijn ontwikkeld te worden. Anders zal de ontwikkeling van Haanwijk verder opgestart worden.*
- Voor senioren geschikte huisvesting realiseren met name grondgebonden
- Zo mogelijk ook middeldure huur toevoegen
- Jongeren hebben een sterke voorkeur voor eengezinswoningen in betaalbare koop. Er is beperkt interesse voor huurwoningen.

### Kamerik

- Voorzetten ontwikkeling Knotwilgenlaan in 2015
- Opstarten ontwikkeling Wilgenhof 1<sup>e</sup> kwartaal 2016 met een bewonersavond. Onderzoeken wens bewoners met betrekking tot de mate van betrokkenheid bij de bouw (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap of consumentgericht bouwen).
- Senioren: duidelijke voorkeur voor grondgebonden, gelijkvloerse woningen.
- Mogelijk herontwikkeling Pastorielaantje in Kanis

### Zegveld

- Wens bewoners: grondgebonden, gelijkvloerse woningen voor senioren. Het gaat dan voornamelijk om koopwoningen.
- Eengezinswoningen in alle segmenten. Doorstromers zoeken vooral een hoekwoning, twee-onder-een-kapwoning of vrijstaande woning.
- De ontwikkeling van 'Weidz' (Hoofdweg-Milandweg) is reeds gestart.