RAADSINFORMATIEBRIEF
17R.00448

gemeente
WOERDEN

Van : college van burgemeester en wethouders

Datum : 4 juli 2017

Portefeuillehouder(s) : wethouder Ten Hagen

Portefeuille(s) : Versnelling woningbouw

Contactpersoon : J.H. de Boer

Tel.nr. : 8983

E-mailadres : boer.j@woerden.nl

Onderwerp:

Update van de 4 projecten versnelling woningbouw

Kennisnemen van:

De stand van zaken m.b.t. de versnellingslocaties woningbouw: Snellerpoort Oost (Woerden) Jan Steenstraat (Woerden), Mauritshof (Harmelen) en De Bleek 1 (Woerden).

Inleiding:

Snellerpoort
Voor de versnelling Snellerpoort Oost (perceel achter het Baken) is een programma van eisen opgesteld voor 50 sociale huurwoningen. Regels m.b.t. het aardgasloos bouwen en overige duurzaamheidsaspecten zijn opgesteld waarbij de opslag van warmte voor de bebouwing langs het spoor nog om een oplossing vraagt die aan de markt wordt voorgelegd (combinatie van gestapelde bouw en sociale huur vraagt om een creatieve oplossing). In kwartaal 3 worden de selectiedocumenten opgesteld en in kwartaal 4 de markt aangeschreven om in te schrijven op deze locatie (versnelling 200 woningen waarvan 50 sociale huur). De versnelling betrof 100 woningen waarvan 50 sociale huur maar om de opgave aantrekkelijker te maken voor de markt, worden er direct 100 woningen aan toegevoegd. Hiermee ontstaat aaneengesloten bebouwing langs het spoor waardoor deze lintbebouwing kan fungeren als geluidsbescherming voor de nog te realiseren woningen op het achtergelegen deel. In de huidige planning wordt oplevering van de eerste woningen eind 2019 verwacht. Dit is wel afhankelijk van de markt, de wijze waarop zij reageert op de vraag en in hoeverre zij in staat is versneld en aardgasloos te bouwen. Bebouwing langs het spoor is vanwege veiligheidseisen en de geluidsnorm niet modulair mogelijk waardoor het een regulier bouwproces van circa 12 maanden zal worden. Voor de oostzijde is het bestemmingsplan gereed.

Jan Steenstraat
Voor deze locatie zijn in de afgelopen weken verschillende stappen gezet. De projectleider heeft een projectplan opgesteld met een planning passend bij de opgave van versnelling. Inmiddels is het bestemmingsplan opgesteld en de grondexploitatie (GREX). Het bestemmingsplan zal in de zomerperiode ter inzage worden gelegd (onder mandaat). We realiseren ons dat dit tijdstip niet ideaal is voor ter inzagelegging maar om de snelheid erin te houden is voor deze oplossing gekozen. Bewoners worden op 3 juli geïnformeerd tijdens een bijeenkomst over het woningbouwprogramma voor deze locatie en kunnen daar hun vragen stellen aan de projectleider. Het programma van eisen is vastgesteld, het betreft minimaal 24 woningen koop/vrije huur waarbij als voorwaarde aardgasloos bouwen is opgenomen. Als extra voorwaarde is een snelle bouwmethode opgenomen (bijvoorbeeld modulair) en het behoud van de monumentale boom. Aanvullende wensen zijn; nul op de meter woningen en inclusief bouwen.
In augustus heeft selectie van partijen plaats en gaat het bestemmingsplan naar de raad. Medio oktober zal de grond bouwrijp worden gemaakt en de maanden daarna start de bouw van woningen. In januari 2018 wordt oplevering van de woningen verwacht. Alles onder voorbehoud van goedkeuring bestemmingsplan, geen bezwaren van omwonenden en andere factoren die de planning kunnen beïnvloeden.

Mauritshof
Ook voor de Mauritshof is in de afgelopen periode een projectplan opgesteld met een planning die passend is bij de opgave om versneld te bouwen. Het bestemmingsplan voor deze locatie is gereed en zal dezelfde procedure volgen als bij de Jan Steenstraat (onder mandaat ter inzage leggen tijdens de vakantieperiode en vaststelling door de raad na de zomervakantie). De GREX voor deze locatie wordt nog iets bijgesteld omdat het woningbouwprogramma gedeeltelijk is aangepast. Voor de Mauritshof was 50% sociale koop en 50% middeldure huur opgenomen maar omdat het "gat" tussen sociale koop en middeldure huur relatief groot is, is de 50% middeldure huur gewijzigd in 50% betaalbare koop. Dit sluit beter aan op de vraag naar deze woningen in Harmelen.
In het programma van eisen zijn minimaal 20 woningen opgenomen, aardgasloos met een snelle bouwtijd. Aanvullende wensen zijn inclusief bouwen en nul op de meter woningen.
De Mauritshof valt onder de A12 zone waardoor een hogere grenswaarde geluid van toepassing is. De consequenties hiervan worden eveneens verder onderzocht.
Op 4 juli wordt een bijeenkomst voor de omwonenden georganiseerd waar het woningbouwprogramma zal worden toegelicht. De projectleider zal beschikbaar zijn om een toelichting te geven en vragen te beantwoorden.
In augustus heeft selectie van partijen plaats en gaat het bestemmingsplan naar de raad. Medio oktober zal de grond bouwrijp worden gemaakt en de maanden daarna start de bouw van de woningen. In januari 2018 wordt oplevering van de woningen verwacht. Alles onder voorbehoud van goedkeuring bestemmingsplan, geen bezwaren van omwonenden en andere factoren die de planning kunnen beïnvloeden.

De Bleek 1
De Raad heeft op 22 juni ingestemd met het raadsvoorstel 17R.00332 om woningen versneld te bouwen op locatie De Bleek 1 waarvan minimaal 25% sociale huurwoningen. Tevens heeft de Raad op 22 juni de Ontwikkelingsvisie Middelland vastgesteld. Ter uitwerking van de ontwikkelingsvisie is gestart met het formuleren van ruimtelijke spelregels voor de ontwikkeling van het Stadhuiskwartier, inclusief De Bleek 1. De raad wordt hier in september nader over geïnformeerd. De woonvisie wordt n.a.v. de besluitvorming door de raad aangepast waarbij specifieke aandacht wordt gegeven aan Middelland. Met de eigenaar van De Bleek 1 worden gesprekken gevoerd over de stedenbouwkundige invulling van fase 1, het deel dat buiten de milieuzonering valt en waar de versnelling betrekking op heeft. Tussen gemeente en eigenaar worden afspraken gemaakt over zowel het ontwerp als over de financiële bijdragen die benodigd zijn i.v.m. onder andere de bovenwijkse voorzieningen en de andere maatregelen die nodig zijn om Middelland te kunnen transformeren naar een woongebied. Tevens worden afspraken gemaakt over de planning voor fase 1. De planning om woningen medio zomer 2018 te realiseren op deze locatie blijft zeer ambitieus; enerzijds vanwege de afstemming met de kwaliteitsambities voor Middelland; anderzijds vanwege de lange levertijden van bouwmaterialen waar de eigenaar mee te maken heeft.

Categorieën Koop	
Sociale koop	tot € 200.000,-
Betaalbare koop	tot € 265.000,-
Middeldure koop	tot € 315.000,-
Vrije sector	> € 315.000,-
Categorieën Huur	
Sociale huur	tot € 710,-
Middeldure huur	tot € 850,-
Vrije sector huur	> € 850,-

Kernboodschap:

In deze RIB wordt u geïnformeerd over de voortgang van de 4 woningbouwprojecten die onder de versnelde opgave vallen. Tot op heden verlopen alle projecten volgens planning. Wel blijft de opgave zeer ambitieus om alle 4 de projecten binnen de gestelde termijnen te realiseren.

Financiën:

n.v.t.

Vervolg:

In september wordt de raad mondeling geïnformeerd over de voortgang, voorafgaand aan de commissie Ruimte.

Bijlagen:

n.v.t.

De secretaris

drs. M.H.J. van Kruijsbergen MBA

De burgemeester

V.J.H. Molkenboer